



Oane Binnesloane 15, 9287 MZ Twijzelerheide

Vraagprijs € 699.000,- k.k.

Regiomakelaardij B.V.
Keppelstraat 11
9101 MT, DOKKUM
Tel: 0519 294598
E-mail: info@regiomakelaardij.nl
www.regiomakelaardij.nl



Omschrijving

Prachtige rietgedekte woonboerderij op ruim erf en uitzicht over de landerijen.

Deze royale en levensloopbestendige woning combineert ruimte, comfort en een prachtige ligging in het Friese buitengebied. De woning is degelijk en met veel zorg gebouwd in 2007, goed geïsoleerd en daarna keurig onderhouden. Met een woonoppervlakte van maar liefst 187 m², zes slaapkamers en op een perceel van 3.284 m² is er volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Naast de woning zijn 2 garages gebouwd met plek voor meerdere auto's.

Bij binnenkomst kom je in de ruime hal. Vanuit daar kun je rechtsaf naar de voorste woning en linksaf naar het achterste gedeelte.

Indeling voorste woonhuis:

Vanuit de hal kom je in de gang waar het toilet zich bevindt, de ruime bijkeuken met witgoedaansluitingen, de trapopgang naar de eerste verdieping en een trapkast. De fijne woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, heeft veel ramen voor extra daglicht en een open haard. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken, deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping zijn hier twee ruime slaapkamers te vinden. De overloop biedt hier opberg mogelijkheden.

Indeling achterste gedeelte:

Vanuit de hal kom je in het achterste gedeelte van de woning. Hier zijn drie slaapkamers op de begane grond en één op de eerste verdieping. Op deze verdieping is tevens een extra kamer aanwezig. De badkamer op de begane grond heeft een bad, douche, (tweede) toilet en een wastafelmeubel.

De berging is als een sportkamer ingericht, ideaal voor thuisfitness of hobbyruimte. Natuurlijk is dit ook een prima plek voor een ruime werk- of een hobbykamer. Daarnaast zijn er twee garages aanwezig (waarvan de grote garage een eigen zolder heeft), wat zorgt voor voldoende parkeergelegenheid en extra opberg ruimte. De woning staat op een ruim perceel, die rondom het huis is gelegen. In een gedeelte van de tuin is een terras en een overkapping gecreëerd, beide gunstig gelegen op het zuiden.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte van 187 m²
- Perceelgrootte van 3.284 m²
- 6 slaapkamers, waarvan 3 op de begane grond
- Badkamer op de begane grond
- Levensloopbestendig
- Ruime woonkamer met openslaande deuren
- Muur-, dak-, en vloerisolatie
- Garage is geïsoleerd (m.u.v. dak)
- Krachtstroom aanwezig
- Terras en overkapping in de tuin, gelegen op het zuiden

Locatie:

Twijzelerheide is een dorp in de gemeente Achtkarspelen, gelegen in het noordoosten van Friesland. Het ligt tussen de uitgestrekte landerijen en maakt deel uit van het karakteristieke coulisselandschap van de Noardlike Fryske Wâlden. Vanuit het dorp kun je direct genieten van heerlijke wandel- en fietsroutes door de omliggende natuur. Met circa 1.800 inwoners biedt Twijzelerheide een rustige, landelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen. Het dorp beschikt over twee basisscholen, enkele winkels en een actief verenigingsleven, waaronder diverse sportverenigingen. Voor meer uitgebreide voorzieningen ligt het aangrenzende dorp De Westereen op korte fietsafstand. Hier vind je supermarkten en een treinstation met snelle verbindingen naar Leeuwarden en Groningen. Dankzij de centrale ligging is Twijzelerheide bovendien een praktische uitvalsbasis naar steden als Leeuwarden, Groningen, Dokkum en Drachten.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van



technische installaties.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 699.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	9 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	727 m ³
Perceel oppervlakte	3.284 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	187 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1944
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Aangebouwd steen 103 m ²
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Oane Binnesloane 15
9287 MZ TWIJZELERHEIDE





Foto's





Foto's



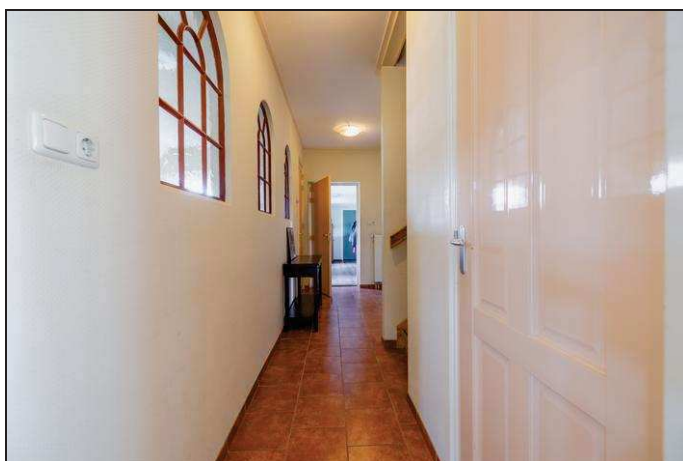


Foto's



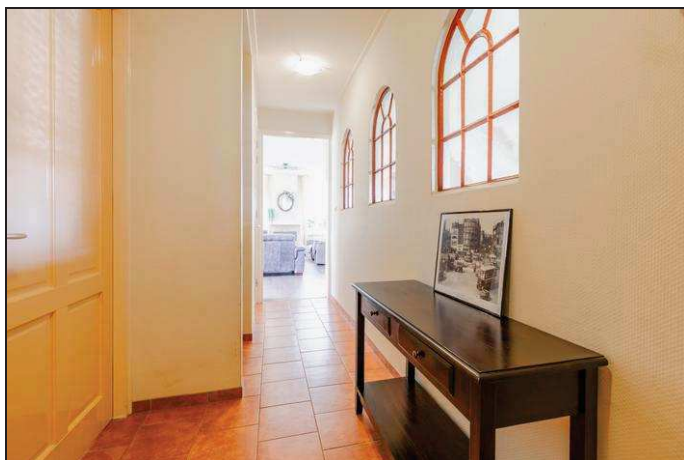


Foto's



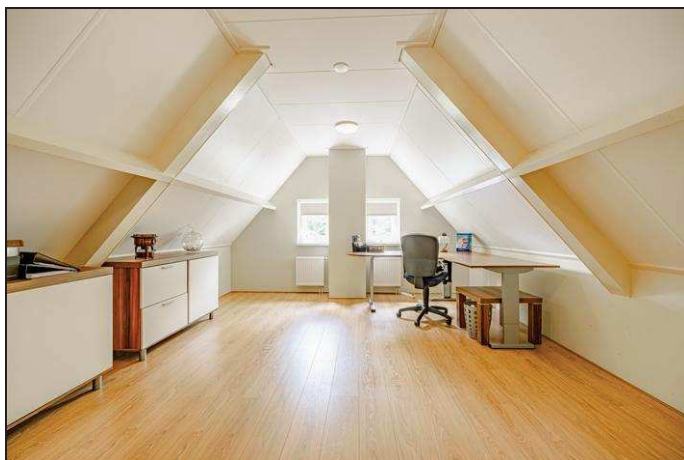


Foto's





Foto's





Foto's



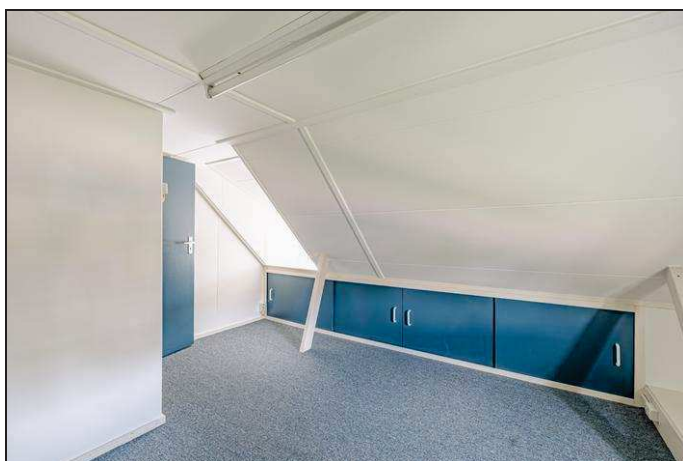


Foto's



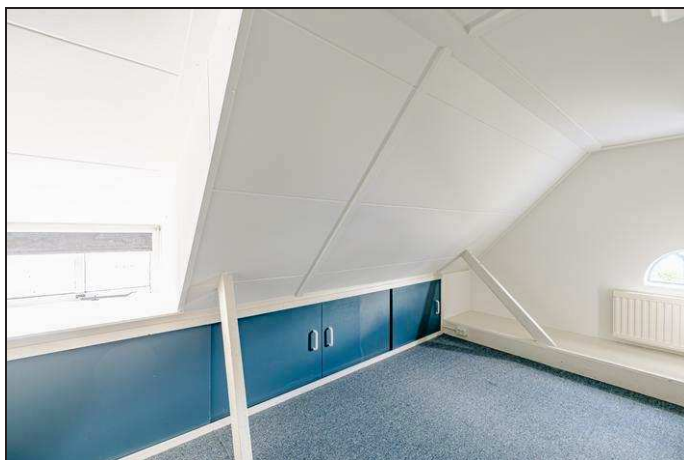


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



Kaart van het Kadaster





Plattegrond

PLATTEGROND +3D

MEETSTAAT

Adres

Oane Binnesloane 15

9287 MZ Twijzelerheide

Object

Woning

Datum meetafpraak

21-05-2025

Datum meetrapport

23-05-2025

Opmerkingen

Deze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

Meetbedrijf

Plattegrond +3D

Kuinderstraat 11

8356 DA Blokzijl

Regiomakelaardij

Afnemer

Meetcertificaat

Status

Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie ingemeten

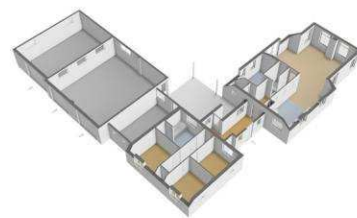
Definitief

	TVO	OBS	AP	AP
	totale vloeroppervlakte	oppervlakte met beperkte stahoogte <1,5m	afrekposten vides, trappgaten >4,0 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten >0,5 m2
bouwlaag 1	150,7	-	-	-
begane grond				
bouwlaag 2	71,0	19,6	-	-
1e verdieping				
totalen	221,7	19,6	0,0	0,0
	m2	m2	m2	m2

	GO	GOW	OIR	GGB	EB	BI
	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte wonen	gebruiksoppervlakte overig inpandig	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
	150,7	150,7	-	30,3	127,7	
	51,4	36,0	15,4	-	30,3	
	202,1	186,7	15,4	30,3	158,0	727,0
	m2	m2	m2	m2	m2	m3



Plattegrond

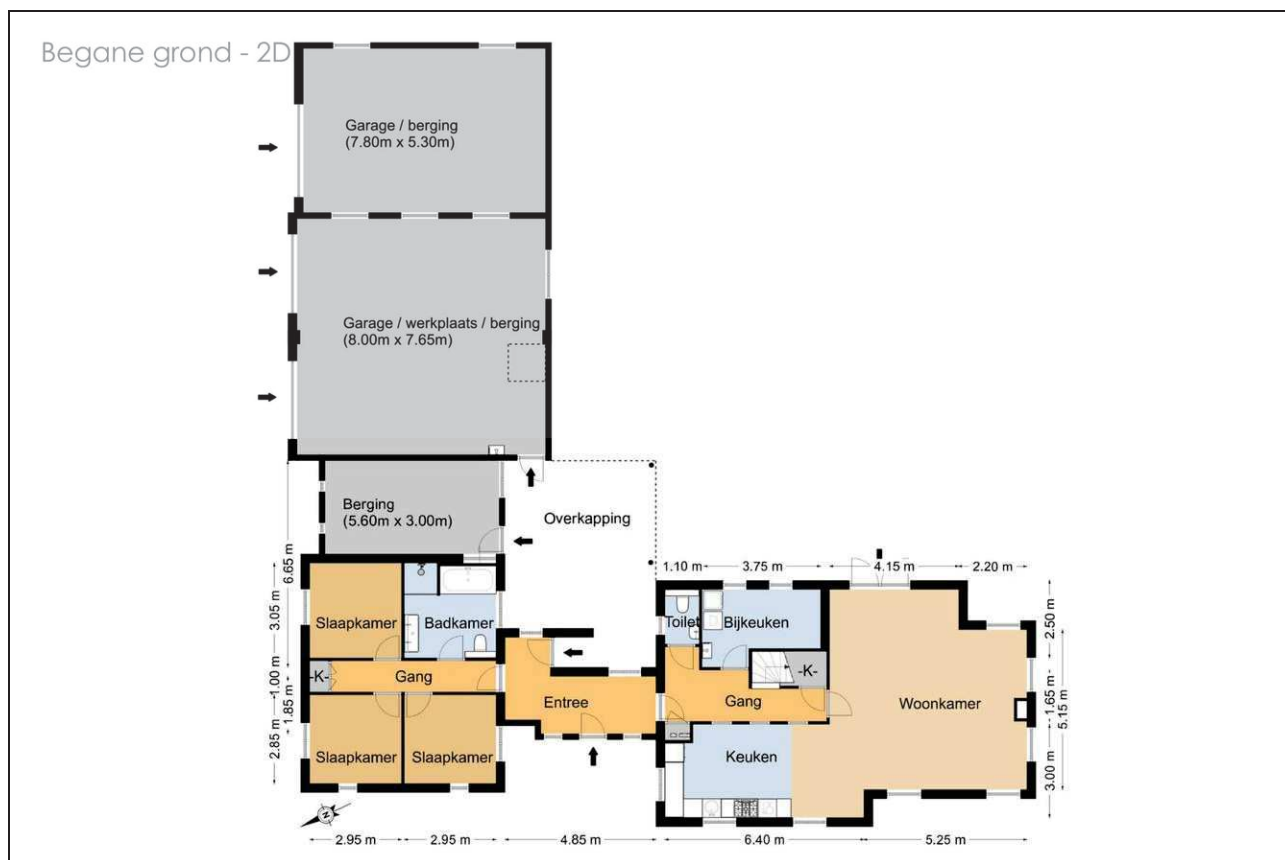


Plattegrond +3D

Oane Binnensloane 15 • Twijzelerheide



Plattegrond





Plattegrond

Begane grond - 3D





Plattegrond

Begane grond - 3D





Plattegrond

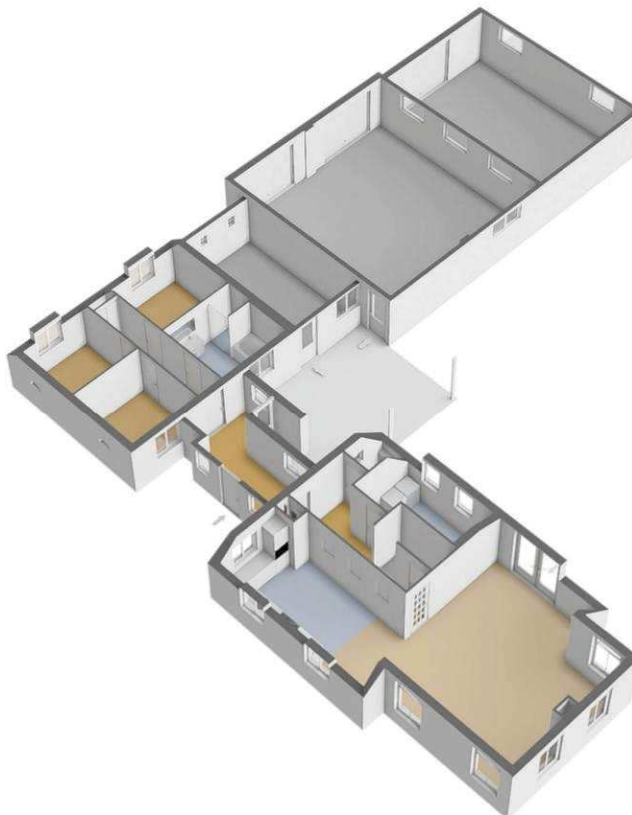
Begane grond - 3D





Plattegrond

Begane grond - 3D





Plattegrond

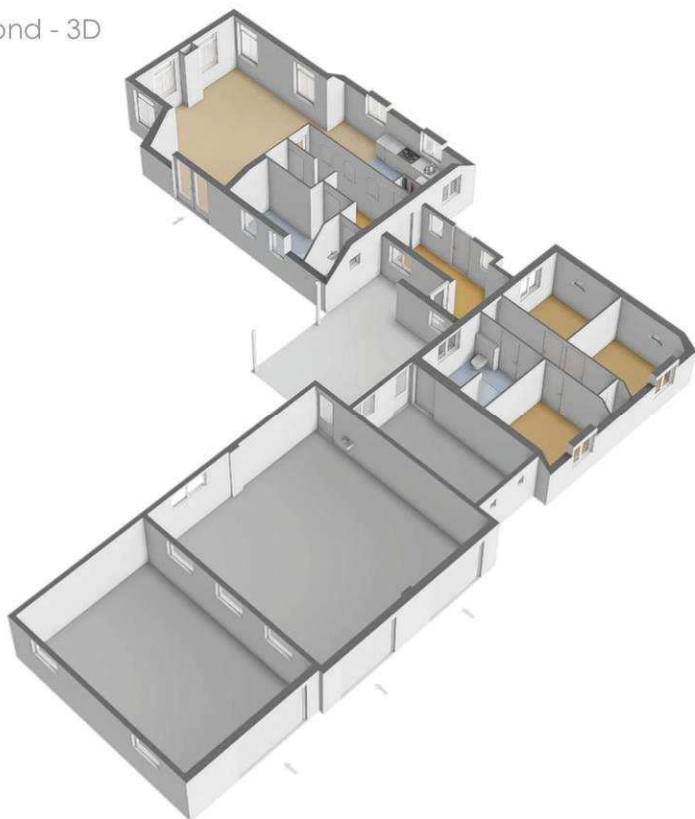
Begane grond - 3D



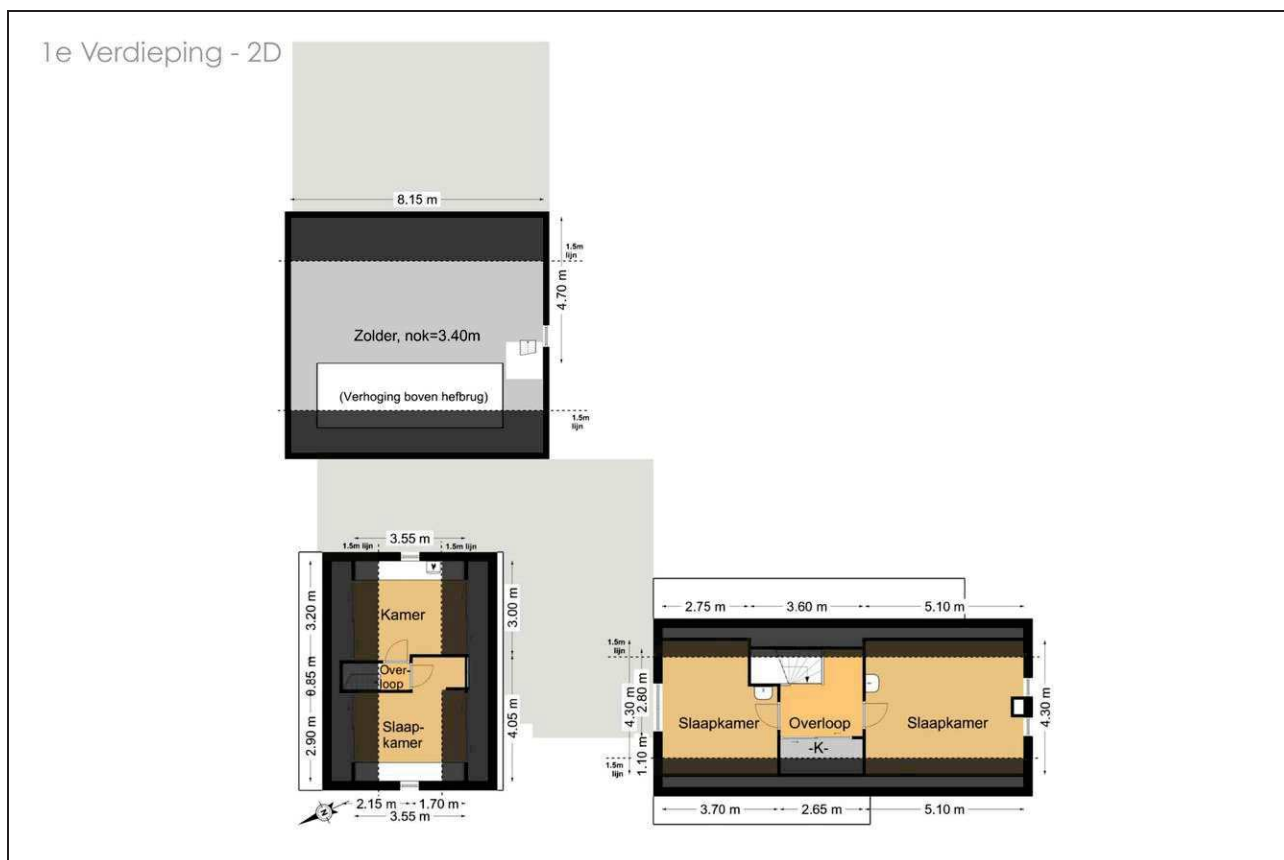


Plattegrond

Begane grond - 3D



Plattegrond





Plattegrond

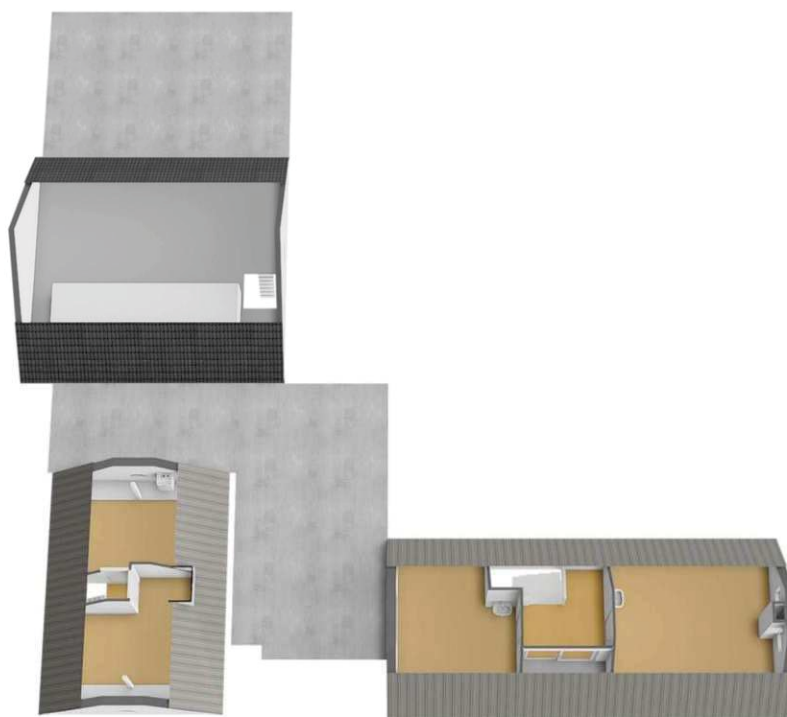
1e Verdieping - 3D





Plattegrond

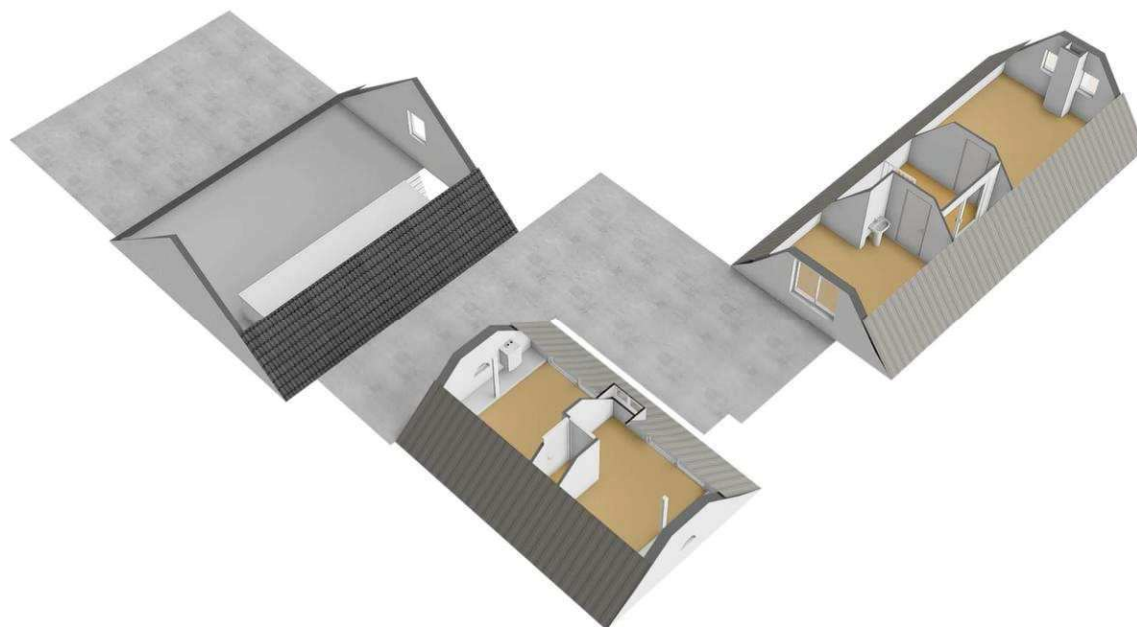
1e Verdieping - 3D





Plattegrond

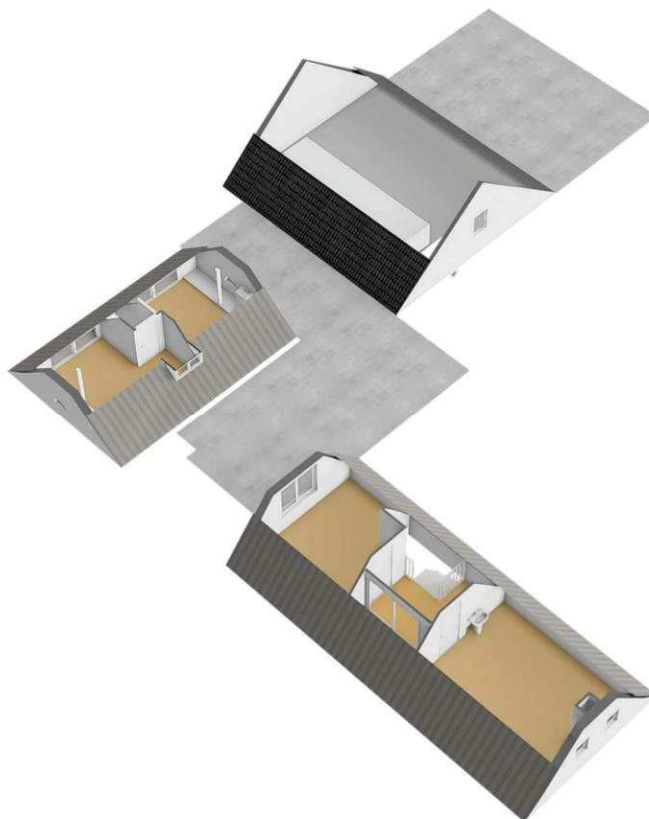
1e Verdieping - 3D





Plattegrond

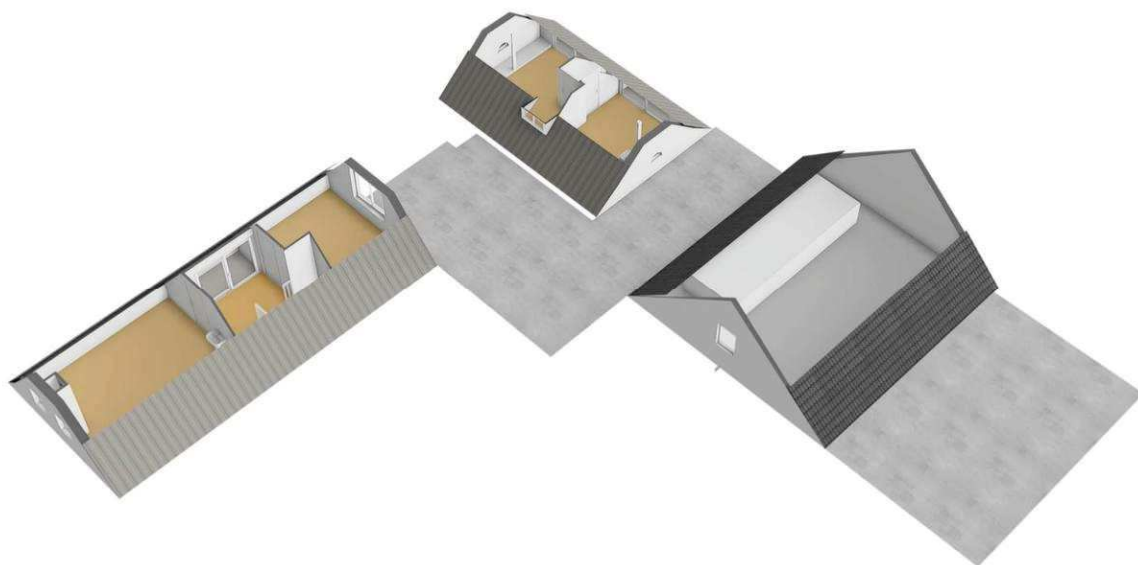
1e Verdieping - 3D





Plattegrond

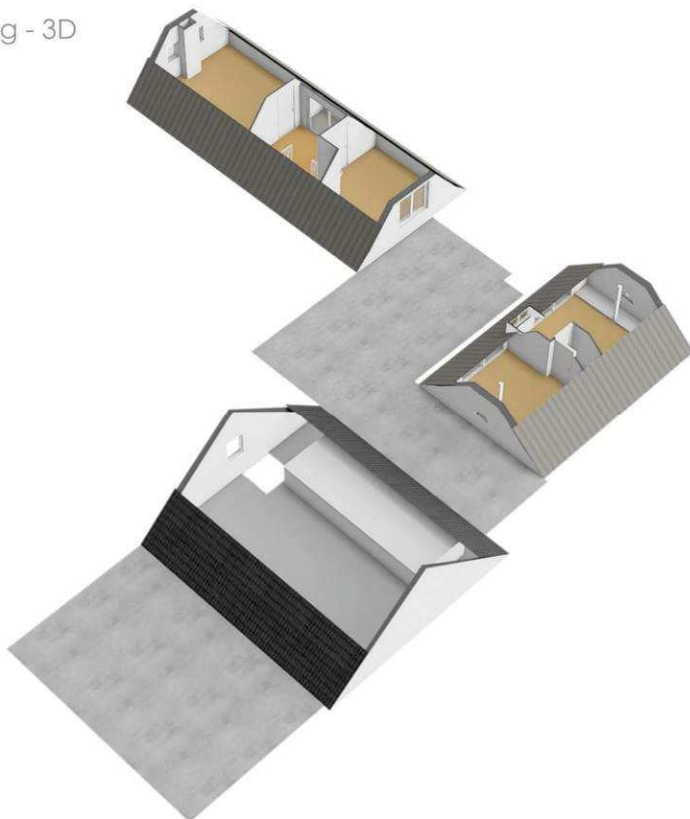
1e Verdieping - 3D





Plattegrond

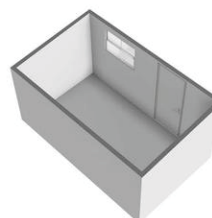
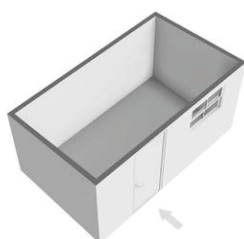
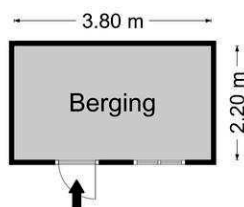
1e Verdieping - 3D





Plattegrond

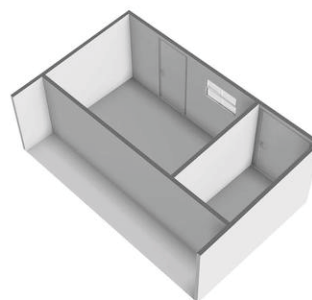
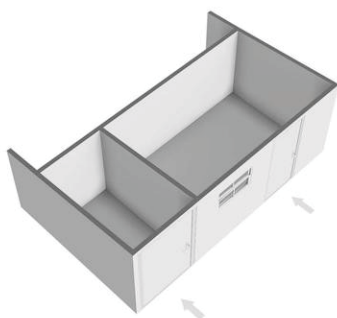
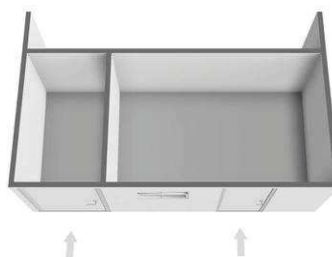
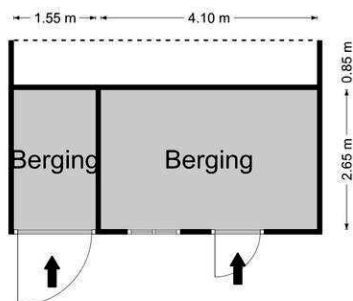
Bijgebouw 1 - 2D + 3D





Plattegrond

Bijgebouw 2 - 2D + 3D

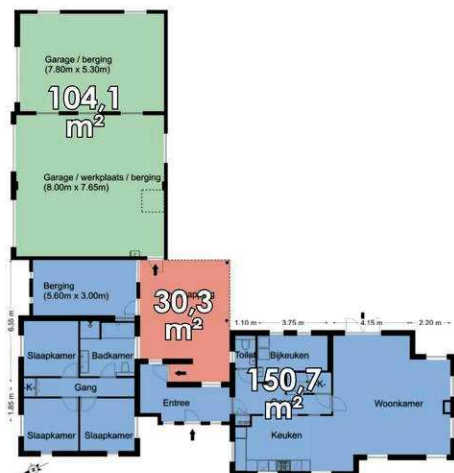




Plattegrond

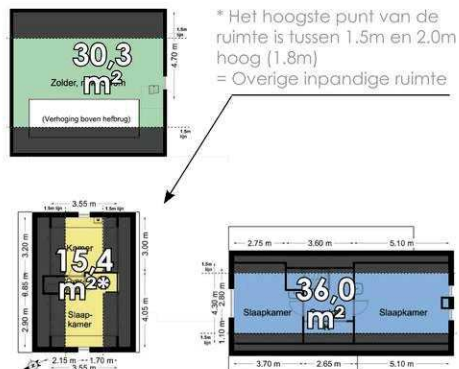
Vlakkentekening

- Oane Binnesloane 15, Twijzelerheide



Begane grond

Volume:
± 727 m³



1e Verdieping

8,4
m²

Bijgebouw 1

15,2
m²

Bijgebouw 2

Gebruiksoppervlakten:

Wonen	186,7 m²
Overige inpandige ruimte	15,4 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	30,3 m²
Externe bergruimte	158,0 m²



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Oane Binnesloane 15
Postcode / Plaats	9287 MZ Twijzelerheide
Gemeente	Kooten
Sectie / Perceel	E / 140
Oppervlakte	2.989 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Oane Binnesloane 15
Postcode / Plaats	9287 MZ Twijzelerheide
Gemeente	Kooten
Sectie / Perceel	E / 1330
Oppervlakte	295 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

Object: Oane Binnesloane 15 te Twijzelerheide

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t.
Tuinaanleg, (sier)bestrating, beplanting	☐	☒	☐	☐
Erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☐	☐	☐	☒
Tuinhuisje, buitenberging	☐	☐	☐	☐
Plantenkas	☐	☐	☐	☒
Bewateringssysteem	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☒	☐
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Beschikbare sleutels	☐	☒	☐	☐
Hang en sluitwerk (veiligheids-)sloten/bijzetsloten	☐	☒	☐	☐
Open haard met vuurkorf, aslade, open haardhout <i>(Achter Bering)</i>	☐	☒	☐	☐
Allesbrander/pelletkachel/gaskachel met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

CV-installatie met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Klokthermostaat	☐	☒	☐	☐
Warmwatertoestellen	☐	☒	☐	☐
Mechanische afzuiginstallatie	☐	☐	☐	☒
Airco-installatie	☐	☐	☐	☒
Alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Zonnecellen incl. omvormer en monitor	☐	☐	☐	☒
Zonnecollectoren incl. boiler	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
(rol)luiken	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
Raam en deur-horren	☐	☐	☐	☒
Alle overige raamdecoratie	☐	☐	☐	☒
Overig:	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Gaat mee	Blijft achter	Over te nemen	N.v.t
Buitenlamp	☐	☐	☒	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Bewegingssensor/schemerschakelaar	☐	☐	☒	☐
Schakelmateriaal	☐	☐	☐	☒
(licht)dimmers	☐	☐	☐	☒
Inbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Telefooncentrale	☐	☐	☐	☒
WIFI router	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie (camera.)	☐	☐	☒	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
Overig	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Badkameraccessoires, planchet, spiegels	☐	☐	☐	☒
Douchewand-cabine / badscherm	☐	☐	☐	☒
Wastafels(s) met accessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafelverlichting	☐	☐	☐	☒
Toilet met accessoires / toiletbril / toilethouder	☐	☐	☐	☒
Tap- en stopkranen, buitenkraan	☐	☐	☐	☒
Wasmachinekraan (met beluchter)	☐	☒	☐	☐
Thermostaatkranen	☐	☒	☐	☐
Overig	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	☐	☒	☐	☐
Kookplaat	☐	☒	☐	☐
Afzuigkap	☐	☒	☐	☐
Magnetron	☐	☒	☐	☐
Oven	☐	☒	☐	☐
Combioven-magnetron	☐	☒	☐	☐
Koelkast (keuken)	☐	☒	☐	☐
Vrieskast	☐	☐	☐	☒
Koel/vries-combinatie	☐	☐	☐	☒
Inbouw koffieapparaat	☐	☐	☐	☒
Cooker	☐	☐	☐	☒
Overig	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Laminaatvloer	☐	☒	☐	☐
Tegelvloer	☐	☒	☐	☐
Vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
Zeil	☐	☐	☐	☒
Overige vloerafwerking als:	☐	☐	☐	☒
Reserve tegels, laminaat, vloerdelen, Lamellen etc.	☐	☐	☐	☒
Vensterbanken	☐	☒	☐	☐

Door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
Milieubox	☐	☐	☐	☒
Vuilcontainer(s)	☐	☒	☐	☐
Buitenbrievenbus	☐	☒	☐	☐

Bijzonderheden				
Robot maaier.	☐	☐	☒	☐
Hout balk.	☐	☐	☒	☐
luchtkinstallatie (garage)	☐	☐	☒	☐
legplanten (Trapkast)	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Specificatie van de roerende zaken

(stoffering, inventaris, toebehoren) die verder in de koop zijn begrepen:

Begane grond

Hal	
Woonkamer	
Keuken	
keukenapparatuur	
Bijkeuken	
Toilet	

1^e verdieping

Overloop	
Slaapkamers	
Badkamer	

2^e verdieping

Overloop	
Zolder	

Kachels/CV Installatie

--	--

Kasten

Inbouwkasten	
Vaste kasten	

Bijgebouwen

Berging	
Garage	

Exterieur

Zonnewering en horren	
Rond de woning	

Overig

--	--

Geen eigendom van verkoper zijn de zaken die gehuurd, geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn

--	--

Datum : 16 juni 2025

Plaats : Dokkum

Handtekening verkoper:

Handtekening koper:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de

Vragenlijst over de woning

vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

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

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Oane Binnesloane 15, 9287 MZ Twijzelerheide

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

Zo ja, welke?

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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

Zo ja, graag nader toelichten:

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

Zo ja, welke grond?

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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)

Zo ja, welke?

- 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

Zo ja, hoe lang nog?

Vragenlijst over de woning

- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing 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
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: ;
- 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
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? ;
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? ;
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij :
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? ;
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
- Zo ja, welke is/zijn dat? ;
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: ;
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? ;
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke?

- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- s Hoe gebruikt u de woning nu?
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? In muur oostzijde Achterwoning en boven West en oost
zolang wij hier al wonen

- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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?

- d Zijn de gevels ooit gereinigd?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

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

Overige daken:

- b Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? Ja Achterste garage (is in 2015 gehele dakbedekking vernieuwd)

Vragenlijst over de woning

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

Zo ja, waar?

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : Riet bijwerken

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

Overige daken: Platte dak achterste garage en de dakbedekking vernieuwd 2015 ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

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

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

Zo ja, toelichting:

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

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Hard hout.
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2025 bijgewerkt.

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

Zo ja, door wie?

- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

- e Is er sprake van isolerende beglazing? gedeeltelijk HR++. ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke

Vragenlijst over de woning

type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? behalve douche/gangdeur en raam.
slaapkamers achter boven.

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

zit een kleine scheur in de tegel in de
bij keukens.

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?

☐ ja ☒ nee

(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

f Is er sprake van vloerisolatie? slaapkamers beneden is niet bekend.
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

komplet voorhuis + inganghal

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?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

b Is de kruipruimte toegankelijk? niet aanwezig

☐ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog?

☐ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting:

Vragenlijst over de woning

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? *n.v.t.* ☐ soms ☐ ja ☐ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

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

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

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

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

*cv. installatie ATAG
houtkachel 2007*

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

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): :

Type(nummer) van de installatie(s): :

Installatiedatum van de installatie(s): :

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? *2025* ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? *Wiersma Damsvande* :

- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

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

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, waar en welke? :

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

Zo ja, waar? :

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
Elektrisch: ☐ ja ☐ nee

warm water: ☐ ja ☐ nee

overig, namelijk :

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :

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

Zo ja, welke? :

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

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

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?
Zo ja, dan overnamecontract opvragen. ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

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

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? :
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in
Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert
390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur: :

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
Jaar:

Aantal kWh: :

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

Vragenlijst over de woning

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2024.

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : mei 2025.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen ☐ ja ☒ nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? niet bekend.

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? scheur in w.c pot Douche. (onder de bril).

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2003.

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

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet?

Vragenlijst over de woning

- 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
Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : *↓ buiten bedrijf.*
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : *2007.*
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : *2007 - wasemkap 2023.*
Functioneert alle inbouwapparatuur? *geen verlichting in koelkast. Liner pannesteun is op 2 plekken kapot bij fornuis.* ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? *eerste gedeelte 2007 achterste onbekend. ± 1975*
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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.)
Zo ja, welke en waar? :
- 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
Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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)
- 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
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t. ☒ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Hout 1989 :

Zo ja, in welk jaartal? Hout 1999 :

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

o Is er sprake van glasvezel internet? is aanwezig in meterkast
nog niet aangesloten.

☐ 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?

€...588,-

Belastingjaar? 1-1-2025 tot 1-1-2026 :

b Wat is de WOZ-waarde?

€...480.000,00

Peiljaar? 1-1-24 :

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€...686,45

Belastingjaar? 2025. :

Vragenlijst over de woning

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

€ 576,12

Belastingjaar? 1-1-2025 tot 1-1-2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: + Elektra

€ 226,-

Elektra:

€.....

Water:

€ 15,-

Stadsverwarming:

€.....

Anders:

Te weten:

€.....

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1285 m³

Elektriciteit hoog (kWh): 1596

Elektriciteit laag (kWh): 1112

Elektriciteit totaal (kWh): 2708

Water (m³): 50.

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2.

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

☐ ja ☐ nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

€.....

Duur:

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

€.....

Heeft u alle canons betaald?

☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht?

☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer?

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

gedeeltelijk

☐ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vragenlijst over de woning

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

☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€.....

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

:

12. Nadere informatie

a Overige zaken

(Overige zaken die de koper naar uw mening moet
weten)

:

Vragenlijst over de woning

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: *Harm Sipma*
Plaats: *Twijzelerheide*
Datum: *17-6-2025*

Handtekening:



Naam: *Jannie Sipma*
Plaats: *Twijzelerheide*
Datum: *17-6-2025*

Handtekening:



Gegevens makelaar

Kantoornaam: Regiomakelaardij B.V.
Adresgegevens: Keppelstraat 11, 9101 MT Dokkum
Telefoonnummer: 0519 294598
E-mailadres: info@regiomakelaardij.nl