

# Oranjekanaal N.Z. 49

## ORVELTE



**Schelhaas**  
*uw betrokken makelaar*



# Welkom bij Schelhaas

**Landelijk wonen is voor iedereen anders. Je kunt landelijk wonen in het buitengebied of op het platteland, maar je kunt ook landelijk wonen aan de rand van een dorp of midden in een ruim opgezette dorpskern van een plattelandsgemeente. Veelal is het een prachtige woonlocatie omringd met grote delen bos en natuur.**

Voor landelijk wonen in Drenthe, Groningen, Friesland of de kop van Overijssel bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres. Bent u op zoek naar een deskundige makelaar met kennis van dit specifieke deel van de markt? Voor zowel het kopen als verkopen van landelijke woningen? Het buiten-gebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.



## Inhoud

- 4** De woonboerderij
- 11** Het erf
- 14** Plattegrond
- 18** Kenmerken
- 38** Hoe nu verder?
- 40** Ons team

*Deze grondig  
gerenoveerde en  
duurzame woonboerderij,  
net gelegen buiten het  
dorp Orvelte, combineert  
landelijke rust met modern  
wooncomfort*





### Bouwaard

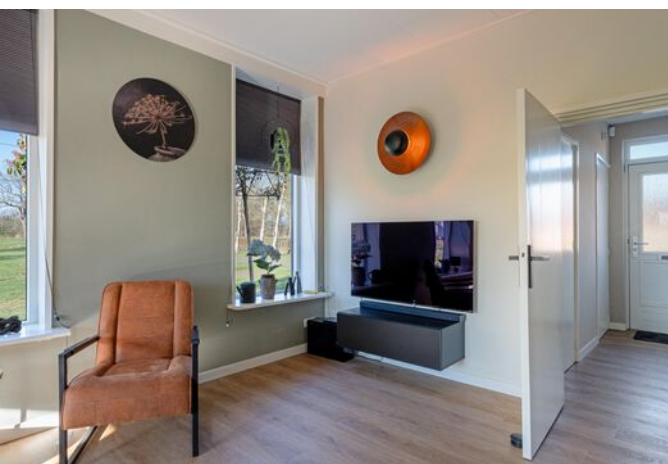
De afgelopen jaren is de woonboerderij grondig verbouwd en verduurzaamd. De kap is vernieuwd en geïsoleerd en de muren en betonvloeren zijn eveneens geïsoleerd. Verwarming vindt plaats via vloerverwarming en radiatoren, aangestuurd door een recent geplaatste (2024) warmtepomp. De woning is aangesloten op glasvezel en voorzien van een waterontharder. Diverse ruimtes, zoals het achterhuis, zijn voorbereid voor het realiseren van extra woon- of werkfuncties.

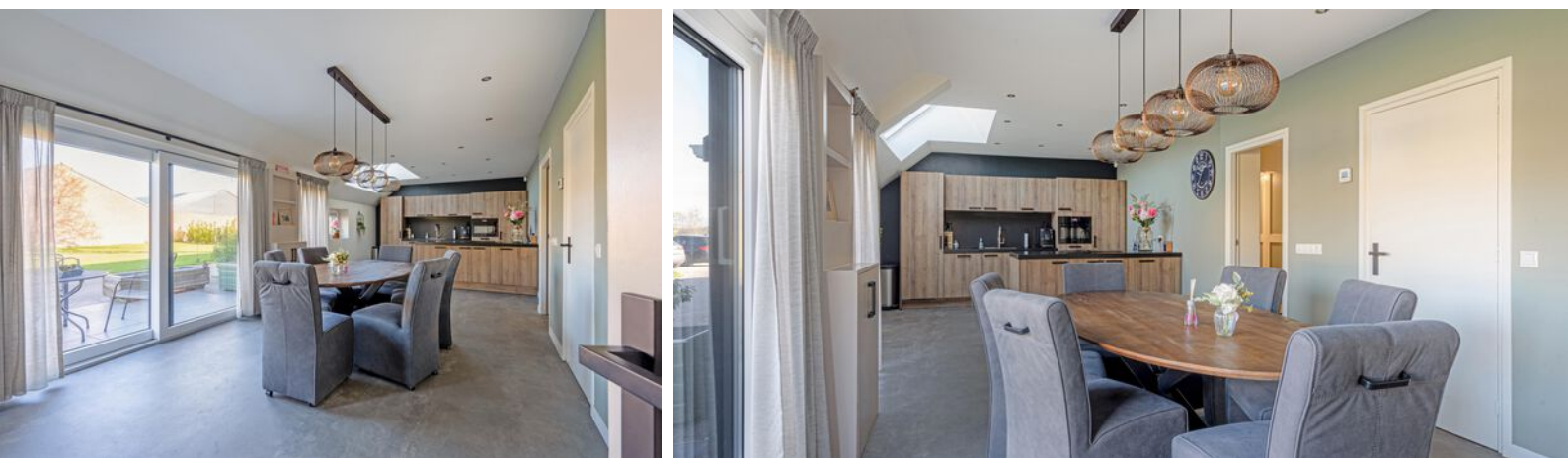
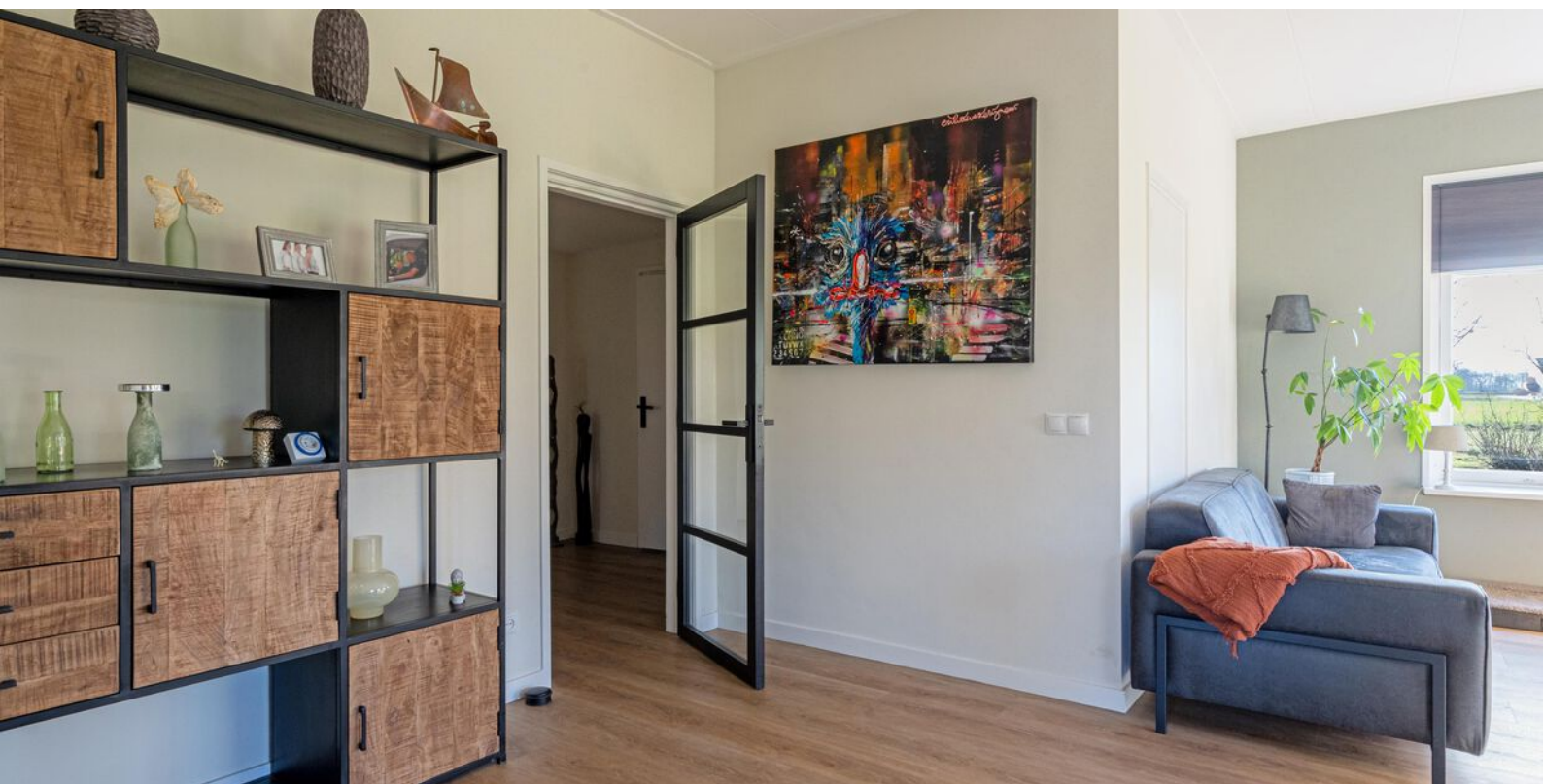
### Indeling

Bij binnenkomst tref je de hal met meterkast en toegang tot de opkamer, waaronder een kleine kelder. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, voorzien van een moderne pvc-vloer en een prettig uitzicht richting het kanaal. De ruime woonkeuken vormt het hart van de woning en is compleet vernieuwd. Door de dakramen en de schuifpui valt er veel daglicht binnen, wat zorgt voor een lichte en aangename sfeer. De keuken is ingericht met een schiereiland, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een granieten werkblad, Quooker, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich een centrale hal met vaste trapopgang, een modern toilet met fontein, een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en de master bedroom op de begane grond. Deze slaapkamer beschikt over een eigen, luxe badkamer met ligbad, inloopdouche (v.v. Sunshower), dubbele wastafel en tweede toilet.

Op de verdieping zijn momenteel twee slaapkamers gerealiseerd. Beide voorzien van Velux dakramen. Daarnaast is nog volop ruimte om twee extra slaapkamers te creëren of bijvoorbeeld een werk- of hobbyruimte in te richten. Het achterhuis is bereikbaar vanuit de woning en biedt legio mogelijkheden: van opslagruimte tot hobbyplek of zelfs het intern parkeren van de auto. Ideaal bij nat of koud weer. Deze ruimte beschikt tevens over een extra keukenblok, wat multifunctioneel gebruik mogelijk maakt.











*Een luxe badkamer  
met ligbad,  
inloopdouche met  
sunshower, dubbele  
wastafel en tweede  
toilet*





## *Het erf*



Het erf is ruim opgezet met, zowel binnen als buiten, voldoende parkeergelegenheid. Het achterhuis staat in verbinding met een schuur door middel van een berging, wat voorheen dienst deed als paardenstal. De schuur werd voorheen gebruikt voor aardappelopslag en beschikt over een betonvloer, gebinten en steens muren. Hier is voldoende ruimte voor het plaatsen van een caravan of camper, maar is ook ideaal voor klassiekers of voor het plaatsen van enkele paardenstallen.

Het geheel wordt omringd door een weiland, een boomgaard en diverse terrassen waar altijd ruimte is voor zon of schaduw. Het oude bakhuisje dient nog opgeknapt te worden, maar heeft daarom niet minder charme. Het maakt dit object een ruime plek met vrij zicht en volop mogelijkheden. Het grootste deel van het werk is al gedaan, maar de ruimte om er een eigen invulling aan te geven maakt het misschien nog geschikter voor de nieuwe eigenaar.



Deze vrijstaande woonboerderij aan het Oranjekanaal N.Z. 49 in Orvelte combineert landelijke rust met modern wooncomfort. Op een ruim perceel van 7.984 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop mogelijkheden voor wonen, werken, recreëren of het houden van kleinvee (eventueel is er nog een perceel van 7.445 m<sup>2</sup> bij te kopen). Dankzij de omvang en de ligging is dit een unieke kans voor liefhebbers van ruimte en natuur.

De boerderij ligt net buiten het museumdorp Orvelte, met karakteristieke gebouwen en een beschermd dorpsgezicht. In de directe omgeving vind je stille bossen, weilanden en wandelroutes die de rijke geologische historie van Drenthe accentueren: in deze omgeving zijn mammoet fossielen aangetroffen. Voor voorzieningen kun je terecht in Westerbork of Schoonoord. De steden Hoogeveen, Assen en Emmen zijn binnen circa 30 autominuten bereikbaar voor cultuur, winkels en onderwijs.

#### Extra mogelijkheden

Heeft u altijd al gedroomd van een camping met camperplaatsen? De huidige eigenaren hebben hier al het één en ander voor geregeld waardoor deze droom werkelijkheid kan worden. De Gemeente Midden-Drenthe heeft positief gereageerd op een reeds ingediend principeverzoek om de bestaande bestemming om te zetten naar bestemming 'Wonen' met de mogelijkheid tot realisatie van meerdere camperplaatsen.

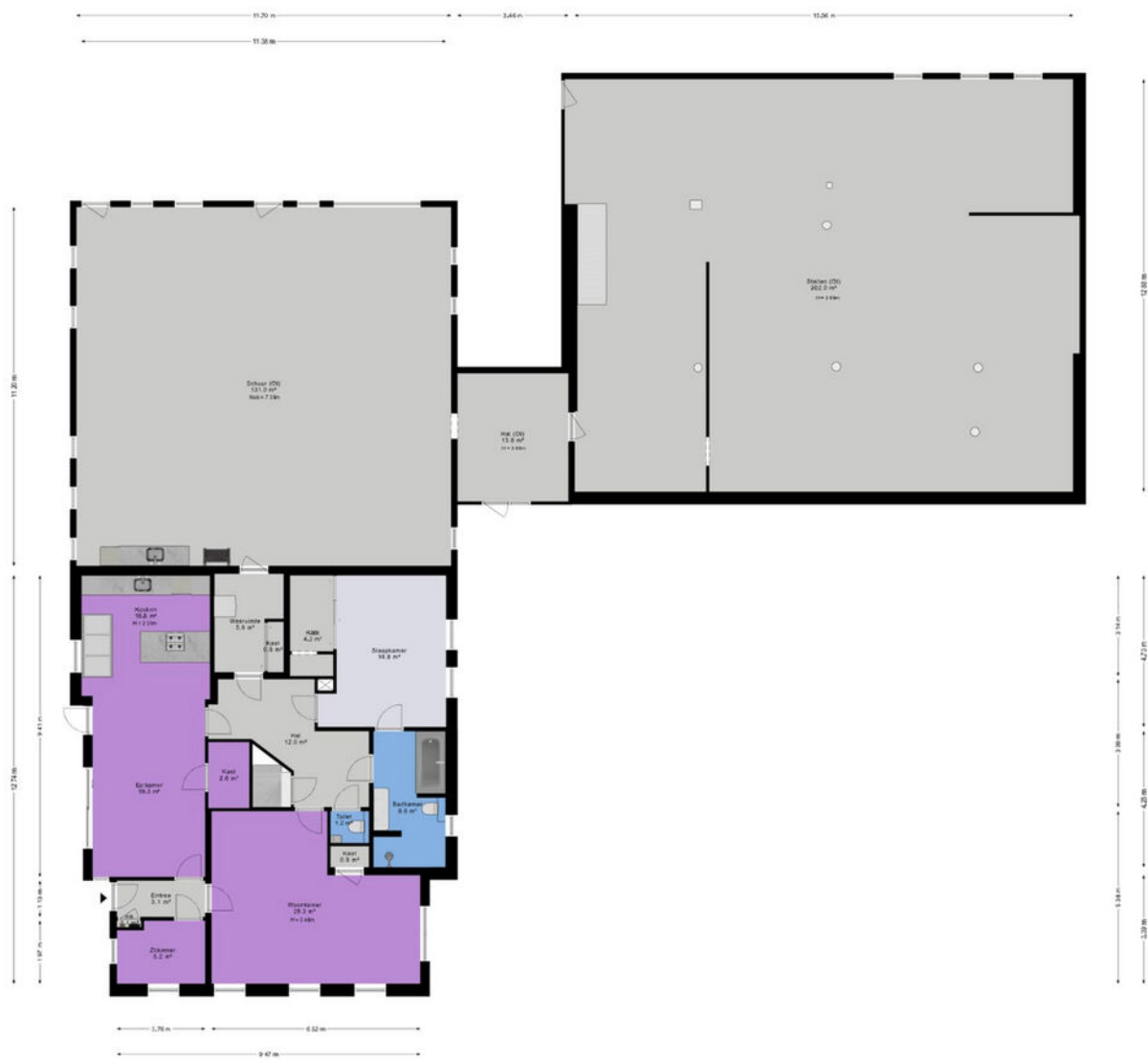
Aanvaarding: In overleg

Bestemming: Enkelbestemming Agrarisch met waarden -1 / dubbelbestemming Waarde Archeologie -2

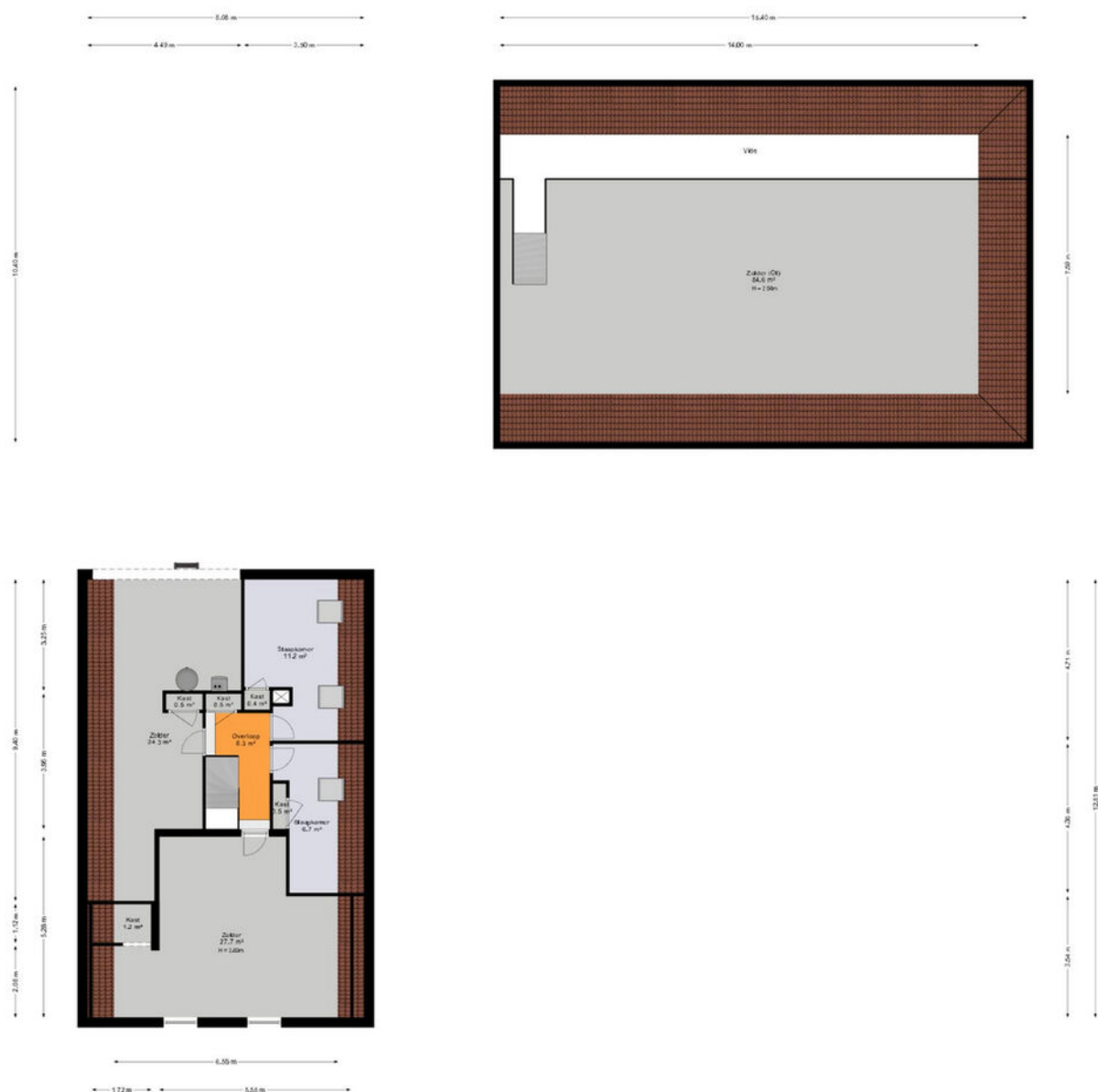
Bestemmingsplan: Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022 / Omgevingsplan Midden-Drenthe 2024



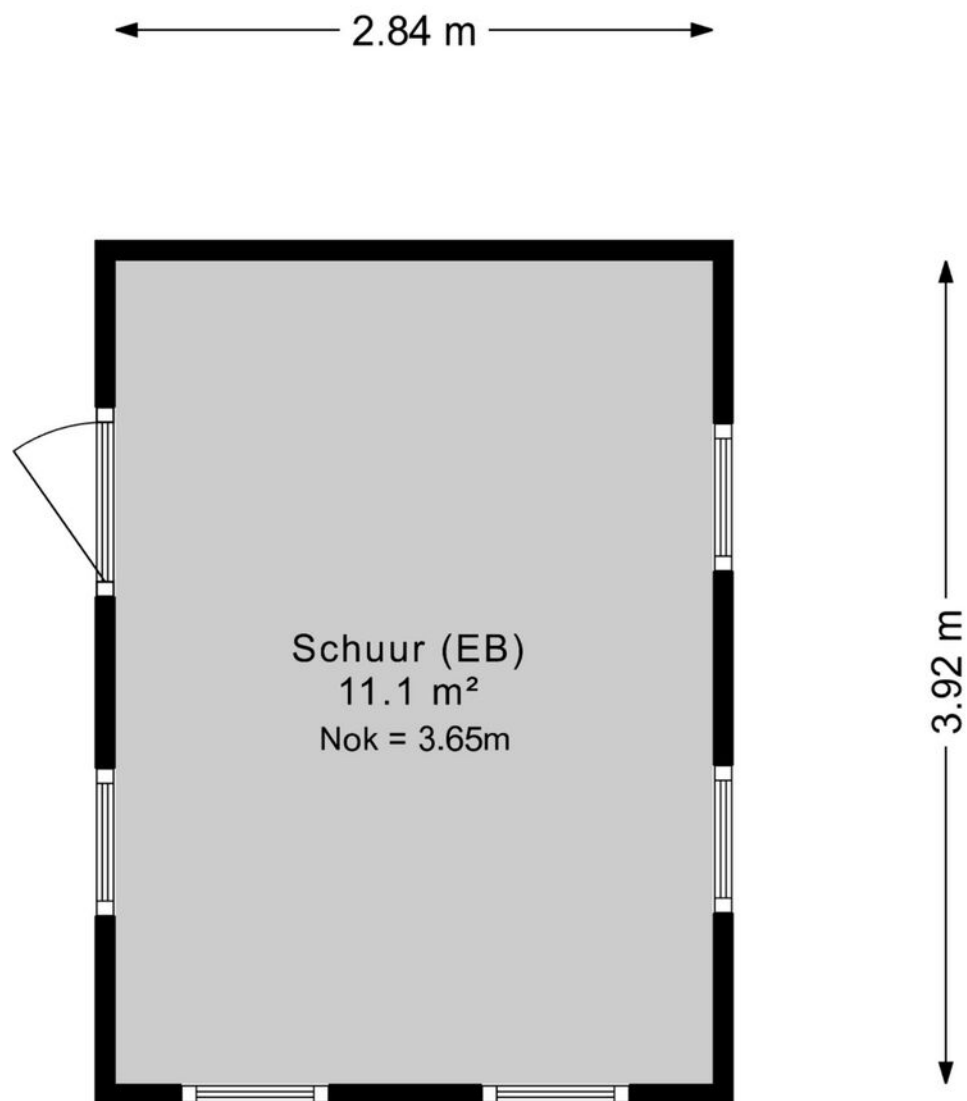
## Plattegrond



# Plattegrond



## *Plattegrond*



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oranjekanaal nz 49



|       |                                  |                     |                                                                                       |            |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000      |  |            |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       | Westerbork |
|       | Huisnummer                       | Sectie              |                                                                                       | S          |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |                                                                                       | 962        |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                                                                                       |            |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |            |
|       | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |            |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

## *Kenmerken*

### **Algemeen**

|                |                                                                        |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Beschikbaar                                                            |
| Aanvaarding    | in overleg                                                             |
| Soort woonhuis | woonboerderij                                                          |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                                         |
| Bouwjaar       | 1910                                                                   |
| Ligging        | aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen |

### **Oppervlakten en inhoud**

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Wonen                    | 223 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte | 433 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte       | 11 m <sup>2</sup>   |
| Perceel                  | 7984 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | 2606 m <sup>3</sup> |

### **Indeling**

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5                                                                      |
| Aantal badkamers      | 1                                                                      |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, inloopdouche v.v. sunshower, dubbele wastafel en tweede toilet |
| Aantal woonlagen      | 2                                                                      |



## Wonen in Orvelte



Het brinkdorp Orvelte is gelegen in de gemeente Midden-Drenthe en staat bekend als "het museumdorp". Het dorp beschikt over een diversiteit aan (rijks)monumenten en een beschermd dorpsgezicht. In dit stukje "Oerdrenthe" zijn diverse overblijfselen gevonden van mammoeten wat de omgeving geologisch en biologisch uniek maakt.

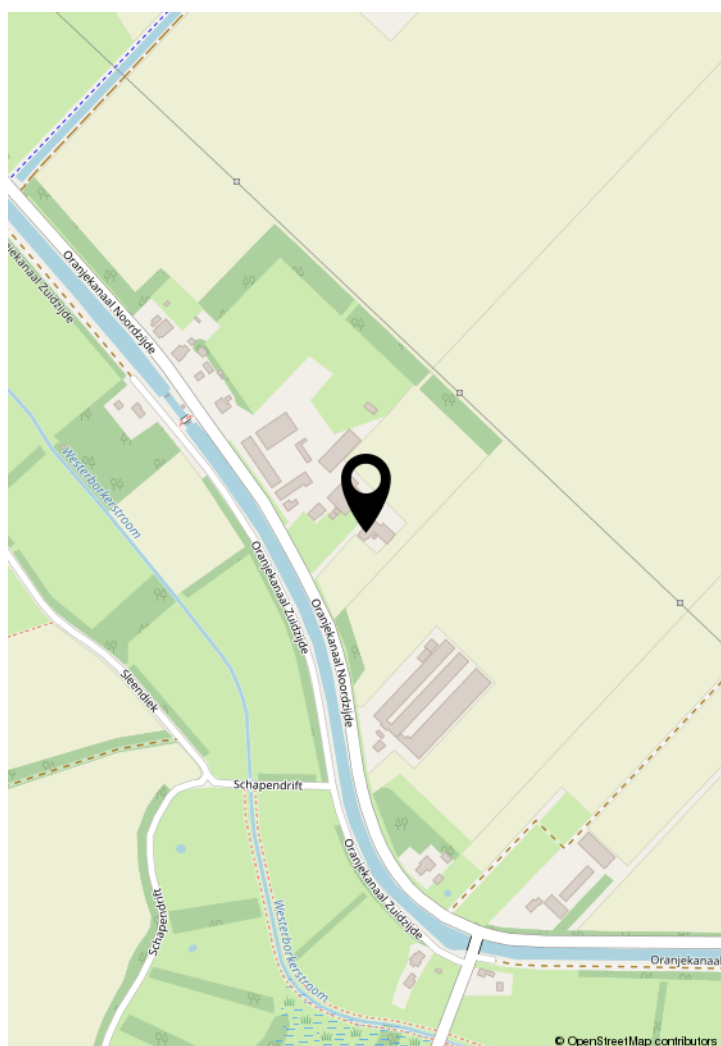
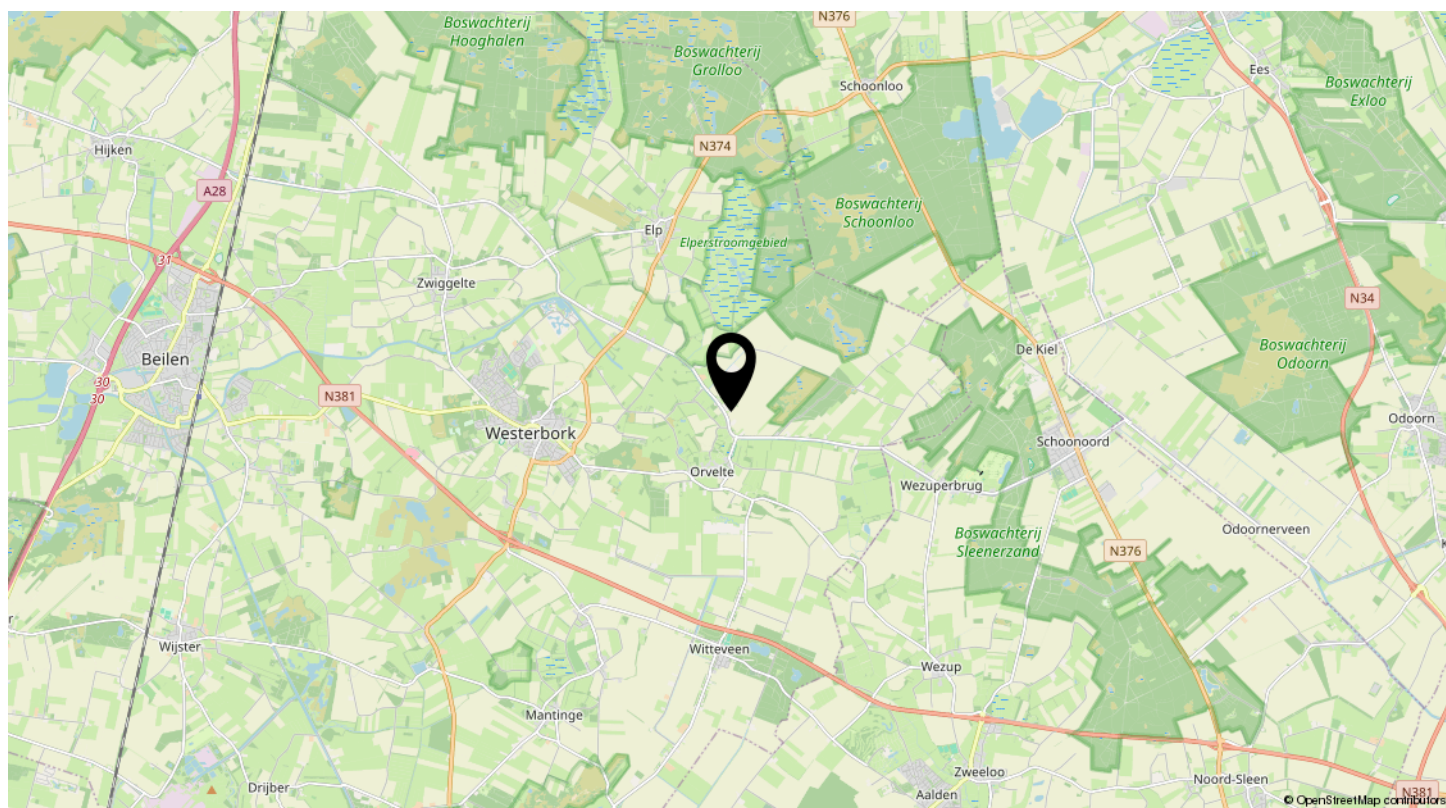
De ene rietgedekte Saksische boerderij is nog mooier dan de andere. Prachtig om langs te wandelen of van binnen te bekijken. Er worden geregeld demonstraties gegeven waardoor je als inwoner van het dorp zelf onderdeel bent van het museum. Verder zijn er geregeld marktjes en bijzondere evenementen wat voor de nodige 'reuring' zorgt.

Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen kan je naar Westerbork of Schoonoord. Voortgezet onderwijs is aanwezig in Assen, Emmen en Hoogeveen. Deze steden beschikken tevens over een theater, bioscoop en ziekenhuis. Ook hebben deze steden treinstations en een uitgebreid winkelaanbod.

In de omgeving vind je vele kilometers aan fietspaden, wandelpaden en ruitersporen. In de diverse natuurgebieden vind je de mooiste bossen en prachtige heidevelden. Denk hierbij aan de boswachterijen van Schoonloo en Grollo, maar ook het Sleenerzand is zeker de moeite waard. Dichter bij huis vind je het Orvelterzand en het Reijntjesveld.



## Locatie



*Deze woonboerderij  
is mooi vrij gelegen  
en biedt diverse  
mogelijkheden*



# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Designradiator(en)                                                 | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              |               |          | X            |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                                               |               |          | X            |
|                                                                    |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - overgordijnen                                                    | X             |          |              |
| - vitrages                                                         | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                                     | X             |          |              |
| - lamellen                                                         | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - parketvloer                                                      | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                              | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| - plavuizen                                                        | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - geberit douche wc                                                | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Brievenbus                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                    | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                | X             |          |              |
| - boiler                                        | X             |          |              |
| - warmte pomp boiler                            | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X             |          |              |
| Beplanting                                      | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |               |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder      | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                         |               |          |              |
| (Broei)kas                                      | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                            |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                          |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                           | X             |          |              |
|                                                 |               |          |              |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 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 burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 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)

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                     | Antwoord |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>                                                                                                |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                                |          |
| 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      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                                |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                                |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |          |
| 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?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)          |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>                                                                                                |          |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

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

Nee

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

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

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2021

Overige daken:

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

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

### Dak(en) 3 E.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                          | Antwoord    |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                           | Ja          |
| Overige daken:                                                                 | Nee         |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                            |             |
| Overige daken:                                                                 | Nee         |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? |             |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         |             |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Niet bekend |
| Overige daken:                                                                 | Niet bekend |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                   |             |

## Dak(en) 3 F.

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                         |     |

## Dak(en) 3 G.

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:               |     |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

|                                                                                                                                 |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | kunststof en hout |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2024 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                             | Ja   |
| Zo ja, door wie?                                                             |      |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting:                     |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                      |    |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
|----------------------------------------|----|

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

HR+

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                         | Antwoord                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                                                                                                                   |                                   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                                                                                                                        |                                   |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                                                                                                                          | Niet bekend                       |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?                                                                                                                                                                                         | Niet bekend                       |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| Is de kruipruimte toegankelijk?                                                                                                                                                                                                               | Nee                               |
| Is de kruipruimte droog?                                                                                                                                                                                                                      | Meestal                           |
| Zo nee of meestal, toelichting:                                                                                                                                                                                                               |                                   |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?                                                                                                                                                                                            | Nee                               |
| Zo ja of soms, toelichting:                                                                                                                                                                                                                   |                                   |
| <b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?                                                                                                                                 | Nee                               |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?                                                                                                                                                     |                                   |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?                                                                                                                                                                                       |                                   |
| <b>Installaties 7 A.</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                   |
| 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) | ATAG WARMTE POMP BOILER 180 LITER |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                                                           | Ja                                |
| Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)                                                                                                                        |                                   |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                                   | ATAG                              |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                           | TYPE KOMFORT ALL ELEKTRA          |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                       | JUNI 2024                         |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                       | JUNI 2025                         |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

LOODGIETERSBEDRIJF BLOM

## Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

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

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

BADKAMER EN BIJKEUKEN

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

WOONKAMER, KEUKEN, HAL

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                            | Antwoord          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                                     | Nee               |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                                         |                   |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                                   | 20 STUKS          |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                                           | Ja                |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.                      | 20 X 400 WP       |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                                  | Ja                |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                                       |                   |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                                     | Ja                |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    | SOLAR EDGE        |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                                   | 15-1-2024         |
| Installateur:                                                                                                                                                                    | WAARDEVOLT SMILDE |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                                           | Nee               |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                                        | 8.04 MWh 2024     |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                                      |                   |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                                         |                   |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                                   | Nee               |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                   |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                                     |                   |
| <b>Installaties 7 I.</b>                                                                                                                                                         |                   |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?                                                                            |                   |
| <b>Installaties 7 J.</b>                                                                                                                                                         |                   |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                                                                                                        |                   |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                                                                                                                                |                   |
| <b>Installaties 7 K.</b>                                                                                                                                                         |                   |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) |                   |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?                                                                                                                                              |                   |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee               |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                   |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2024

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2021

### Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2021

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Antwoord     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?                                                                                                                                                                                                              | Nee          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?                                                                                                                                                                                                                      | Nee          |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                                                                                                                                                                                                                                       |              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | 2021         |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                                                                                                                                                                                                                                     | 2021         |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja           |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                                                                                                                                                                                                              | Ja           |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                                                                                                                                                                                                          | QUOOKER 2025 |
| <b>Diversen 9 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1921         |
| <b>Diversen 9 B.</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           |
| Zo ja, welke en waar?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | DAK BESCHOT  |
| <b>Diversen 9 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                    | Nee          |

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                            | Antwoord    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Diversen 9 D.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                   | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| <b>Diversen 9 E.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| 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) | Nee         |
| <b>Diversen 9 F.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                            | Niet bekend |
| <b>Diversen 9 G.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)                                                                                                                                                                                                        | Nee         |
| <b>Diversen 9 H.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is de grond verontreinigd?                                                                                                                                                                                                                                                       | Nee         |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?                                                                                                                                                                                                   |             |
| <b>Diversen 9 I.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?                                                                                                                                                                                                                                 | Niet bekend |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?                                                                                                                                                                                                            |             |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                             | N.v.t       |
| <b>Diversen 9 J.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)                                                                                                                                                                | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| <b>Diversen 9 K.</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                                                                                                                                                                                                          | Nee         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Zo ja, wanneer?                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Zo ja, door welk bedrijf?                                                                                                                                                                                                                                                        |             |

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Antwoord |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Diversen 9 L.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| 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) | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |
| <b>Diversen 9 M.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?                                                                                                                                                                                                              | Nee      |
| Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
| Zo ja, in welk jaartal?                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?                                                                                                                                                                                                                                            |          |
| <b>Diversen 9 N.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?                                                                                                                                                                                    | Nee      |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja       |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                                                                                                                                                                                          | Ja       |
| Zo ja, welke label?                                                                                                                                                                                                                                                                       | A +      |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                                                                                                                                                                                       | 688      |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2024     |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                                                                                                                                                                                     | 661000   |
| Peiljaar?                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2024     |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                                                                                                                                                                                             | 620      |
| Belastingjaar?                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2024     |

# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                                           | Antwoord       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                                                       |                |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)                          | 454            |
| Belastingjaar?                                                                                                                                  | 2024           |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                                                       |                |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                                                        | 0              |
| Elektra:                                                                                                                                        | 100            |
| Water:                                                                                                                                          | 128            |
| Stadsverwarming:                                                                                                                                |                |
| Anders:                                                                                                                                         | INTERNET 11.00 |
| Te weten:                                                                                                                                       | 11             |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                                                                 |                |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                                                       |                |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                                                       |                |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                     |                |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                                                                                        |                |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                           |                |
| Anders:                                                                                                                                         |                |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                              | 2              |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                       |                |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                       | Nee            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                   |                |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?                                                                                                 |                |
| 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:                                                                                                                                           |                |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                       |                |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?                                                                 |                |
| Heeft u alle canons betaald?                                                                                                                    | N.v.t          |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                          | N.v.t          |
| Zo ja, tot wanneer?                                                                                                                             |                |

# Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

### Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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

## *Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van een woning*

Een woning kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houd daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf bouwkundig niet genoeg weet.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van de woning. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is, wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met 2% op woningen en 10,4% op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed.

Houd er rekening mee dat in het buitengebied, of aan de rand van een dorp, een (hobby)boer zijn vak kan uitoefenen. Slootonderhoud, spuiten, beregenen en oogsten zijn normale agrarische werkzaamheden die hier bij horen. We noemen dat 'normaal agrarisch gebruik'. Iets wat in het buitengebied overal voor kan komen.



# Clausules

## Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

**1.1** Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

**2.2.1** Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafracht.

**5.1** Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

**5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

**6.3.1** Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer 115 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

**6.4.3** Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in het dakbeschot van de onroerende zaak. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

**6.4.3** Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft.

Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

**7.2** Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren.

## 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.

## Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

## Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie en ervaring voor het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een klein gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



### Experts van het buitengebied

Schelhaas Makelaardij is gespecialiseerd in landelijk wonen en agrarisch onroerend goed. U kunt ons inschakelen voor:

- aankoop
- verkoop
- taxaties
- onteigening
- pachtzaken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- emigratie

### 50 jaar Schelhaas Makelaardij

Na een halve eeuw vol beweging is Schelhaas Makelaardij nog steeds dezelfde betrouwbare partner. Ook wij overstijgen generaties, net als in de agrarische sector. Als boer zorg je er altijd voor dat je een gedegen en steady bedrijf runt. Dat doe je voor jezelf én voor je opvolger. Net als jouw makelaar.

Al 50 jaar is Schelhaas Makelaardij, uw betrokken makelaar-taxateur voor agrarische bedrijven, landelijk wonen in binnen- en buitengebied en voor monumenten.

### Meer informatie?

Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website [www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com). Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op [funda.nl](http://funda.nl). Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



Scan deze code en bekijk ons aanbod op onze website



Scan deze code en bekijk onze Funda beoordelingen



### *Bent u al verkocht?*

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

# Schelhaas

*uw betrokken makelaar*

## *Betekenis 'betrokken'*

**be•trok•ken** (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:  
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

**be•trek•ken**

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;  
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen  
0528 - 264007 - [info@schelhaas.com](mailto:info@schelhaas.com)

**[www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com)**