



Lijsterstraat 9, 8471 DK Wolvega

Vraagprijs € 385.000,00 kosten koper



Omschrijving

Lijsterstraat 9, 8471 DK Wolvega

Halfvrijstaand woonhuis met slaap- en badkamer op de begane grond

Op een fraaie locatie, grenzend aan een klein bosperceel en op loopafstand van het centrum en de supermarkt, staat dit gemoderniseerde halfvrijstaand woonhuis met aangebouwde stenen garage en carport. Het geheel staat op een perceel van ca. 275 m² eigen grond en beschikt over een slaap- en badkamer op de begane grond, waardoor de woning levensloopbestendig is ingericht.

Indeling:

Entree/hal met toilet en meterkast, lichte doorzonwoonkamer (ca. 30 m²) met schuifpui naar de tuin, open keuken voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat, oven, koelkast en afzuigkap, aansluitend een bijkeuken (ca. 6 m²) met witgoedaansluitingen en deur naar de achtertuin, slaapkamer (ca. 13 m²) en een badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. De aangebouwde garage (ca. 16,5 m²) is voorzien van de CV-opstelling.

Verdieping: Overloop, twee ruime slaapkamers (ca. 11 en 13 m²), waarvan één met een royale inloopkast, sanitair ruimt met een 2e toilet (mogelijkheid voor een badkamer). Via een vlizotrap is de royale zolderberging bereikbaar.

Kenmerken

- Verwarming via CV-combiketel (2025)
- Voorzien van dak-, muur-, vloer- en deels glasisolatie
- 8 zonnepanelen aanwezig
- Garage ca. 16,5 m² en carport ca. 14,5 m²
- Gemoderniseerde levensloopwoning
- Op korte afstand van alle dorpsvoorzieningen
- Onderhoudsarme tuin, achtertuin gesitueerd op het zuidoosten

Vraagprijs € 385.000,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1989

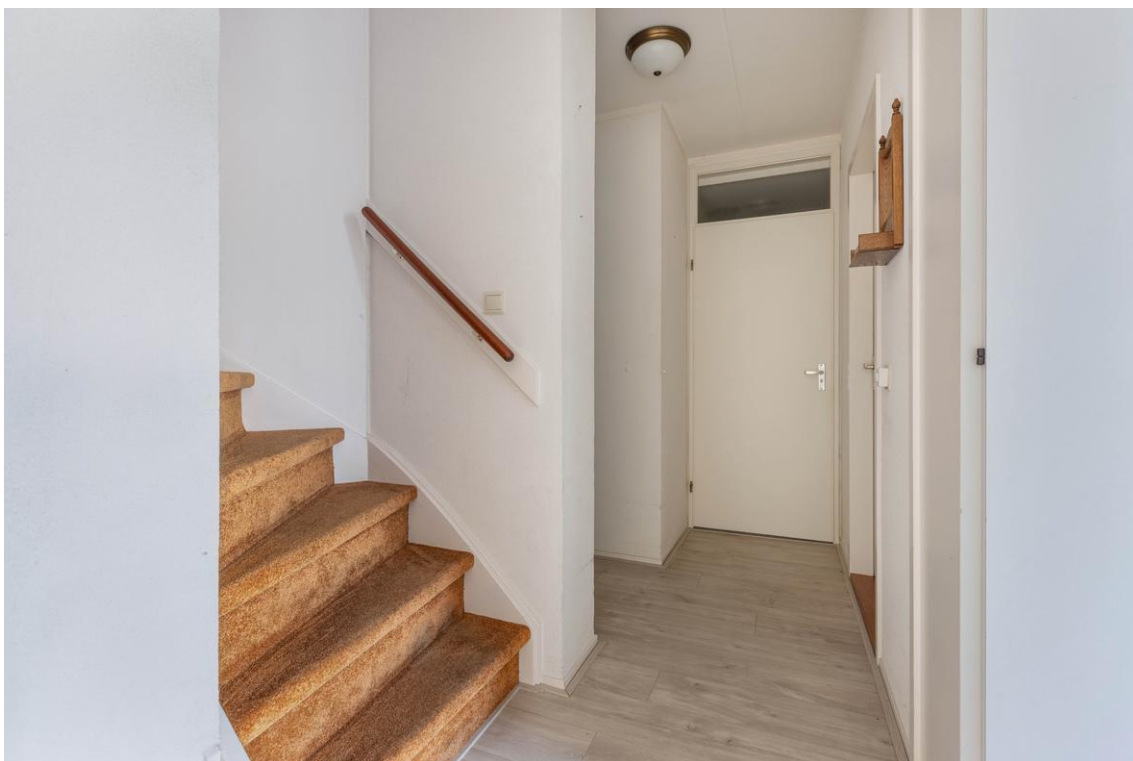
Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	499 m ³
Perceel oppervlakte	275 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	112 m ²
Woonkamer	29 m ²

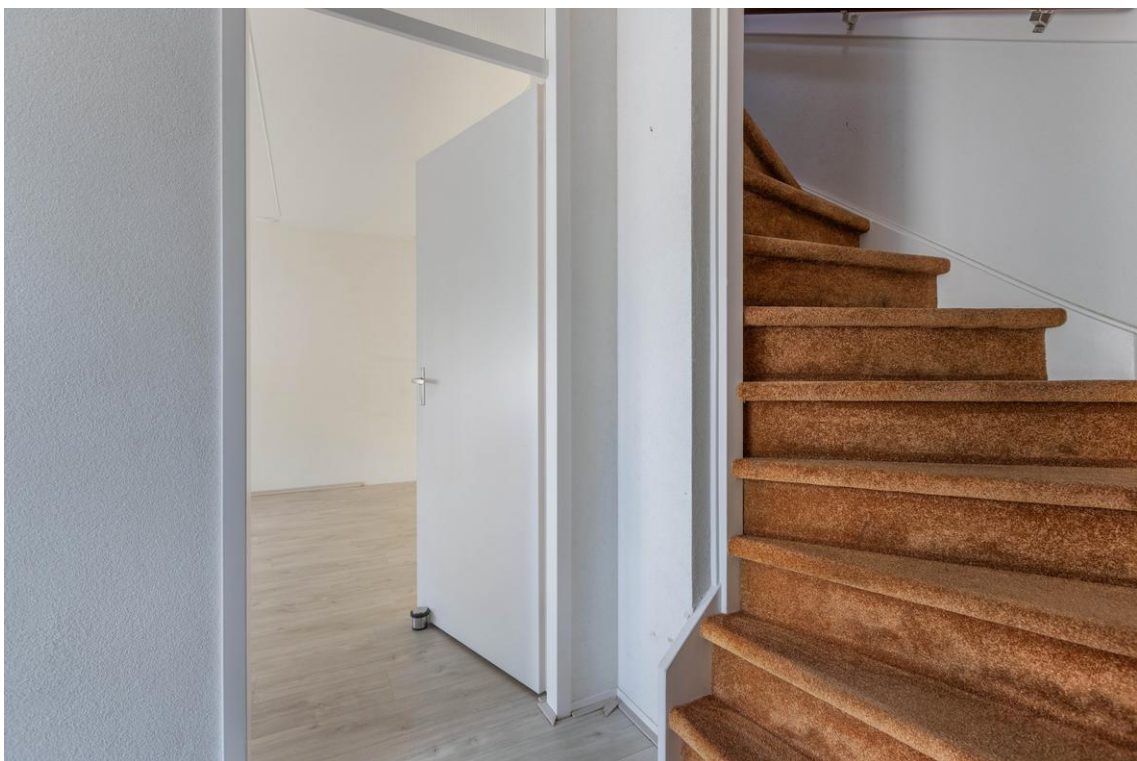
Details	
Ligging	In woonwijk
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Kwaliteit	Normaal

















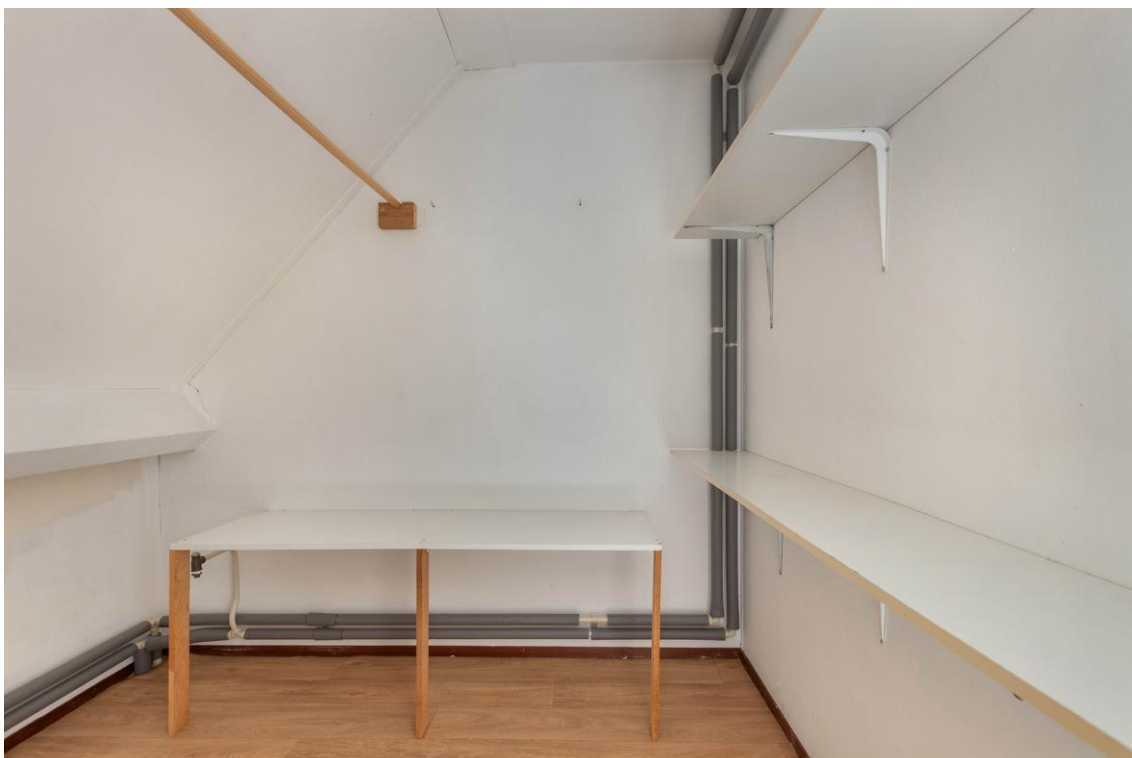




































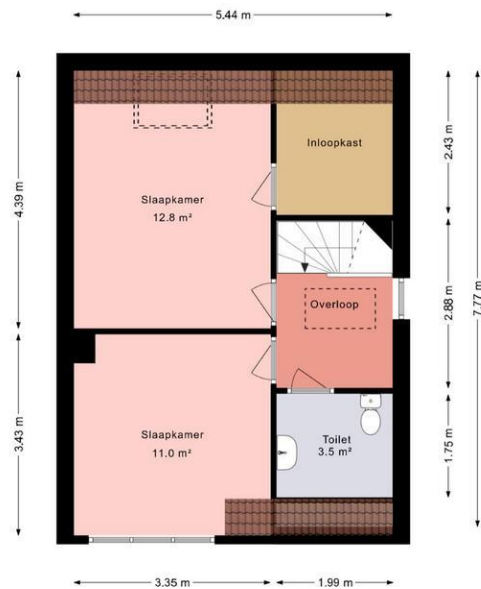
Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

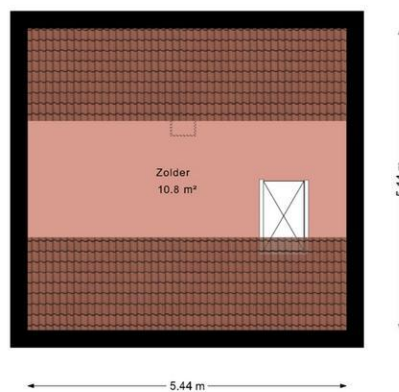
Eerste verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

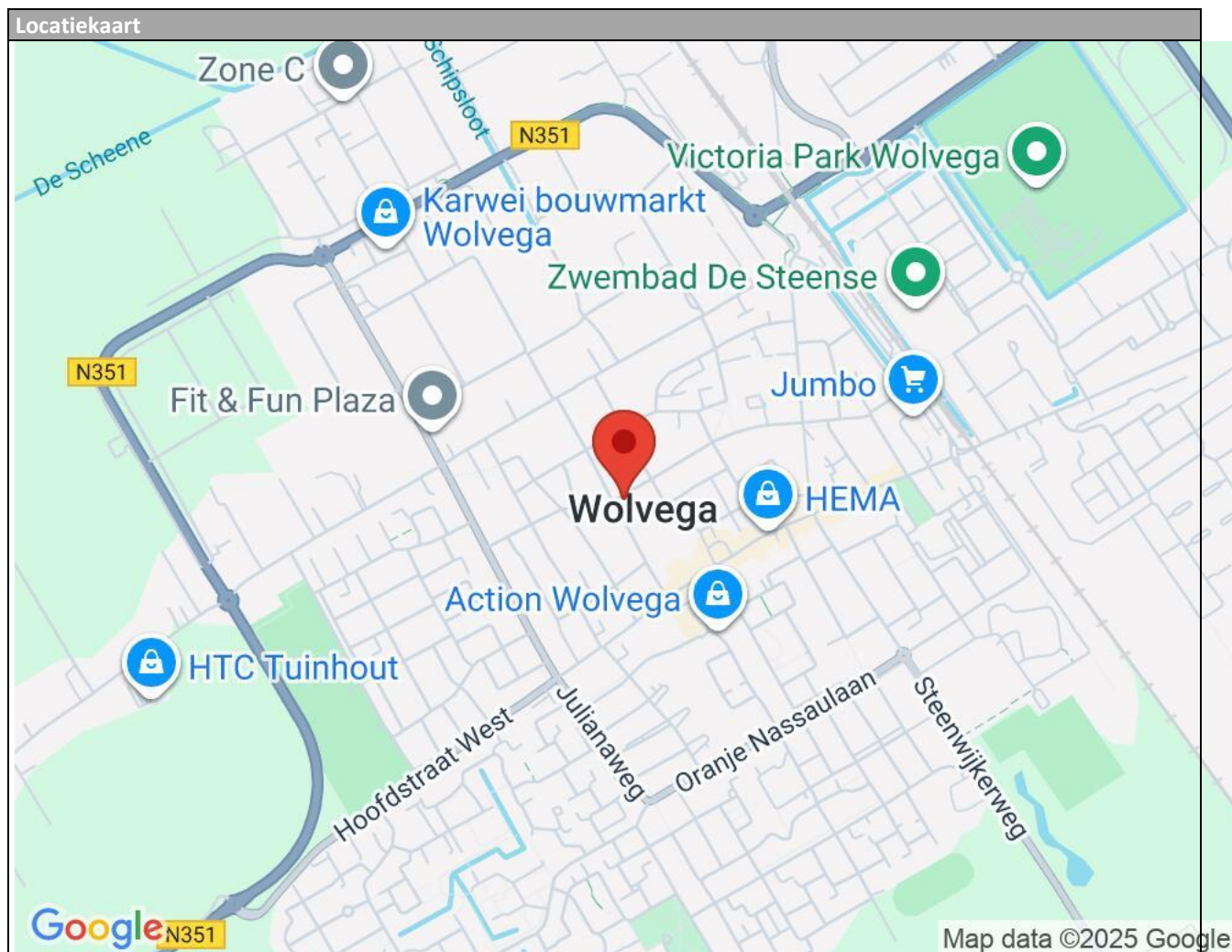
Zolder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lijsterstraat 9
Postcode / plaats	8471 DK Wolvega
Provincie	Friesland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- elektrische bedden	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- zeil	☒	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- hangkast	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
carport	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- A. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **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? **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 uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- 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) **Nee**
Zo ja, welke? : **algemene bepalingen**
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Nee**

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur : _____

K. Is er sprake van onteigening? **Nee**

L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract? **Nee**

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

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? **Nee**

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **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? **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? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

S. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : woonhuis
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **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? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken : **bouwjaar**
Overige daken : **bouwjaar**
- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor : **± 3 jaar geleden**

het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

: _____

B. Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting

: _____

C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

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

: _____

D. Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

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?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

F. Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

B. Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting: _____

C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: _____

D. 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? **n.v.t.**

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

7. Installaties

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **cv-combi Intergas 2025**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : _____

Leeftijd : _____

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : _____

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja / Nee

Zo ja, door wie? : _____

B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

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

Installateur : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **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? **Nee**

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

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

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

J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : _____
voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja / Nee / Niet bekend

K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**

Zo ja, wanneer? : **ivm zonnepanelen kookgroep**

L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

E. 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?

9. Diversen

A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1989**

- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
 Zo ja, welke en waar? : _____
- C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond verontreinigd? **Nee**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **n.v.t.**
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **n.v.t.**
- F. Is er een olietank aanwezig? **Niet bekend**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **n.v.t.**
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **n.v.t.**
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- I. 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? : _____
- J. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgeoerd? : _____
- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgeoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **C**

10. Vaste lasten

- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € _____
Belastingjaar : _____
- B. Wat is de WOZ-waarde? € 332000,00
Peiljaar? : _____
- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____
Belastingjaar? : _____
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € _____
Belastingjaar : _____
- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: € 181,00
Blokverwarming: € _____
Anders : _____
Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee
Zo ja, welke? : _____
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? 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.
Is de canon afgekocht? n.v.t.
Zo ja, tot wanneer? : _____
- 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? : _____
- 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? € _____

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

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