

VOORSTRAAT 22

BAD NIEUWESCHANS



Bruins Verheek
makelaars



0597-415500 | info@bruinsverheek.nl

VOORSTRAAT 22

9693 EG BAD NIEUWESCHANS

Stap binnen in een wereld waar historie, karakter en veelzijdigheid samenkomen! Deze bijzondere woning aan de Voorstraat 22 in Bad Nieuweschans biedt meer dan alleen een thuis. De woning ademt sfeer en authenticiteit dankzij de vele originele elementen die bewaard zijn gebleven, met een voorgevel in prachtige Jugendstil-stijl. Wat dit object uniek maakt, is de combinatie van een royale gezinswoning mét een eigen Bed & Breakfast (met aparte entree voor gasten), een voormalige slagerij die inmiddels is omgetoverd tot sfeervolle woonruimte (waarbij zelfs de originele koelcel nog aanwezig is) én een atelier-/werkruimte.

Indeling:

Begane grond:

De entree aan de voorzijde leidt direct naar een royale multifunctionele ruimte met hoog plafond. Deze voormalige slagerij is inmiddels getransformeerd tot sfeervolle woonruimte en biedt volop mogelijkheden. Grote ramen zorgen voor een overvloed aan daglicht en benadrukken het karakter van deze bijzondere plek.

Vanuit de tussenhal met meterkast is de kelder bereikbaar. De royale werk- of hobbykamer is ideaal als atelier of kantoor aan huis. Het toilet is te bereiken via deze ruimte. De sfeervolle woonkamer combineert een speelse indeling met mooi lichtinval. Verder beschikt de woonkamer over houten vloerdelen, een sfeervolle houtkachel en de trapopgang. Aangrenzend bevindt zich de keuken, ingericht met een inbouwkeuken, een gasfornuis en aansluitingen voor witgoed.

Eerste verdieping:

De ruime overloop verbindt de verschillende vertrekken en geeft toegang tot drie slaapkamers. De ouderslaapkamer is ronduit indrukwekkend: met een hoogte van ca. 4,44 meter en grote raampartijen ademt deze kamer ruimte en licht. Daarnaast is er volop vaste kastruimte aanwezig.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kastruimte. De badkamer is voorzien van een wastafel en inloopdouche. Tevens is er een separaat toilet aanwezig.

B&B:

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de volledig ingerichte Bed & Breakfast, die beschikt over een eigen entree waardoor gasten geheel zelfstandig kunnen verblijven. De ruimte bestaat uit een gezellige woonkamer met keukenblok en pelletkachel, een slaapkamer en een badkamer met douchecabine en toilet. Daarnaast is er een fijn overdekt terras, waar men in alle rust kan genieten van de buitenlucht. Dankzij de zelfstandige opzet is dit een ideale plek om bezoekers te ontvangen, maar de ruimte leent zich ook uitstekend voor andere doeleinden, zoals een kantoor aan huis, een mantelzorgwoning of een atelier. Zo biedt het niet alleen privacy voor zowel bewoners als gasten, maar ook volop flexibiliteit in gebruik.

Tuin:

Achter de woning ligt een verzorgde tuin op het oosten. Hier kan volop worden genoten van de ochtend- en middagzon. Verder beschikt de tuin over een authentieke waterput, die de tuin een charmant en karaktervol detail geeft.

Ligging:

De woning is gelegen aan de sfeervolle Voorstraat, het historische hart van Bad Nieuweschans. Dit gebied maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht, waardoor de historische uitstraling behouden blijft. Bad Nieuweschans staat bekend als kuuroord met de thermale baden van Thermen en trekt jaarlijks vele bezoekers, een groot pluspunt voor de Bed & Breakfast. Daarnaast is de ligging praktisch: voorzieningen zoals winkels, horeca en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Via de A7 zijn omliggende plaatsen als Winschoten en Groningen uitstekend bereikbaar, evenals Duitsland dat direct om de hoek ligt.



Geschakelde woning

Type



1880

Bouwjaar



5

Slaapkamers



€ 349.500,- k.k.

Vraagprijs



177 m²

Woonoppervlakte



312 m²

Perceel



taGgle.nl - 9099348



ENERGIELABEL **G**

- Sfeervol woonhuis met veel mogelijkheden!
- Gelegen in het historische centrum van Bad Nieuweschans, binnen een beschermd dorpsgezicht
- Voorzien van dakisolatie en deels voorzien van muurisolatie
- Houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing
- Verwarmd middels pelletkachel, houtkachel (Jotul) en gaskachels
- Ouderdomsclausule van toepassing

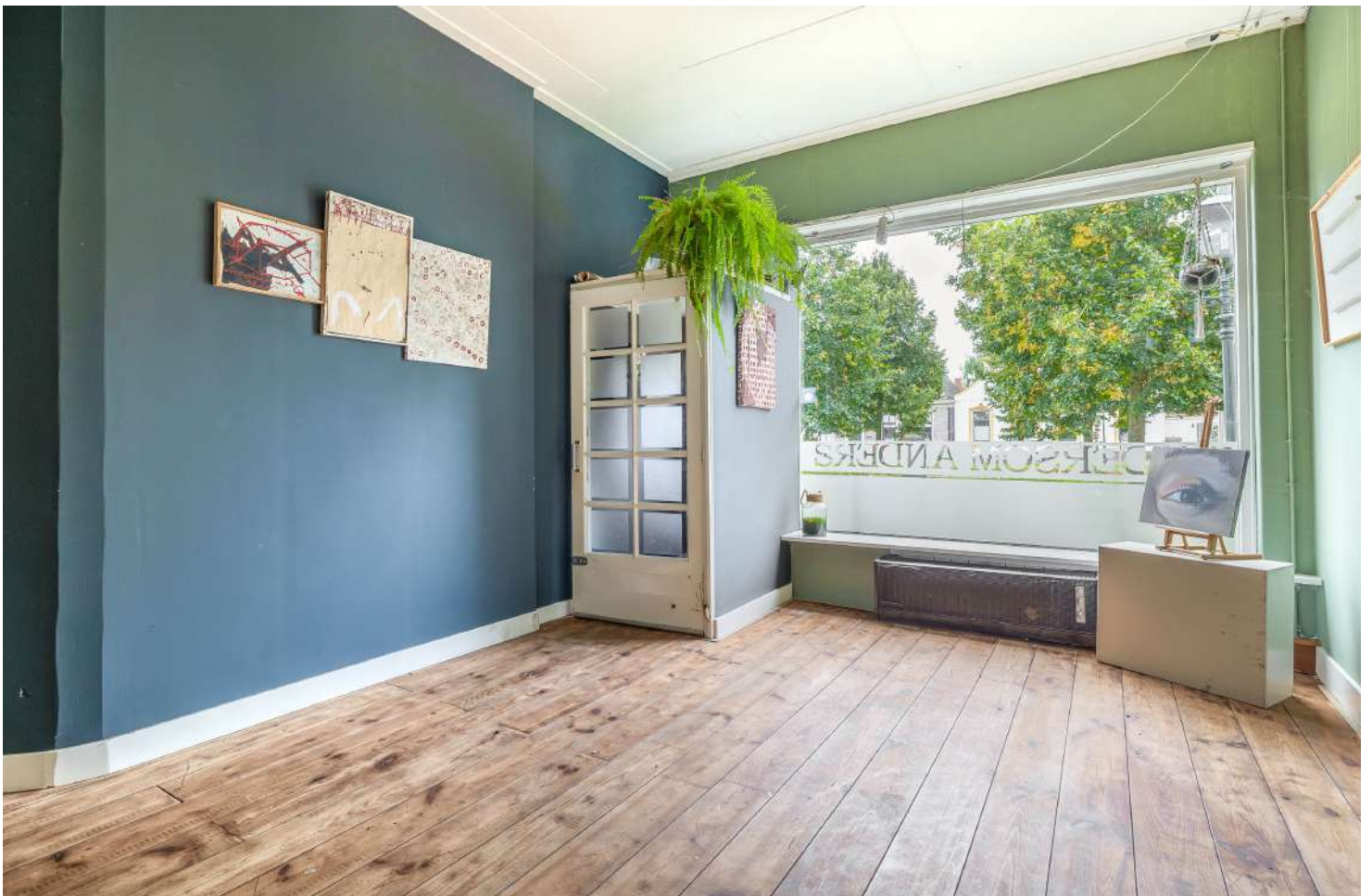






















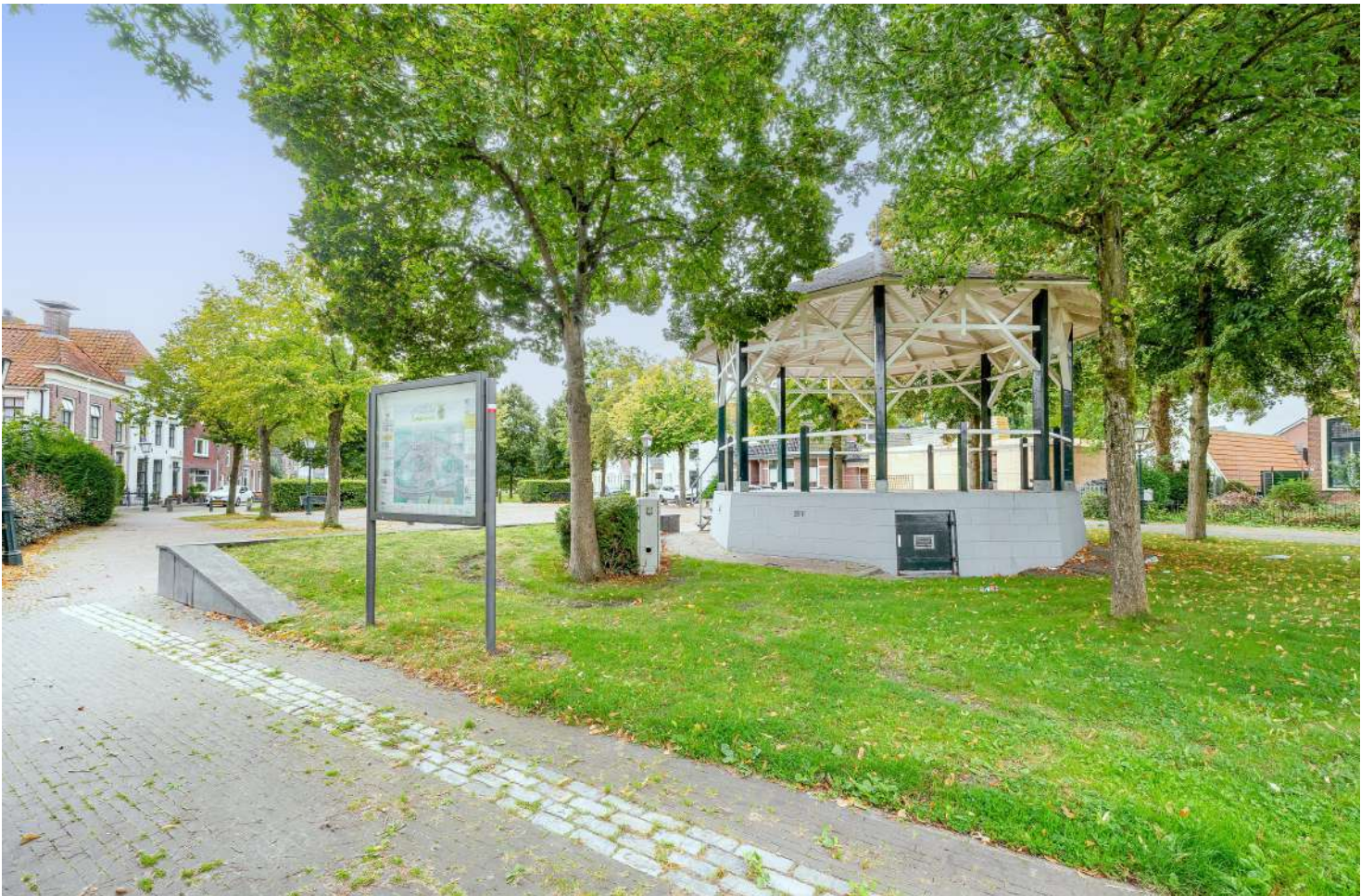










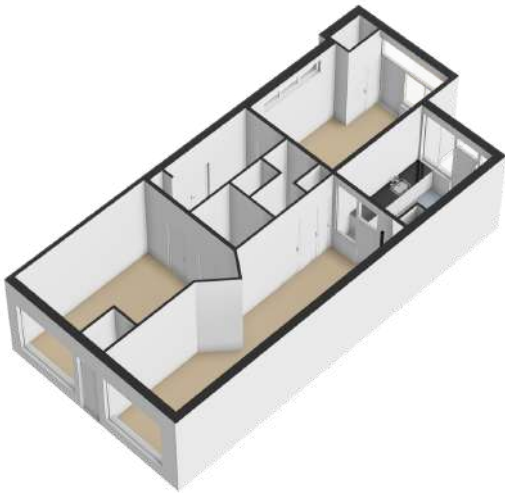


PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND

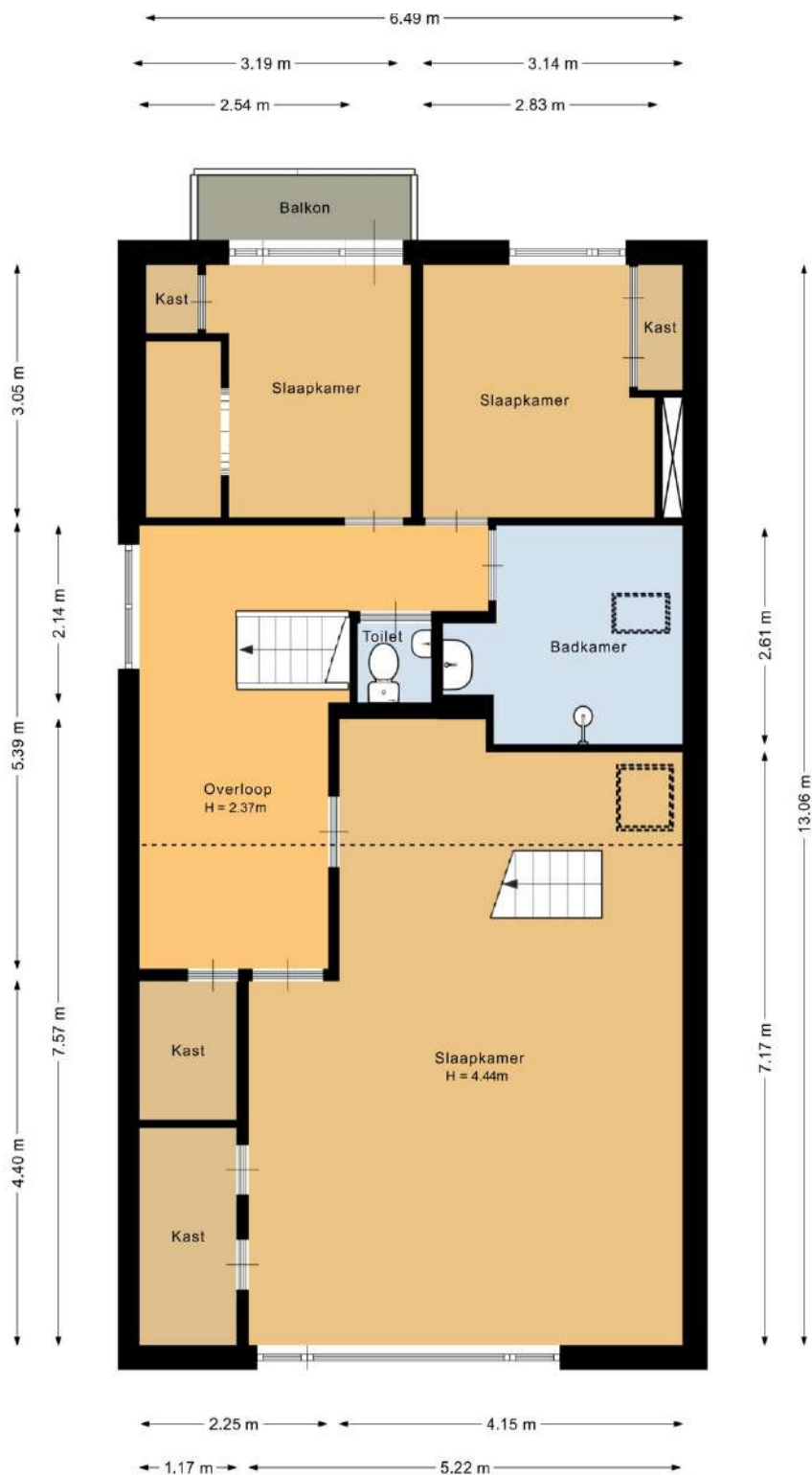


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGRONDEN

1E VERDIEPING



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

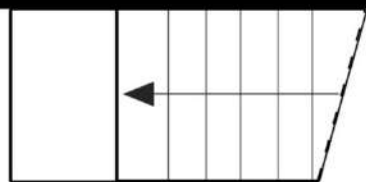
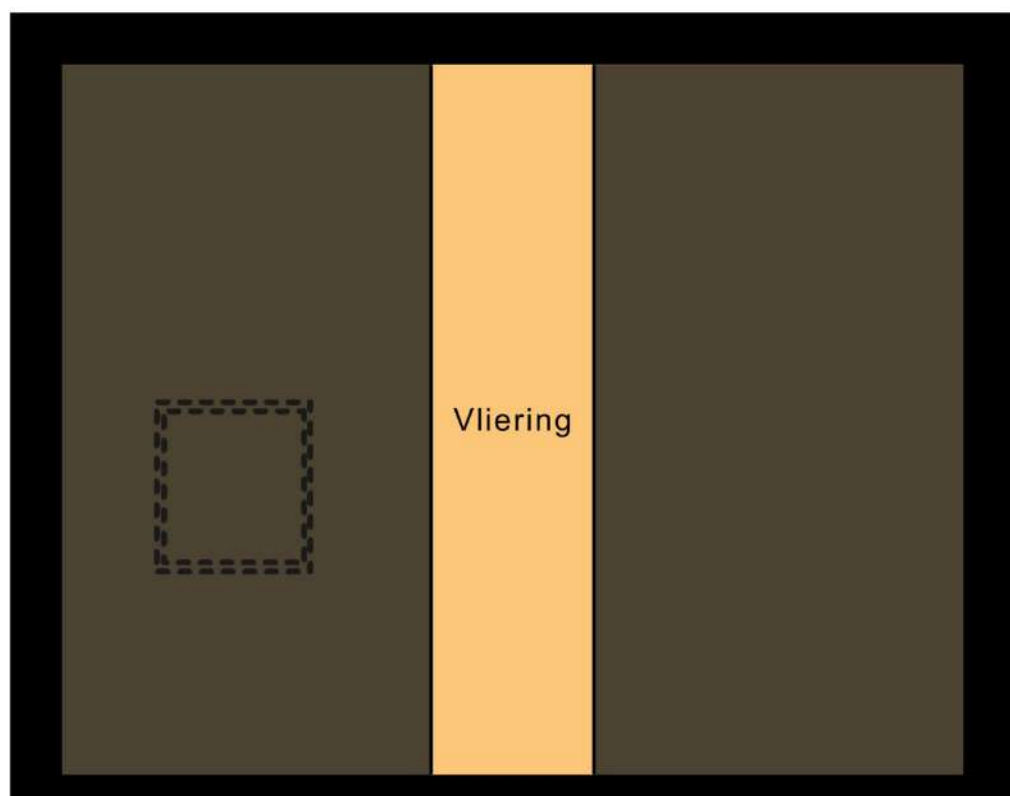


PLATTEGRONDEN

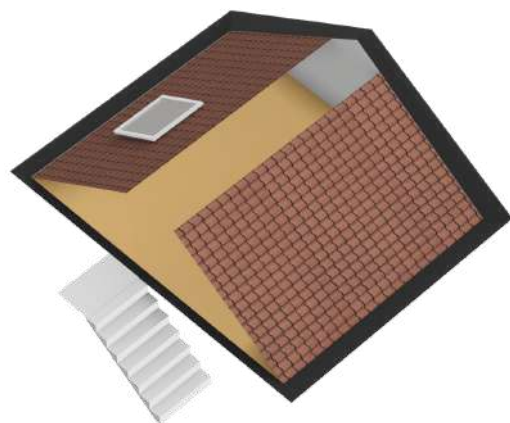
VLIERING

← 5.20 m →

← 2.13 m → 0.94 m 2.13 m →

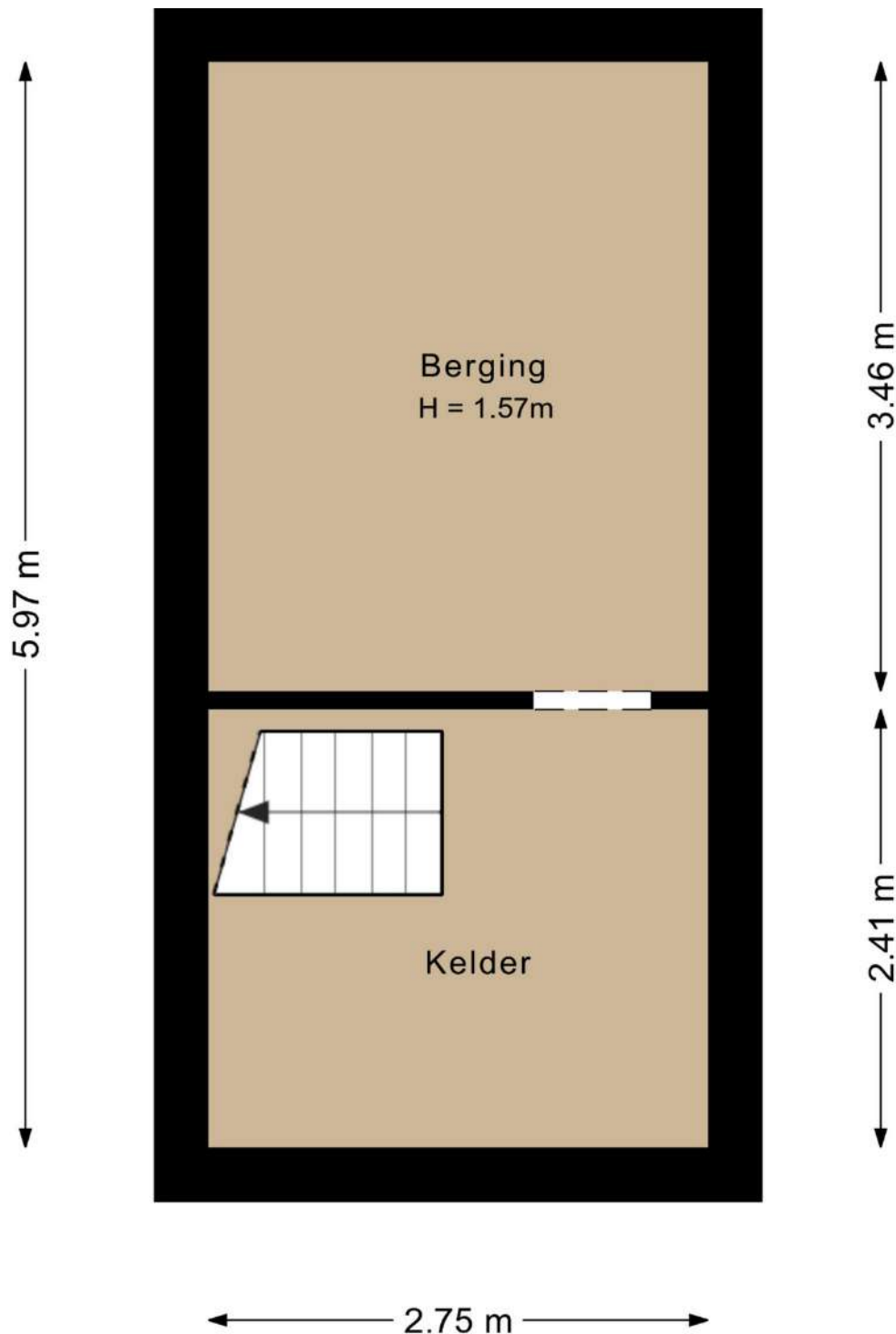


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

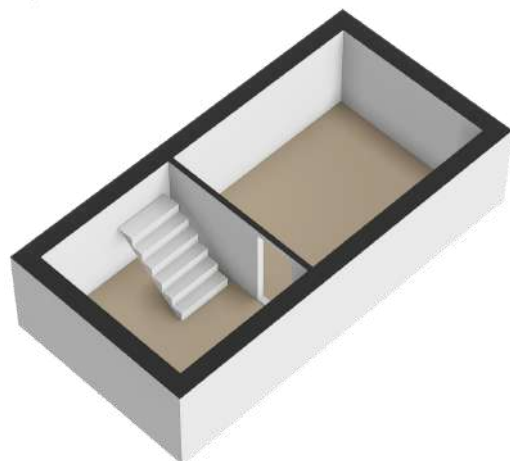


PLATTEGRONDEN

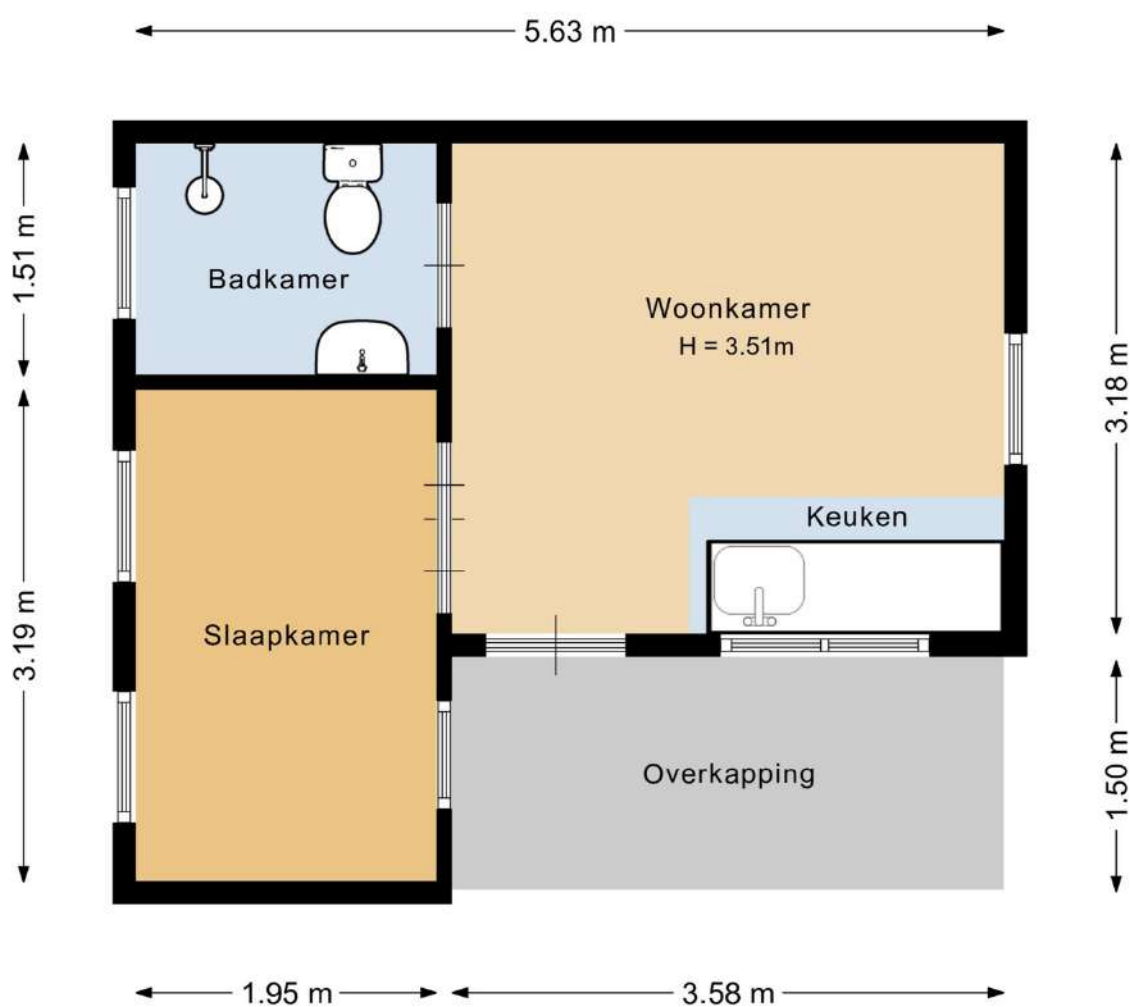
KELDER



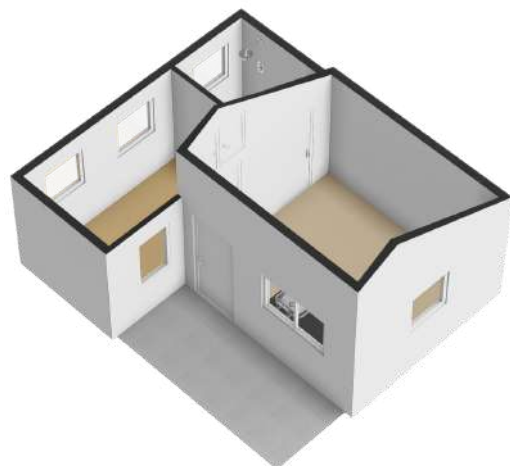
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



PLATTEGRONDEN BIJGEBOUW



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuweschans

Sectie C

Perceel 304

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 mei 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.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:
Adres te verkopen woning:
Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie juli 2019



Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <i>allemaal inbouwkasten</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gasfornuis	☒	☐	☐	☐
- tegelplank boven de keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten <i>ligt in de kelder</i>	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
- Bed & tuinset	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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?

CV

Boiler

Zonnepanelen

nvt

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

ja

Nee

Gaaf mee

Wordt
overgenomen
door koper**Voor akkoord,**

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?
- 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*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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

Zo ja, graag nader toelichten:

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

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*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*)?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?
☐ ja ☒ nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☒ ja ☐ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?
☒ ja ☐ nee

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?
☐ ja ☒ nee
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

- k. Is er sprake van onteigening?
☐ ja ☒ nee

- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja:

Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

☐ ja ☒ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Vragenlijst over de woning

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

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

Vragenlijst over de woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? *voorkant / achterkant → bestaande*

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? *2018 / steenwol*

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

deel van gevels

- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: ☒ niet bekend
Overige daken: ☒ niet bekend

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? *schouwensteen*

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

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? *heb heb isoleren van het dak
% er ook hersteld waar nodig.*

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

Vragenlijst over de woning

Overige daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☐ ja ☒ nee

Zo nee, toelichting:

oud pand

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

☒ ja ☐ nee

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

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

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

gedeeltelijk

☐ ja ☐ nee

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

keuken / winkel / achtergevel

Vragenlijst over de woning

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

☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

*gang boven
beneden*

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Is er sprake van vloerisolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

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

☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Is de kruipruimte toegankelijk?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

*nvt,
kelder*

☐ ja ☐ nee

☐ meestal ☐ ja ☐ nee

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

☒ soms ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja of soms, toelichting?

bij longelue ~~de~~ Regelmael komt grondwater hoog

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

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

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

Houtkachel, gaskachels, pelletkachel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

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

Merk van de installatie(s):

Yotel, Variant, ...

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

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)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Zo ja, welke?

nvt.

☐ ja ☐ nee

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

nvt.

☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar?

☐ ja ☐ nee

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

☐ ja ☒ nee

- ☐ elektrisch
☐ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☐ n.v.t.

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke?

☐ ja ☐ nee

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

☐ ja ☒ nee

☐ ja ☒ nee

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

☐ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

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

Functioneren alle zonnepanelen?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?
Zo ja, welke?

☐ ja ☐ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Vragenlijst over de woning

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
☐ ja ☐ nee
 €

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

elk jaar

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

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

alle elektra leiding door de jaren heen + schakelaars

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8. Sanitair, riolering en keuken

Vragenlijst over de woning

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? *gebruik sporen*
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? *20 jaar*
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke niet?
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? *2006*
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? */*
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? *1880*
- 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.)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke en waar? *keukenplafond
schoorsteen gboce*
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar? *roer niet gebruikt wordt
Bij gas lood*

Vragenlijst over de woning

- e. 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) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- h. Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

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

Zo ja, waar?

leuk deure/doppel achtergevel

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

afgebroken 20 jaar - naar leef/waarsituatie, winkels, woonruimte, boven slaapkamers, clauche, schuif-gevels etc.

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst over de woning

- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? ☐ ja ☐ nee

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? €
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? €
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|------------------|---|
| Gas: | € |
| Elektra: | € |
| Water: | € |
| Stadsverwarming: | € |
| Anders: | € |

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	:
Elektriciteit hoog	kWh	:
Elektriciteit laag	kWh	:
Elektriciteit totaal	kWh	:
Water	m3	:
Stadsverwarming	GJ	:
Anders:		:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 2+3 bewoners

+ gasten B-B

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

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

☐ ja ☐ nee

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

Afkoopsom: €

Duur:

Vragenlijst over de woning

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

€

☐ n.v.t.

☐ ja

☐ nee

☐ n.v.t.

☐ ja

☐ nee

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€

☒ ja

☐ nee

☐ ja

☒ nee

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

€

☐ ja

☒ nee

11. Garanties

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

Zo ja, welke?

☐ ja

☒ nee

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

.....

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Vragenlijst over de woning

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:



Vragenlijst schade door gaswinning

Aardbevingsschade

1. Heeft u in het verleden bevingsschade gemeld bij NAM of CVW of Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen? ☐ ja ☒ nee
2. Is er na die melding een inspecteur geweest om de schade op te nemen? ☐ ja ☒ nee
3. Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig? ☐ ja ☒ nee
4. Is de schade gerepareerd? ☐ ja ☒ nee
5. Zo ja, is de schade volledig gerepareerd door een bouwbedrijf/aannemer? ☐ ja ☒ nee
6. Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd? ☐ ja ☒ nee
7. Heeft u zelf een gedeelte van de schade gerepareerd? ☐ ja ☒ nee
8. Zijn de reparatienota's beschikbaar? ☐ ja ☒ nee
9. Is er nog iets bijzonders te melden over het bovengenoemde proces? ☐ ja ☒ nee

SNN Subsidie / Energiebesparende maatregelen

1. Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerderingsregeling (max. €4.000,- subsidie voor energiebesparende maatregelen)? ☐ ja ☒ nee
2. Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?
3. Heeft u gebruik gemaakt van de €10.000,- subsidie voor verbeteren en verduurzamen? ☐ ja ☒ nee
4. Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?

Risicovolle gebouwonderdelen

1. Zijn er na inspectie van uw woning risicovolle gebouwonderdelen waargenomen (bijv. schoorstenen, balkons en/of ornamenten)? ☐ ja ☒ nee
2. Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld? ☐ ja ☒ nee
3. Zo ja, is er al uitvoering gegeven aan de werkzaamheden? ☐ ja ☒ nee
4. Zo nee, wanneer zal er uitvoering worden gegeven aan de werkzaamheden? ☐ ja ☒ nee

Versterkingsprogramma

1. Heeft u al een aankondiging gehad dat er een inspectie in het kader van het versterkingsprogramma gaat plaatsvinden?

☐ ja ☒ nee

2. Is er al een inspectie geweest?

☐ ja ☒ nee

3. Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?

4. Heeft u al een rapport ontvangen n.a.v. de inspectie?

☐ ja ☒ nee

5. Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden?

☐ ja ☒ nee

Waardedalingregeling

1. Heeft u gebruik gemaakt van de waardedaling regeling?

☐ ja ☒ nee

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats: Bad Nieuweschem

Datum: 3 sept. 25

Handtekening:

.....

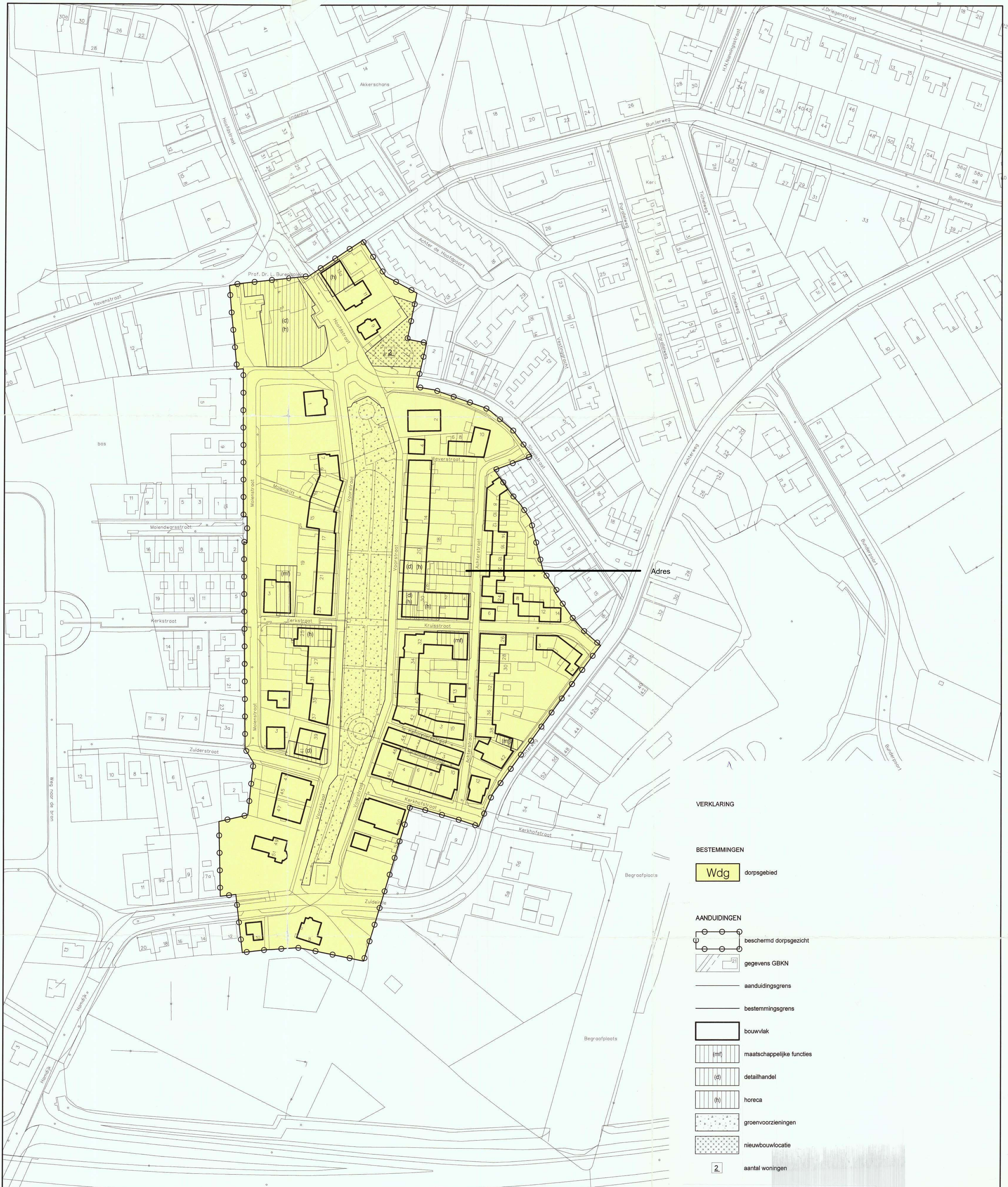
Naam:

Plaats: Bad Nieuweschem

Datum: 3-sept. 25

Handtekening:

.....



VERKLARING

BESTEMMINGEN

Wdg dorpsgebied

AANDUIDINGEN

- beschermd dorpsgezicht
- gegevens GBKN
- aanduidingsgrens
- bestemmingsgrens
- bouwvlak
- maatschappelijke functies
- detailhandel
- horeca
- groenvoorzieningen
- nieuwbouwalocatie
- 2 aantal woningen

Goedkeuring onthouden aan:
De plankaart, met rode belijning aangegeven:
- de aanduiding "gebied waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt, categorie 1";
- de aanduiding "ontsluitingsweg", voor zover gegeven in de bestemming "dorpsgebied";
- de bestemming "natuur";
De voorschriften:
artikel 5, lid 9 onder a;
artikel 11, de bestemming "natuur";
Het bestemmingsplan "Nieuweschan" overigens

Goedgekeurd door gedeputeerde
van de provincie Groningen
d.d. 24-6-2008
onder nr. 35161, ald. RP
Mij bevoegd
Gemeentesecretaris

Behoort bij besluit van de
raad d.d. 13/11/2007
nummer 5
De griffier van Reiderland,
G. J. J. J. J.



Schaal 1 : 1000

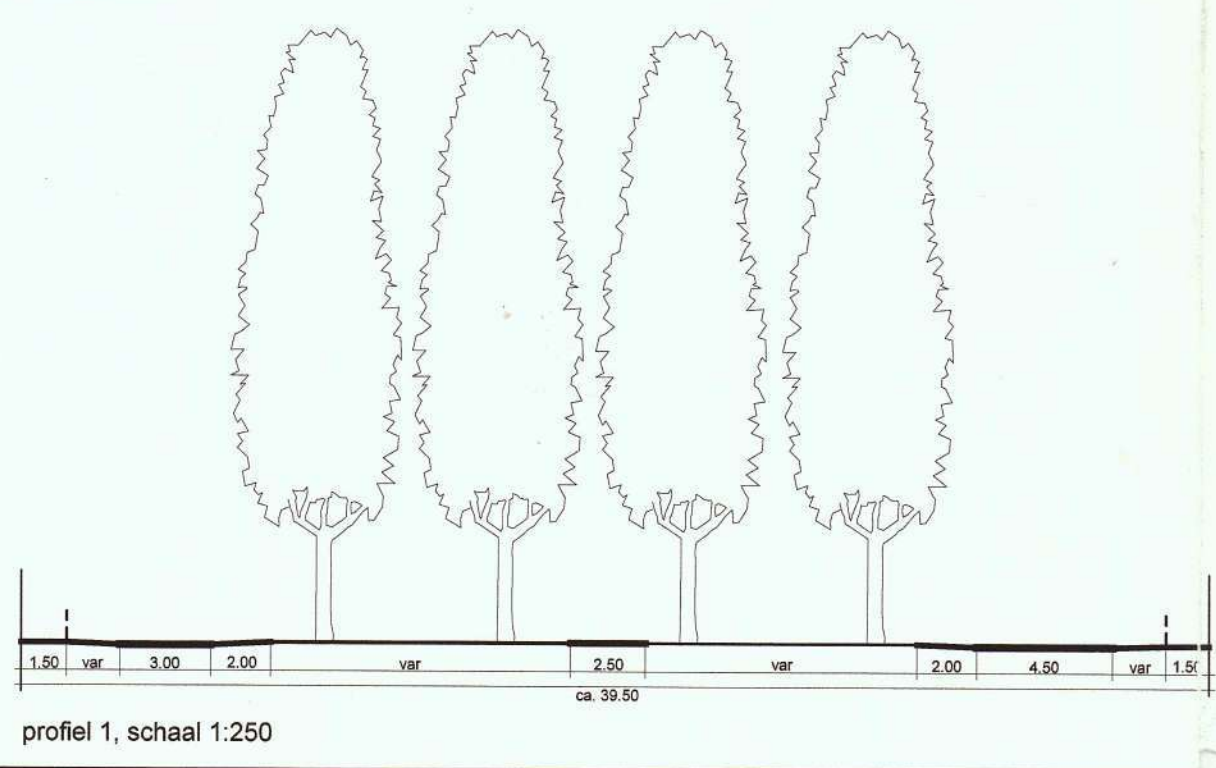
GEMEENTE REIDERLAND

Bestemmingsplan Nieuweschan
blad 2: plankaart beschermd dorpsgezicht
planstatus: vastgesteld

datum: 02-08-2007 tek. nr. 195.00.03.30.00.00

BügelHajema
ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Postbus 274 9400 AG Assen
Telefoon 0592-316206 Fax 0592-314035
E-mail assen@buegelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



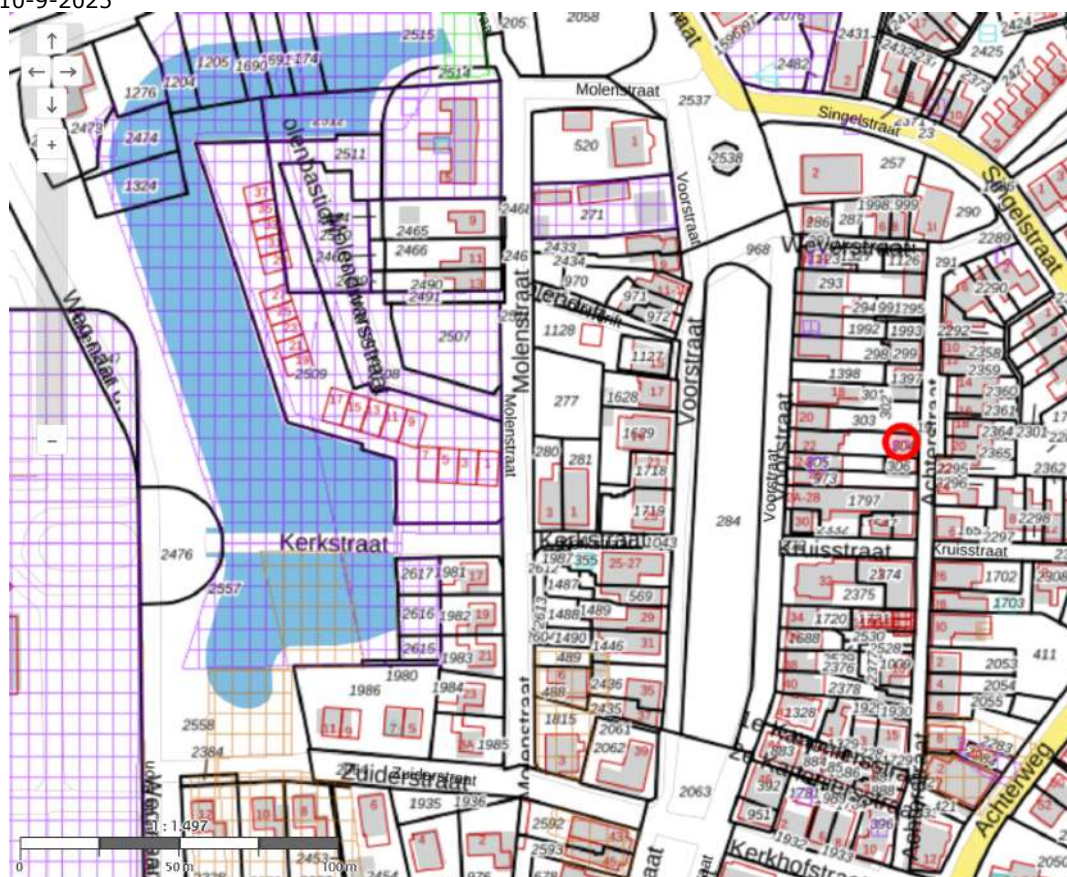
profiel 1, schaal 1:250



Rapport Bodemloket

GR166100397 RD, NS Voorstraat 22

Datum: 10-9-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGR166100397 RD, NS Voorstraat 22

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens

1.2 Statusinformatie

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

1.4 Onderzoeksrapporten

1.5 Besluiten

1.6 Saneringsinformatie

1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: RD, NS Voorstraat 22
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: GR166100397
Locatiecode gemeentelijk BIS: NZ166100382
Adres: Voorstraat 22 9693EG Bad Nieuweschans
Gegevensbeheerder: Oldambt
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende onderzocht.
Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
exportslachterij (151101)	1954	1957
exportslachterij (151101)	1932	1954
slachthuis (151110)	1932	1954

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

[Gemeente Oldambt](#)

www.gemeente-oldambt.nl

Tel: 0597 482000

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende

voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbewoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) **Notariskosten**, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken of om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
 - b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
 - c) Gebouwengebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
 - d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
- Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

16. Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel is een rapport van enkele pagina's, opgesteld door een gecertificeerd energielabeladviseur. Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop van een woning, op enkele uitzonderingen na. Je NVM-makelaar kan je hierover meer vertellen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.

Wie zijn wij?

Onafhankelijk financieel advieskantoor

Wij zijn een onafhankelijk financieel advieskantoor voor hypotheek en verzekeringen. Bij ons kantoor werken zelfstandige adviseurs die elk in het bezit zijn van alle vereiste certificaten. Doordat wij onafhankelijk zijn kunnen wij in elke situatie de beste aanbieder met de beste voorwaarden voor elke individuele klant vinden. Onze dienstverlening omvat het informeren en adviseren over, als ook het bemiddelen bij het afsluiten van financiële producten voor zowel particulieren als ondernemers. U bent bij ons aan het juiste adres voor al uw hypotheekzaken, schadeverzekeringen, levensverzekeringen en financieringen.

Hypotheek

Wij werken met door ons zorgvuldig geselecteerde financiële instellingen, waardoor wij uw hypotheek bij meer dan 30 aanbieders kunnen onderbrengen. Op deze manier kunnen wij de beste combinatie maken van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden enerzijds en de aantrekkelijkste voorwaarden en producten anderzijds.

Wij begeleiden u gedurende het gehele traject; Van de hypotheekaanvraag tot en met het tekenen van de akte bij de notaris. Het gaat er bij ons niet enkel om dat we u de diensten leveren waar u recht op heeft, maar ook dat het gehele proces voor u zo gemakkelijk en aangenaam mogelijk verloopt. Krijgt u onverwacht vragen of maakt u zich zorgen, ook dan zijn wij bereikbaar voor u.

Bent u benieuwd wat Hypotheek Expert voor u kan betekenen of bent u geïnteresseerd in een kennismaking, kom dan vrijblijvend bij ons langs. Als u liever in de vertrouwde omgeving van uw eigen huis afsprekt, dan komen we graag bij u thuis, eventueel zelfs 's avonds. Onder het genot van een kop koffie bespreken we dan graag de mogelijkheden.

U vindt bij ons de Beëdigd Makelaar in Hypotheken en de Erkend Financieel Adviseur. Deze keurmerken staan voor kwaliteit, betrouwbaarheid en een goede dienstverlening.

Contactgegevens

Hypotheek Expert
Venne 137
9671 ER Winschoten

Tel.: 0900 - 5556661
info@hypotheekexpert.nl
www.hypotheekexpert.nl

KvK- nummer 04077353, AFM vergunning 12002169, Kifid aansluitnummer 300.000117



DEZE BROCHURE IS BEDOELD OM GEÏNTERESSEERDEN UIT TE NODIGEN TOT HET UITBRENGEN VAN EEN BOD. ALLE VERMELDE INFORMATIE, WAARONDER MATEN EN GEGEVENS, IS INDICATIEF EN HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Bruins Verheek
makelaars



VENNE 137
9671 ER WINSCHOTEN
0597-415500
INFO@BRUINSVERHEEK.NL
WWW.BRUINSVERHEEK.NL