

TE KOOP

Hoofdkade 7 Ter Apel



Vraagprijs € 825.000,- kosten koper

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de geboden informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.
Op de dienstverlening van MJM Makelaardij zijn de algemene consumentenvoorwaarden Makelaardij van de NVM van toepassing.

Onder de Eiken heet dit monumentale statige herenhuis. Niets is minder waar. Wat een plaatje.

Na de voltooiing van dit karakteristieke woonhuis op stand, als een van de eerste in 1912 aan dit deel de Hoofdkade, werden aan de onverharde kade van het eiland tussen het nieuwe Stads-Ter Apeler kanaal en de Runde Amerikaanse Eiken geplant. Dit om het toch al fraaie, want rijke bebouwing van kapitaalkrachtigen nog wat meer jeuk te geven. Toepasselijker kon het niet worden, het in de volksmond al het Golden Ailand genoemde heren-buurtje, tooide vanaf toen in de herfst in gouden bladeren van de Amerikaanse Eiken. Ze staan er nog steeds.

Ter zake: Dit is een van de best bewaarde, niet verknutselde authentieke herenbehuizingen die we in deze tijd nog aan kunnen treffen. Het wordt nu in de markt gezet door de derde bewoner in 113 jaar tijd. Alle bewoners hebben het huis met liefde en respect bewoond. Natuurlijk zijn er in de loop der decennia aanpassingen doorgevoerd die het leef comfort up to date hielden. Zo is in 1938 een extra schoorsteen opgetrokken voor de verwarming van de woonkamer, en is tegelijkertijd een badkamer op de verdieping gerealiseerd.

Ergens in de tijd is centrale verwarming aangelegd, is er deels isolatieglas geplaatst, is de keuken vervangen en is de indeling licht aangepast. Dat hoort bij een huizenleven en de toegenomen comfort normen. Dit is echter gedaan met enorm respect voor het bouwsel zelf. Nergens in het huis krijg je het gevoel dat je op een anachronisme stuit.

Op zolder treffen we nog het verblijf van het inwonende huispersoneel aan, in overduidelijk al decennia lang verlaten staat. Het is een monument van vervlogen tijden.

Eigenlijk is het onbegrijpelijk dat dit erfgoed niet is opgenomen in de lijst van rijksmonumenten. Het tijdsbeeld en de staat zijn overtuigend. Het heeft de eigenaar er niet van weerhouden de woning optimaal te preserven.

De huidige eigenaar (vanaf 1973) heeft naast bewoning van het pand, praktijk gevoerd vanaf deze locatie. Daartoe is in 1975 een bijgebouw gerealiseerd, dat in 1980 nog eens fors is uitgebreid. Omdat de praktijk al enige jaren terug is gestopt, is het gebouw aangepast tot gastenverblijf.

Het treffende van dit bouwwerk is dat het ook nog geheel authentiek de jaren 70/80 uitstraling heeft, die door de rijksdienst voor het erfgoed tegenwoordig ook opgenomen worden in het monumentenregister.

Kortom, twee heel verschillende bouwwerken in één koop, beide met hun uitzonderlijke authentieke kenmerken.

Grove omschrijving van het gebodene:

Hoofdhuis: Geheel onderkelderde en opgedeeld in diverse ruimten, waaronder de wasruimte, stookruimte en wijnkelder, waar een mens gerust kan verdwalen.

Beau Etage: Geheel in stijl en minutieus geconserveerd. Geheel in stijl en klaar voor bewoning op niveau met alle monumentale details die het leven de moeite waard maken.

Speciale benoeming van de entree en de hal met trappenhuis en toilet mag niet achterwege worden gelaten.

De verdieping, bereikbaar via de imposante bordestrap met enorm glas in loodwand is ruim en chique te noemen. De slaapkamers comfortabel sfeervol en de badkamer stijlvol en toereikend, Balkons en zonneterrassen in overvloed aanwezig.

De zolder is al jaren niet meer in gebruik, maar bereikbaar via een vaste trap. Hier treffen we naast bergruimte en mogelijk extra kamers het voormalige verblijf van het dienstpersoneel aan. De tijd heeft hier stil gestaan.

Het gastenverblijf, zelfstandig bereikbaar, ademt de sfeer van minder lang vervlogen tijden, die de meesten van ons nog goed voor de geest staan. Dit is feitelijk een multifunctioneel bouwwerk dat nu dienst doet als gastenverblijf voor de inmiddels uiterst volwassen kinderen en nageslacht, maar voor de volgende bewoner overduidelijk een praktijk of bedrijfsruimte zou kunnen zijn.

Voor de exacte indeling verwijzen we graag naar de plattegronden en film, omwille van de leesbaarheid van deze ode aan een monument.

Ten slotte, voor de liefhebbers buiten de regio.

Ter Apel komt helaas zeer regelmatig op de niet meest positieve manier in het nieuws aangaande zeer specifieke landelijke problematiek. Los van alle meningen die daar over bestaan, is Ter Apel een prachtig grensdorp met grote historische waarde. Denk daarbij ook aan het eeuwen oude klooster en de omgeving is verregaand tolerant voor de tekenen des tijds, de bevolking telt een kleine 10 duizend inwoners. Het is tevens goed vertoeven in de bossen en beekdalen van het mooie Westerwolde. Mede daarom zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig. Grotere steden als Groningen en Emmen zijn makkelijk bereikbaar. De aangeboden locatie bevindt zich ver van de opvanglocatie, de bewoners hebben nimmer enige serieuze overlast ondervonden.



Kenmerken:

Overdracht	
Vraagprijs	€ 825.000 kosten koper
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Soort woonhuis	Herenhuis, vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1912
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk en monumentaal pand
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en dakpannen
Oppervlakten en inhoud	
Gebruiksoppervlakten	
Wonen (= woonoppervlakte)	331 m ²
Overige inpandige ruimte	143 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²
Externe bergruimte	56 m ²
Perceeloppervlakte	1.845 m ²
Inhoud	1.675 m ³
Indeling	
Aantal kamers	15 kamers (7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Sauna, ligbad, douche en toilet
Aantal woonlagen	3 woonlagen, een zolder en een kelder
Voorzieningen	Glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, sauna, schuifpui en TV kabel
Energie	
Energielabel	G
Verwarming	C.V.-ketel
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Topline (gas gestookt combiketel uit 2013, Eigendom)
Buitenruimte	
Ligging	Aan rustige weg, aan vaarwater, aan water, in bosrijke omgeving, in centrum en vrij uitzicht

Tuin	Tuin rondom en zonneterras
Balkon / dakterras	Dakterras aanwezig en balkon aanwezig
Bergruimte	
Schuur/berging	Aangebouwde houten berging
Voorzieningen	Elektra
Garage	
Soort garage	Vrijstaande houten garage
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Elektra

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Hoofdkade 7, 9561 JG Ter Apel

Datum:

02-11-2025

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☒	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<u>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</u>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- voorzetrampen en folie ramen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetrampen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
alle tuinobjecten behalve olijfboompje	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



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:				
-				
-				

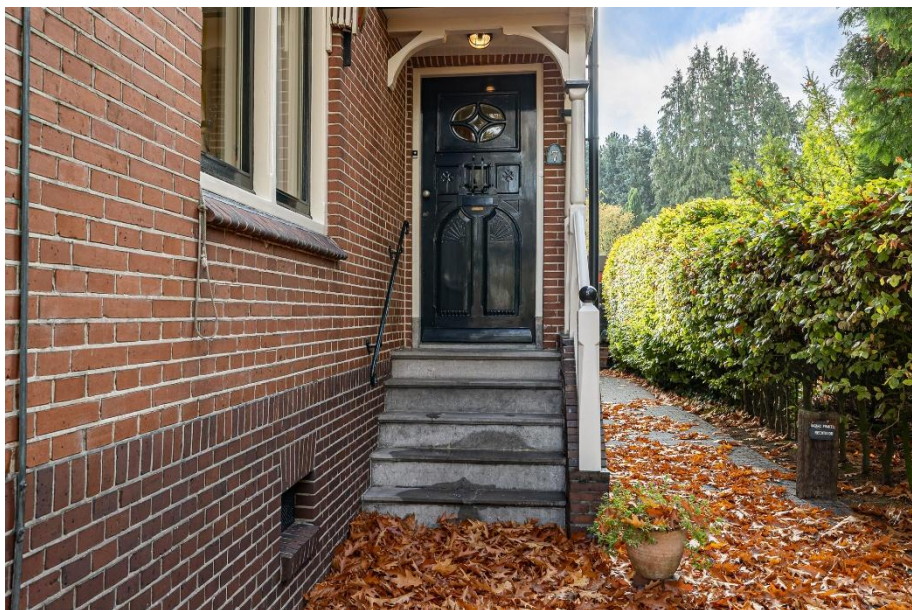
Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

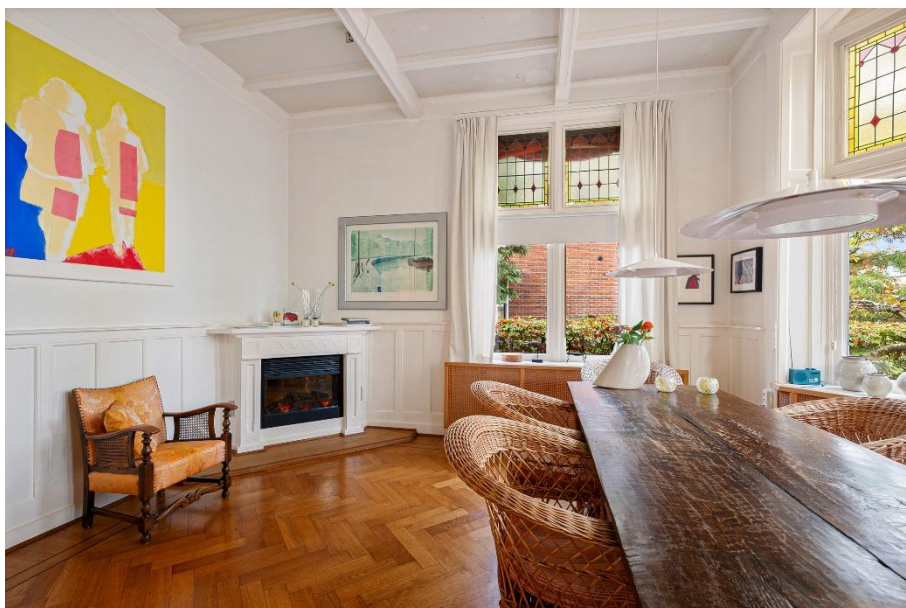
plaats en datum:

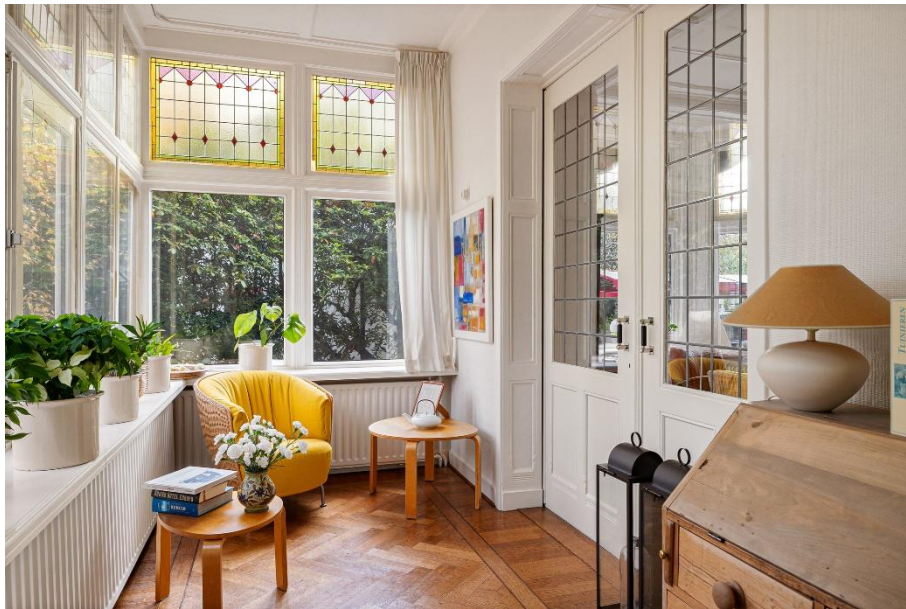
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



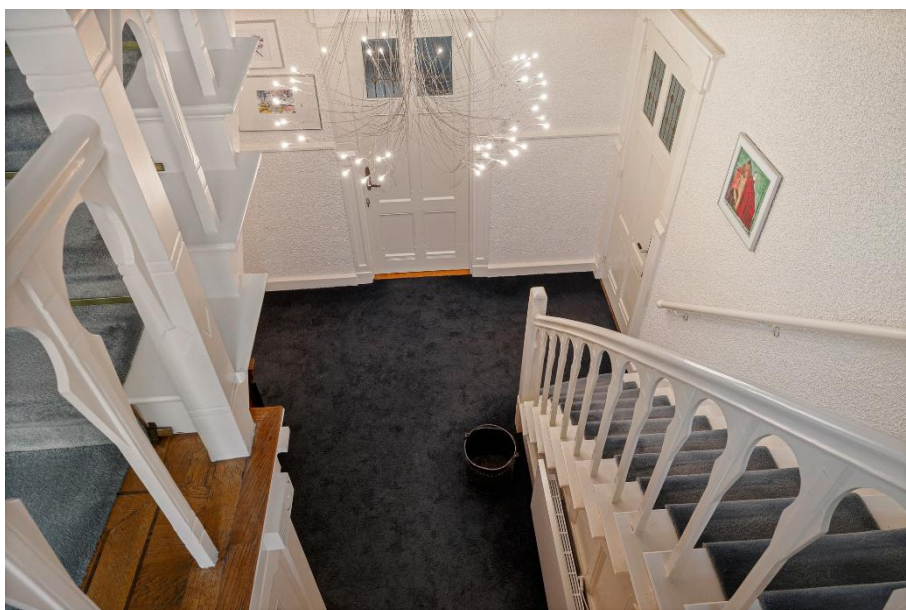


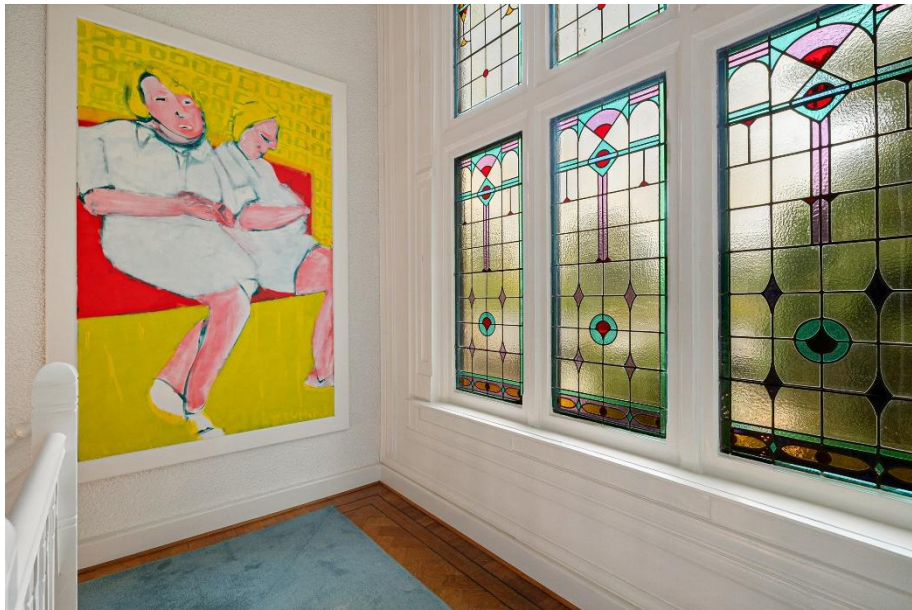




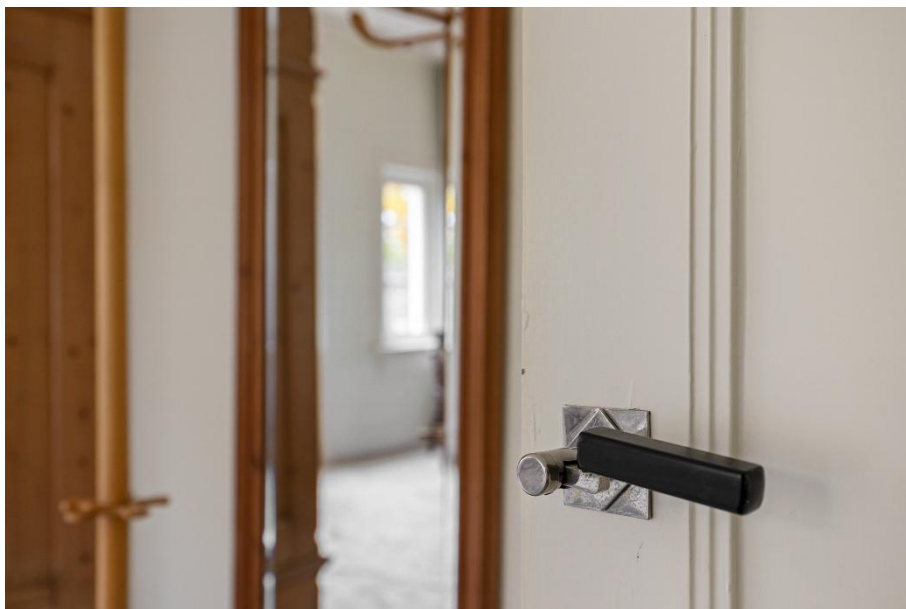










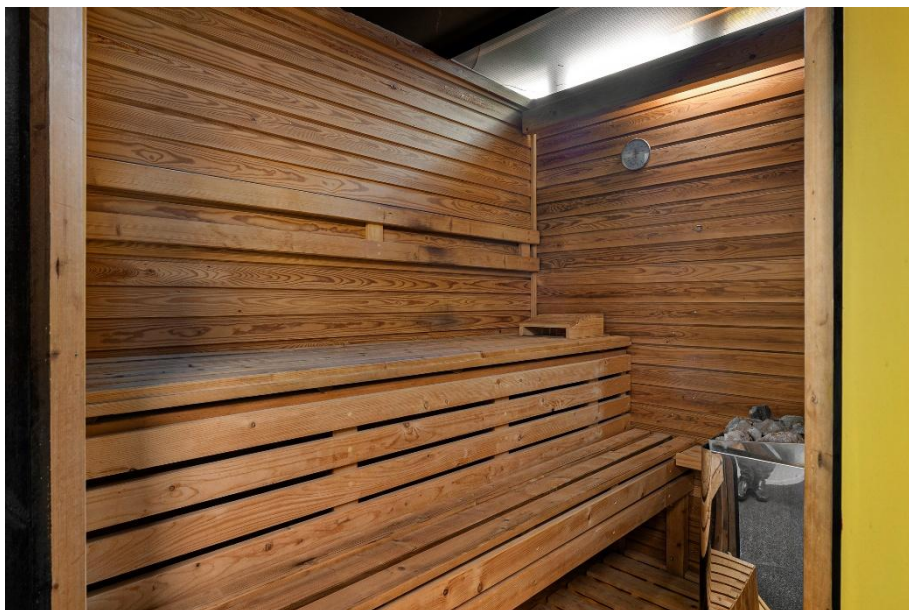


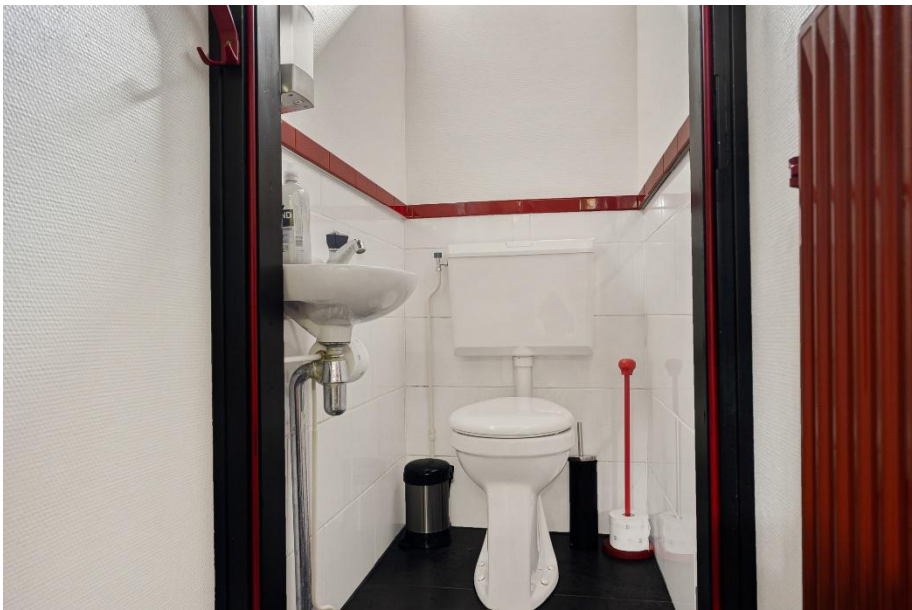






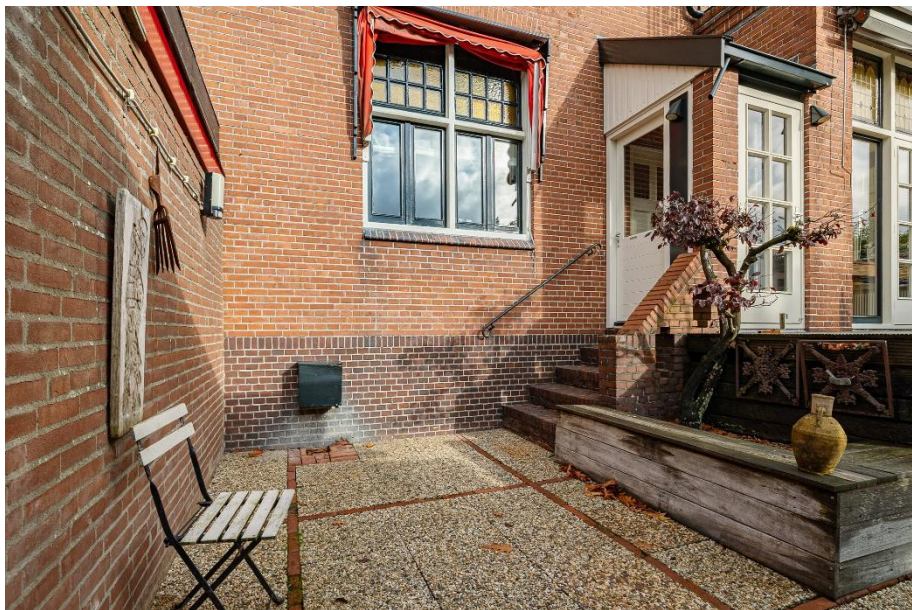




















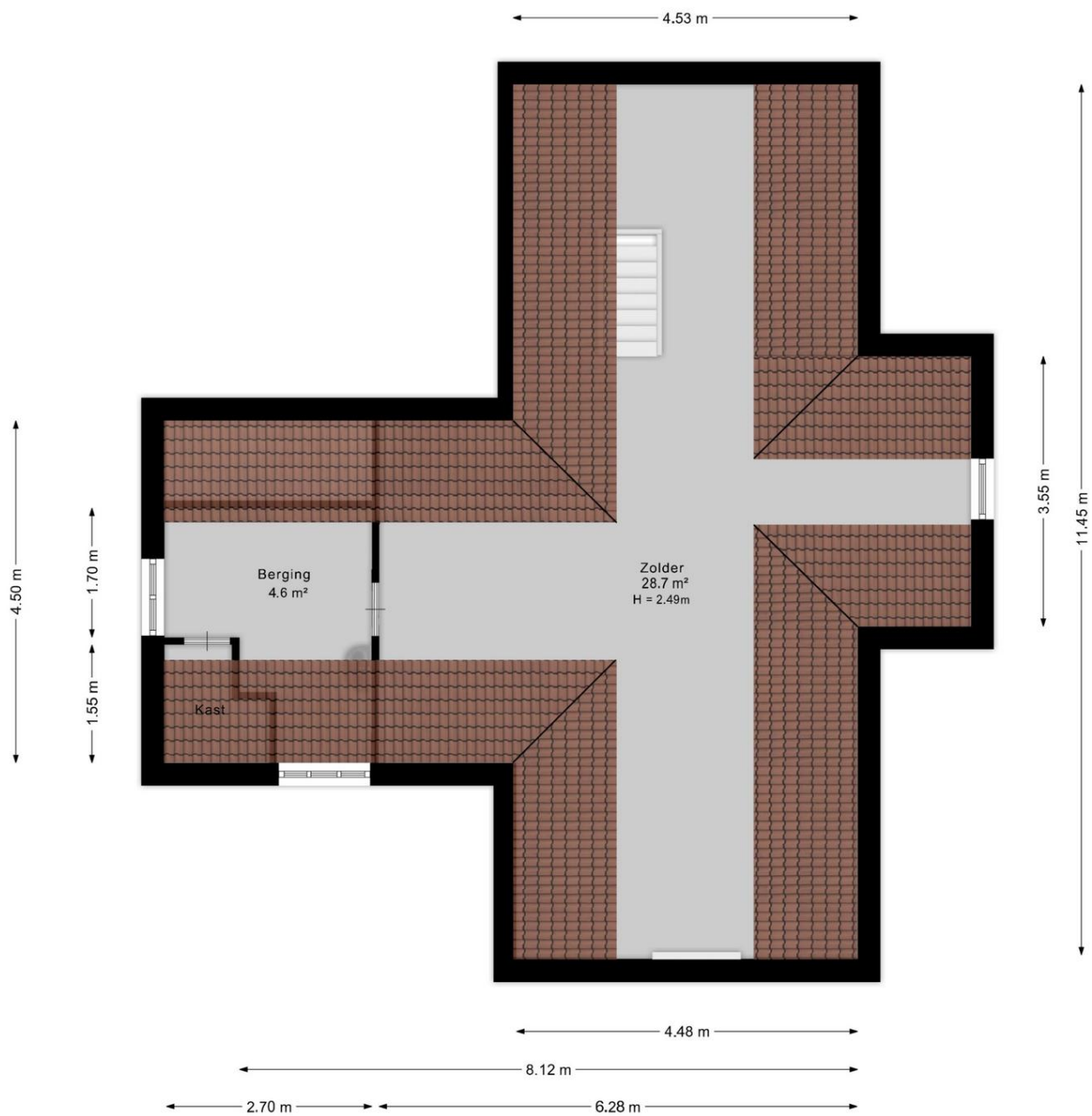




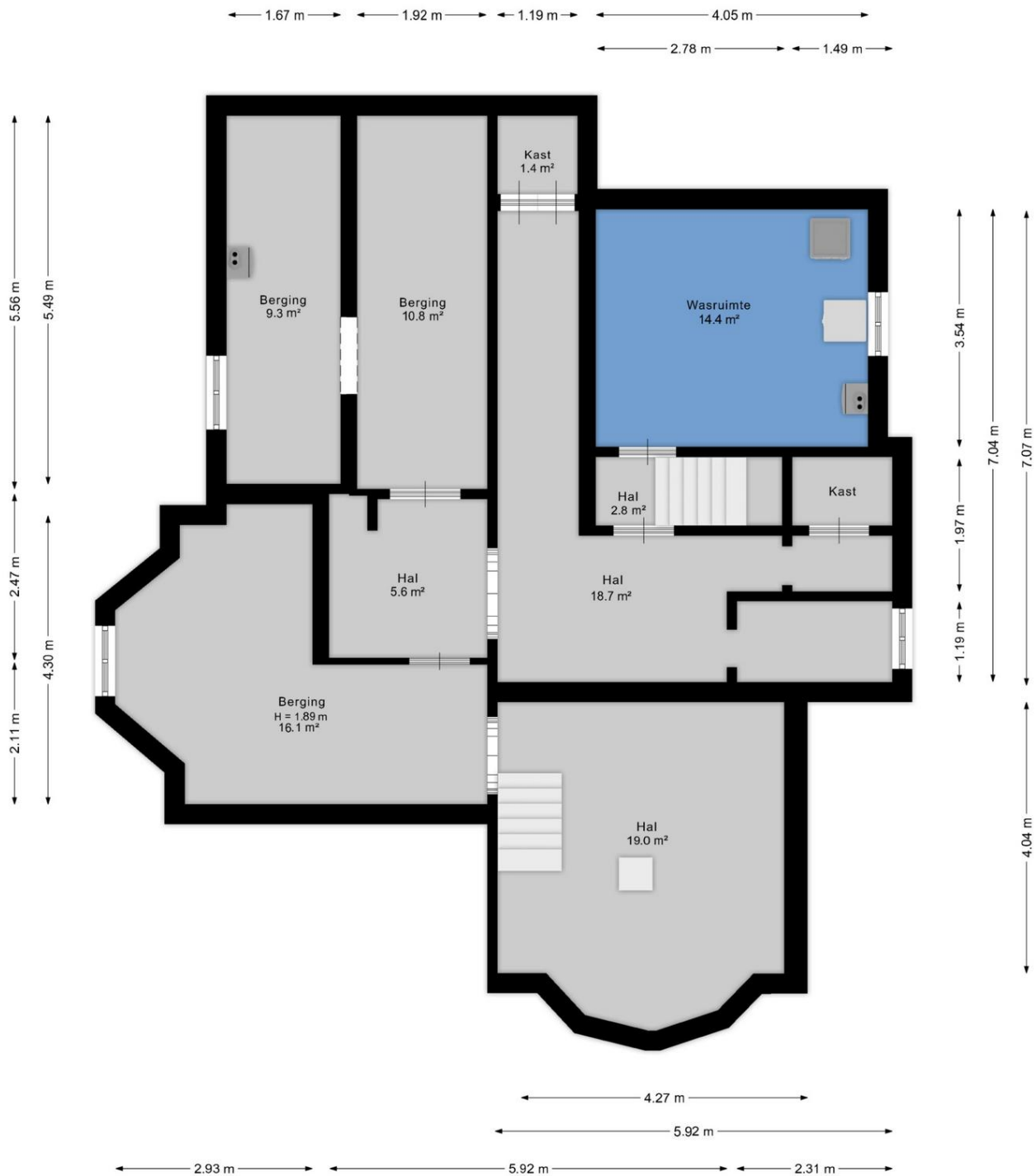
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



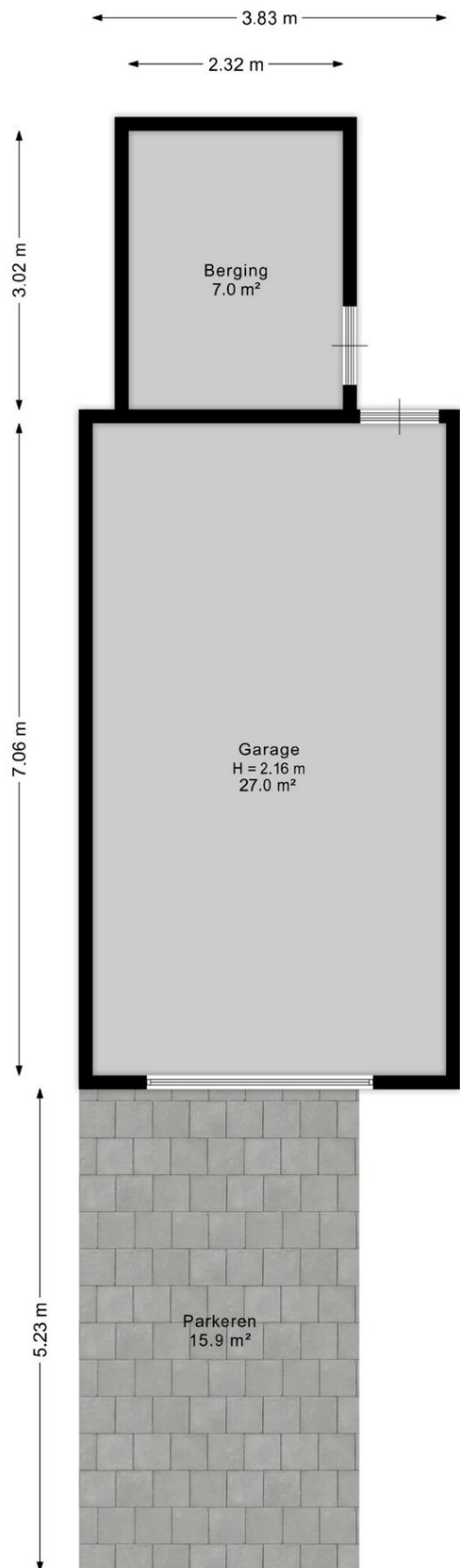
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



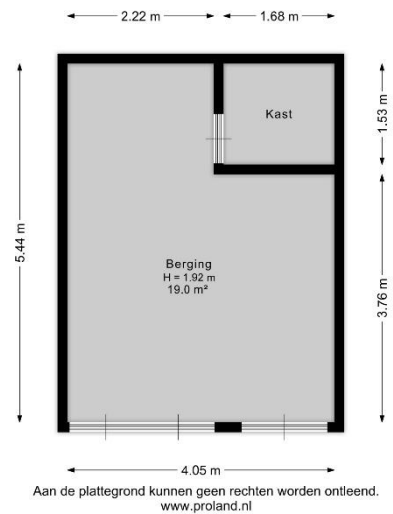
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Meetrapport:		Opdrachtgever:	Proland
Soort object:	Woning	Datum van meetrapport:	27-10-2025
Objectgegevens:	Hoofdkade 7	Datum van inmeten:	23-10-2025
Plaats:	9561JG Ter Apel	Bijzonderheden:	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte	200.3	m ²
Overige in pandige ruimte	142.5	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	28.6	m ²
Externe bergruimte	56.4	m ²
Totaal gemeten	342.8	m²
Inhoud	1242.3	m³
Inhoud Externe	152.0	m³
Totaal gemeten bijgebouw	131.0	m²
Inhoud bijgebouw	433.7	m³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Gespecificeerde meetstaat

Souterrain

Gebruiksoppervlakte woonruimte	0.0	m ²
Overige inpandige ruimte	108.6	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0	m ²
Externe bergruimte	0.0	m ²
Totaal gemeten	108.6	m²
Inhoud	265.5	m³

Inhoud is indicatief

Begane grond

Gebruiksoppervlakte woonruimte	120.9	m ²
Overige inpandige ruimte	0.0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2.6	m ²
Externe bergruimte	0.0	m ²
Totaal gemeten	120.9	m²
Inhoud	506.8	m³

Inhoud is indicatief

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte	79.4	m ²
Overige inpandige ruimte	0.0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	26.0	m ²
Externe bergruimte	0.0	m ²
Totaal gemeten	79.4	m²
Inhoud	334.1	m³

Inhoud is indicatief

Zolder

Gebruiksoppervlakte woonruimte	0.0	m ²
Overige inpandige ruimte	33.9	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0	m ²
Externe bergruimte	0.0	m ²
Totaal gemeten	33.9	m²
Inhoud	136.0	m³

Inhoud is indicatief

Gespecificeerde meetstaat

Bijgebouw

Gebruiksoppervlakte woonruimte	131.0	m ²
Overige inpandige ruimte	0.0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0	m ²
Externe bergruimte	0.0	m ²
Totaal gemeten	131.0	m²
Inhoud	433.7	m³

Inhoud is indicatief

Garage

Gebruiksoppervlakte woonruimte	0.0	m ²
Overige inpandige ruimte	0.0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0	m ²
Externe bergruimte	34.4	m ²
Totaal gemeten	34.4	m²
Inhoud	0.0	m³

Inhoud is indicatief

Berging

Gebruiksoppervlakte woonruimte	0.0	m ²
Overige inpandige ruimte	0.0	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0	m ²
Externe bergruimte	22.0	m ²
Totaal gemeten	22.0	m²
Inhoud	0.0	m³

Inhoud is indicatief

9561jg 7

Soort registratie

- ☐ Energielabel
- ☐ Maatwerkadvies

Scope

- ☐ Pand
- ☐ Verblijfsobject

Aantal getoonde resultaten: 1 van 1

9561JG 7

Status van het energielabel: DEFINITIEF

Registratienummer

-

BAG verblijfsobject id

0048010000002541

BAG pand id

0048100000000731

Provisional id

-

Labelklasse

G

Status

Bestaand

Registratiedatum

17-01-2023

Opnamedatum

16-01-2023

Geldig tot

16-01-2033

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Ingetrokken

-

Soort opname

Basisopname

Berekening volgens

NTA 8800:2022

Gebr. opp. thermische zone

267,41 m²

BEREKEND

EIS

Energiebehoefte

290,98

-

kWh/m²·jr

Prim. fossiel energiegebruik

405,03

-

kWh/m²·jr

Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.

405,03

kWh/m²·jr

Aandeel hernieuwbare energie

0,0

-

%

Aandeel hern. energie EMG forf.

-

%

Temperatuuroverschrijding

-

-

Warmtebehoefte

291,58

kWh/m²·jr

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Hoofdkade 7, 9561 JG Ter Apel

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
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) 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)
- 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

Vragenlijst over de woning

- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☒ ja ☐ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- 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
- 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
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- 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
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : voor permanente bewoning
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) bungalow achter woonhuis dient als gastenverblijf
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet : de muren
geïsoleerd?
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : water hoge druk spuit, ongeveer 20 jaar geleden

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : platte dak bungalow achter woonhuis ongeveer 30 jaar

Overige daken: : dak woonhuis in rond 1995 compleet gerestaureerd, waarbij uit voorzorg alle balken rondom, waarop de goten rusten, zijn vervangen. goten, kielgoten en dakbedekking uitbouw zijn bekleed met koper. [alle zink is vervangen] Nieuwe donker geglazuurde dakpannen aangebracht op gehele dak.

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

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? : westvleugel achterzijde

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? : gehele dak, zie eerder (a)

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

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? : de platte daken ,betreffende de balkons van het woonhuis, zijn rond 1995 met isolatiemateriaal bekleed het platte dak van de bungalow is bij de bouw reeds van isolatie voorzien en bij vervanging bitumen nog een extra van isolatie materiaal voorzien.

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? : de met pannen bekleedde daken woonhuis

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

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

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : woonhuis : amerikaans grenen sinds bouw (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2023

Vragenlijst over de woning

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : thermopane onder ramen Woonhuis en bungalow
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de voorzetglas voor alle glas in lood ramen
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : alleen de serre niet, hier is folie voor geplakt
In de bungalow is sprake van condensvorming bij
enkele ramen
Bij woonhuis is daar geen sprake van, vandaar nee als
antwoord op onderstaande vraag
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- 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
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
- f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : alle

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
- Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : cv-installatie in woonhuis
cv-installatie in bungalow
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
- 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): : Nefit
- Type(nummer) van de installatie(s): : onbekend
- Installatiedatum van de installatie(s): : bungalow 2023
woonhuis ongeveer 2013
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : bungalow 2023
woonhuis : 2024 reiniging binnenwerk
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : reiniging in eigen beheer
In woonhuis wordt geen hout gestookt, heel soms een geïmpregneerd haardblokje
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : okt 2025
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : aardlekschakelaars woonhuis

Vragenlijst over de woning

- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 1 a 2 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 1997 totaal opnieuw opgebouwd met hoogwaardig materiaal
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
- 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
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1980 ?
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur : werden vervangen bij problemen ongeveer?
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1912
- 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
- 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? : Misschien een enkele afvoerleiding van een wastafel
- 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

Vragenlijst over de woning

- 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
- 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 : op de oprit
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
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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)
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : saunagebouw in de achtertuin -is afgebroken- maar
opp. mag bebouwd worden
Zo ja, in welk jaartal? : nvt
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : nvt
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning
(voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? : de onderste, G

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 644,-
Belastingjaar? : 2025
- b Wat is de WOZ-waarde? € 457.000,-
Peiljaar? : 2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 532,-
Belastingjaar? : 2025

Vragenlijst over de woning

- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 655,-
- Belastingjaar? : 2025
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 150,-
- Elektra: € 150,-
- Water: € 0,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1600
- Elektriciteit totaal (kWh): 6141
- Water (m³): ?
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? n.v.t..
- Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, tot wanneer? : voor altijd
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

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

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

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

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

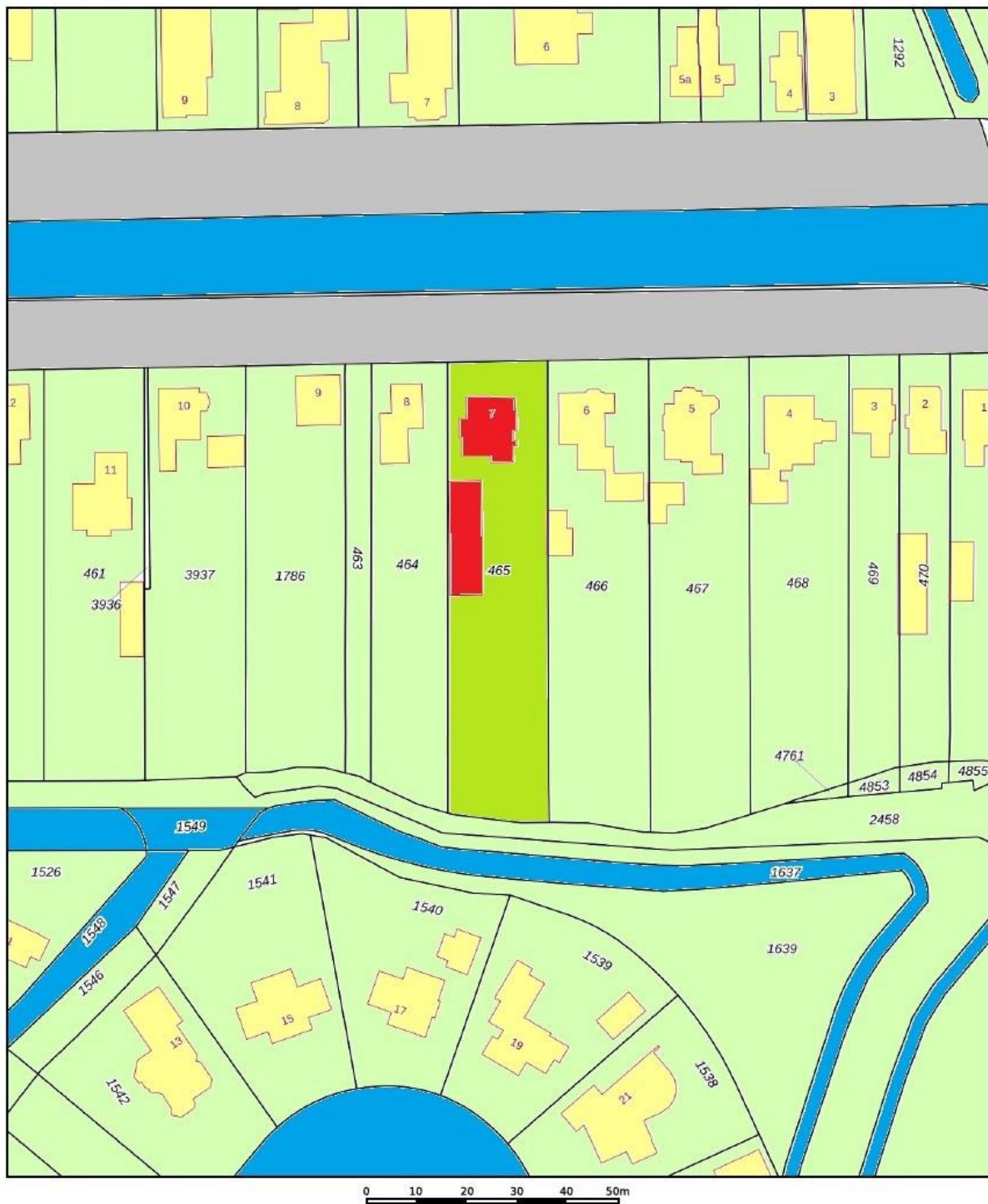
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	MJM makelaardij
Adresgegevens:	Hoofdstraat 2, 9431 AD Westerbork
Telefoonnummer:	0593-562045
E-mailadres:	info@mjm.nl



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Vlagtwedde

Sectie I

Perceel 465

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 2-11-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

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.

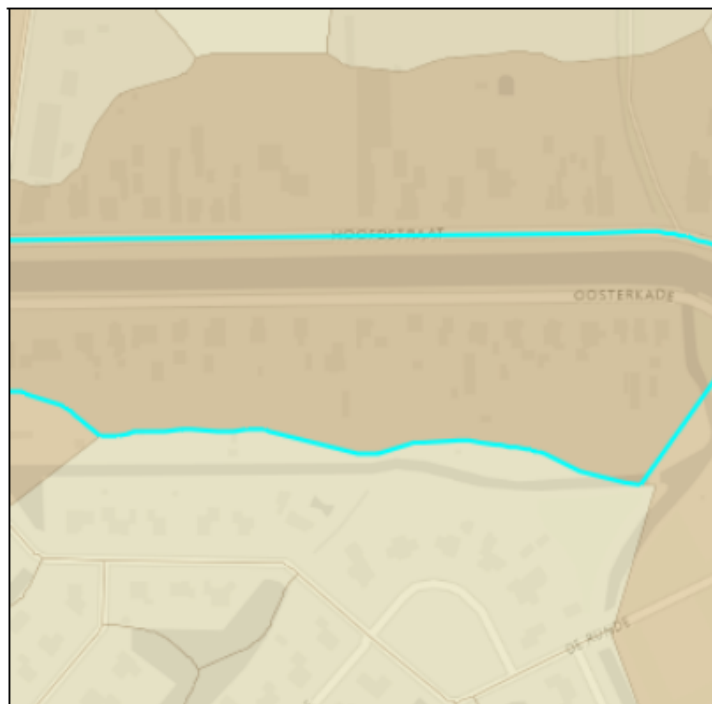
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens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

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

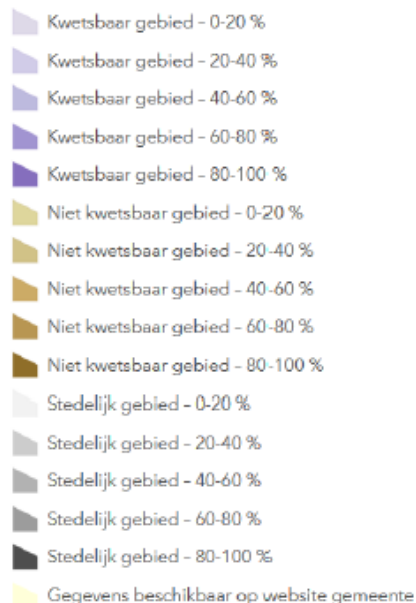
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9561JG

Aanmaakdatum/ -tijd: 02-11-2025 19:19:23



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (9561JG) bevat 37 panden (BAG). Van deze panden is 67,6% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

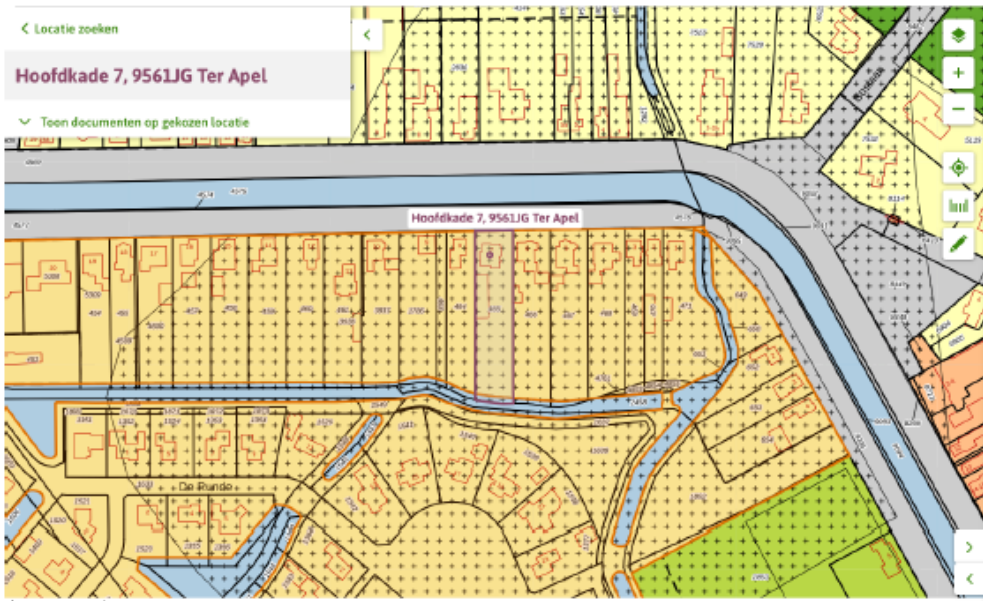
Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

< Locatie zoeken

Hoofdkade 7, 9561JG Ter Apel

Teen documenten op gekozen locatie



Ter Apel Dorp

bestemmingsplan - Gemeente Vlagtwedde

meer documentkenmerken

vastgesteld 04-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plakinfo Overzicht Regels Bijlagen behorende bij de regels

Bijlagen behorende bij de toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie 2 >
- Woongebied - 1 >
- Water >

Bouwaanduidingen (1)

- specifieke bouwaanduiding - woningsplitsing

Maatvoeringen (1)

- Maximum aantal wooneenheden (1)

Artikel 21 Woongebied - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet met ruimte voor:
 - een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, zoals genoemd in bijlage 1;
 - mantelzorg;
 - kamerverhuur;
- reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- bestaande bedrijven voor zover deze niet behoren tot de categorieën van bedrijven, genoemd onder b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- bestaande detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- bestaande horeca (categorie I en II), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- zakelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse aan de aanduiding 'kamerverhuur';
- tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- bestaande garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garagebox';

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen en water;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

De onder b genoemde bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2 (grootste afstand 30 m) van de in bijlage 2 opgenomen [Staat van bedrijven](#). De afstand wordt gerekend ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2, zijn zonder meer toelaatbaar.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

- het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het aantal dat in het plan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';

- in afwijking van het bepaalde in sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - nieuwbouwlocatie' nieuwe woningen worden toegevoegd; het aantal te bouwen woningen moet passen binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte;
- de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrans met een diepte van ten hoogste 20 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
- voorzover een bouwvlak is aangegeven, dient binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
- de hoofdgebouwen in het bebouwingslint langs het Ter Apelkanaal worden in de bestaande voorgevellijn gebouwd;
- de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een boerderijpand ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bedraagt ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling, tenzij hiervan bij nieuwbouw moet worden afgeweken in verband met de minimale technische vereisten van het Bouwbesluit, in welk geval ten minste de verhoudingen van de hoofdvorm, bepaald door dakhelling, dakvorm, goothoogte en gevelbeëindiging worden gehandhaafd;
- van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd (inclusief bijbehorende bouwwerken), dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
- het aantal recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt niet meer dan vier.

21.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°;
- de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan:
- 2,5 m, indien in de zijdelingse of in de achterste perceelsgrens wordt gebouwd;
- de hoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45° getrokken vanuit een punt op 2,5 m hoogte op de zijdelingse perceelsgrens;
- de hoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 30° getrokken vanuit een punt op 2,5 m hoogte op de achterste perceelsgrens;
- bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op minimaal 5 m uit de grens van de bestemming [Water](#);
- in afwijking van het gestelde onder a tot en met e geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garagebox' uitsluitend garageboxen mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

21.2.3 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels:

- de oppervlakte van bestaande gebouwen ten behoeve van zakelijke dienstverlening, bedrijven en detailhandel mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
- de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m³.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;

- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid [21.2.1](#), sub e:

voor het bouwen van het hoofdgebouw voor of achter de bestaande voorgevellijn;

- lid [21.2.1](#), sub f:
ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- lid [21.2.1](#), sub i:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- lid [21.2.2](#), sub a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een oppervlakte van 6 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- voor de bouw van bijbehorende bouwwerken, voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid [21.2.1](#) en [21.2.2](#), voor de (naar de weg gekeerde) zijgevel van hoekwoningen, mits:
- de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 3 m bedraagt;
- het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en gebouwen voor de vestiging van bedrijven, genoemd in een naast hogere categorie van bedrijven;
- het splitsen van een woning in meer dan één woning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan het gebruik ten behoeve van mantelzorg;
- het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning voor kamerverhuur, indien meer dan drie kamers worden verhuurd;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' en met uitzondering van logiesverstreking in de woning en de niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning, waarbij niet meer dan drie logieseenheden per woning mogen worden gevestigd;
- het gebruik van gedeelten van een woning en bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage [1](#), indien:
 - het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning;
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt of meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 90 m² bedraagt;
 - parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft bij een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit worden vervaardigd.
- het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een pension.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid [21.1](#) en lid [21.5](#), sub a:
voor de vestiging van bedrijven in de naast hogere categorie (categorie 3.1, grootste afstand 50 m), mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in bijlage 2 opgenomen ;

- lid [21.5](#), sub b:
voor het gebruik van een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, voor meer dan één woning, mits:
 - deze afwijking alleen wordt toegepast bij panden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing', teneinde de landschappelijke, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden van de panden te kunnen behouden;
 - het aantal woningen na de splitsing van een woning ten hoogste twee bedraagt;
 - de afwijking passend is binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijmt;e
 - de verkeersdruk als gevolg van de afwijking niet wezenlijk toeneemt.
- lid [21.6](#), sub e:
voor kamerverhuur met meer dan drie kamers, mits niet meer dan vijf kamers worden verhuurd, waarbij de volgende regels in acht worden genomen;
- het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse.

21.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', te slopen;
- De omgevingsvergunning voor het slopen wordt alleen verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is.

21.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', 'dienstverlening' of 'detailhandel' de bestemming wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bedrijf', 'dienstverlening' of 'detailhandel' vervalt, met dien verstande dat:

- het bepaalde in dit artikel ten aanzien van wonen van overeenkomstige toepassing is;
- indien sprake is van een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, de geluidsbelasting, vanwege de weg, van de gevel niet meer dan de hoogst toelaatbare waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder mag bedragen.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

De gebouwen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [27.2](#) mits:

- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
- het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m;
- het graven of dempen van watergangen;
- het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het permanent verlagen van het waterpeil.

27.4.2 Voorwaarden

De in lid [27.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

27.4.3 Uitzonderingen

Het in lid [27.4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- het normale onderhoud betreffen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

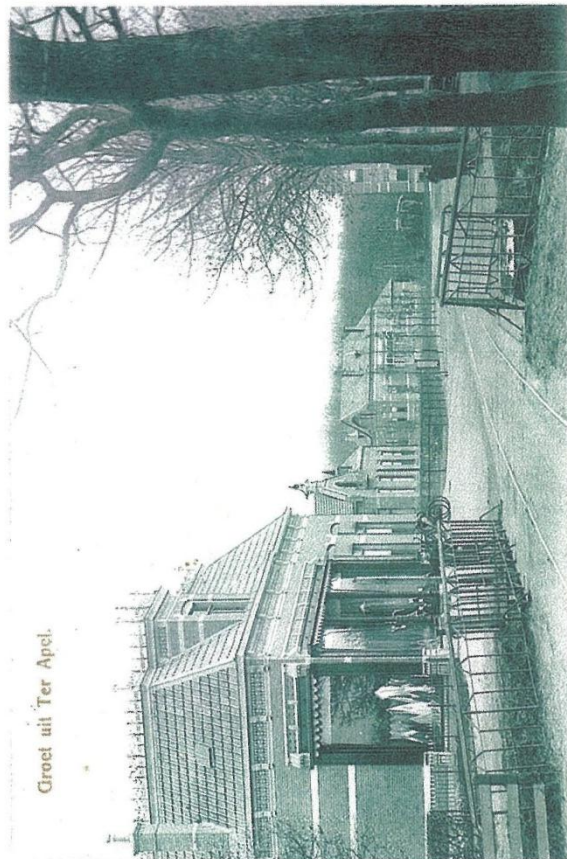
27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

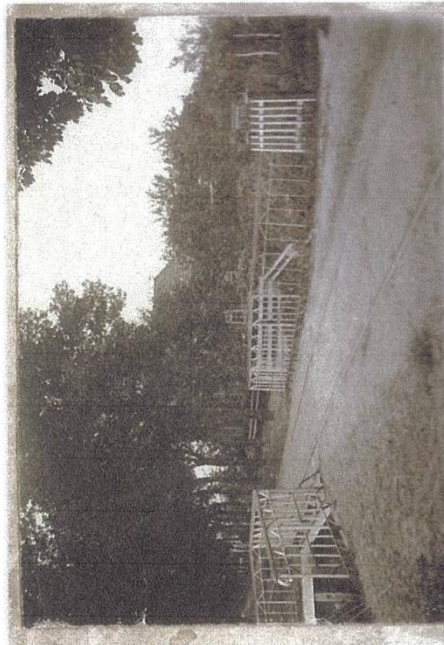
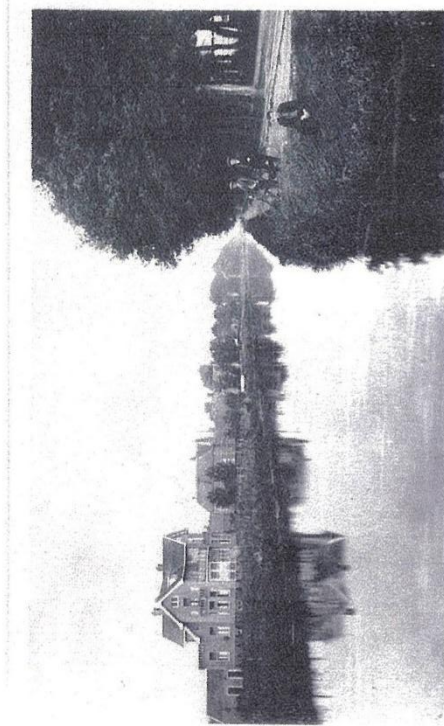
De Runde, het kanaal en 't Valschut.

DE Stad Groningen, graver van het Stadskanaal, was in 1856 gekomen tot ongeveer de plek, waar nu de Roswinkelerbrug naar het Hooiland ligt. Enkele jaren later werd het graven in oostelijke richting voortgezet. Na enkele honderden meters moest het riviertje de Runde doorkruist worden. Om te voorkomen, dat het kanaal in noordelijk richting zou leeglopen via de Runde, legde de Rijksoverheid aan de Stad Groningen de verplichting op om op een afstand van ongeveer 100 meter van het kanaal in noordelijke richting een zogenaamd "valschut" te bouwen.

Dit valschut bestond uit twee aan weerszijden van het riviertje ingemetselde landhoofden met daartussen een gietijzeren constructie, bestaande uit een viertal op en neer beweegbare schuiven tussen geleidebalken. De schuiven konden met een slinger worden opgehaald en neergelaten. De boeren, werkzaam in het gebied ten noorden van Ter Apel, konden gerust zijn, nu de watervoorziening beheersbaar was geworden. Later werd nog een tweede valschut toegevoegd, ten westen van het Tempelbos. Na grotere ingrepen in de regionale waterhuishouding werd na WO II het gebruik van de valschutten beëindigd en werden de schutten verwijderd. Het idyllische paadje langs de Ruiten-A heet nog altijd "t Valschut".

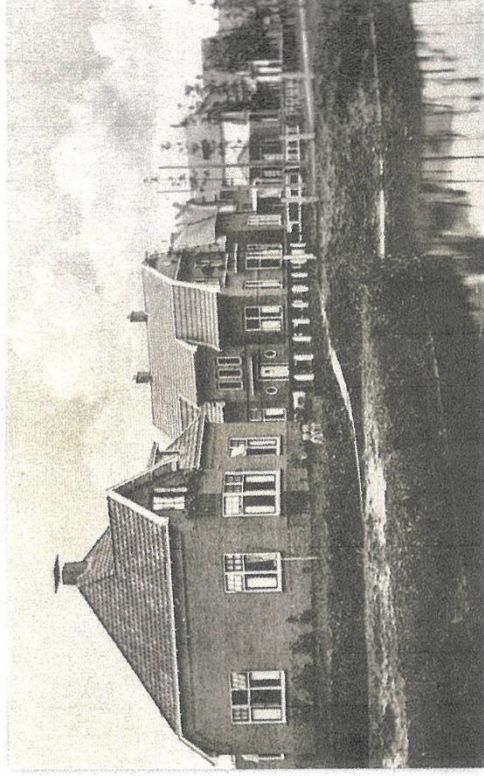


▲ Bij de ingang van het Valschut lag de brug voor de paardentram. Hier omstreeks 1905, gezien in de richting van de Boslaan. Links het bank/winkelpand van Speckman, daarnaast de woning van de directeur van de stadsbezittingen Nicola, daarachter de villa van Hesse en rechts daarvan Ter Wisch. Links achter het hekje een jonge Geert Sassen, kleinzoon van de weduwe Speckman.

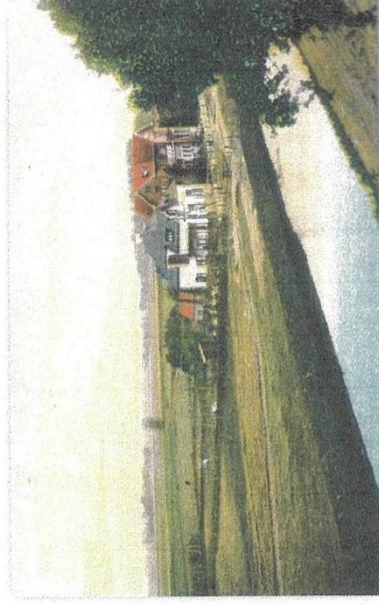
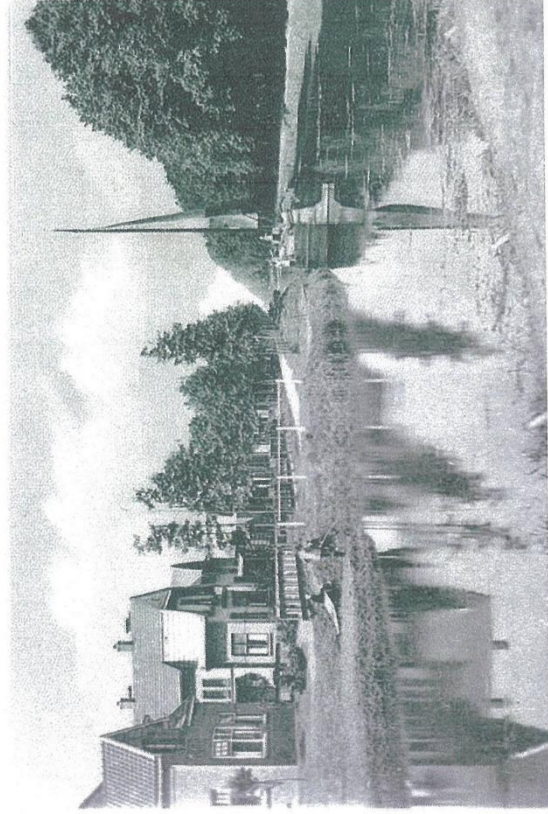


Het Gouden Eiland.

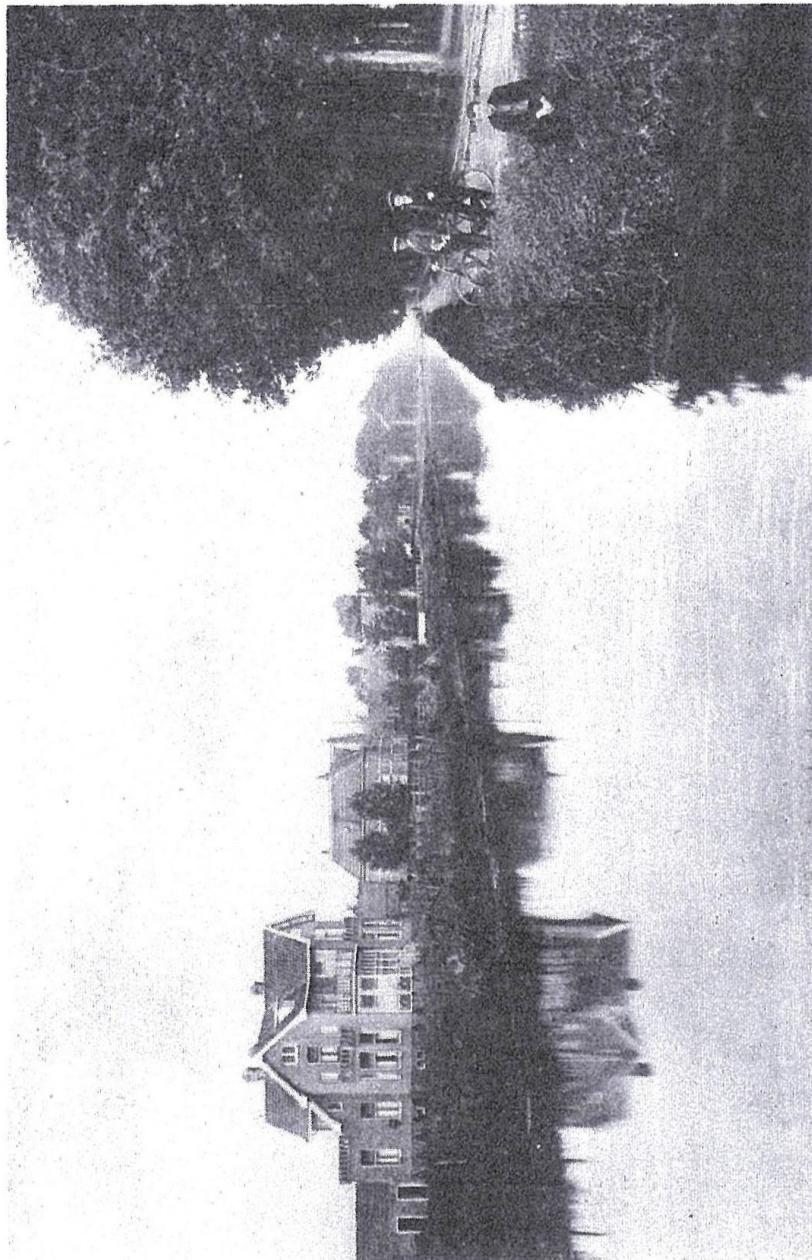
DE Runde is eigenlijk een onderloop van de Ruiten-A die later wordt tot Westerwoldse-A en die uiteindelijk uitmondt in de Dollard. Aan de oostelijke helft van de Hoofdkade lagen ruime kavels te koop, die de mogelijkheid boden om er een prachtig pand te laten bouwen. Op die plek langs het kanaal stonden de vaak monumentale panden goed in het zicht, ter meerdere glorie van de eigenaar. Statige herenhuizen waren het, gebouwd door verveners en rijke boeren. Vandaar dat dit deel van Ter Apel het "Golden Ailand" werd genoemd. De straat reikte in het begin van de vorige eeuw niet verder dan waar de Runde in het Stads-Ter Apeler-Kanaal stroomde. Omdat het verdere deel van de Munnekedijk (de huidige Oosterkade) onbebouwd was, vond men het niet nodig een brug over de Runde te bouwen. Een simpele houten plank volstond. De bebouwing aan de landskant (zuidelijke zijde) van het kanaal heeft geen grote veranderingen ondergaan. De degelijke woningen staan er nog vrijwel allemaal net zoals 100 jaar geleden. Na het volledig bebouwd raken van het Gouden Eiland kreeg het ook een eigen beplanting, op de foto nog te zien als jonge boompjes. Grote zware Amerikaanse eiken stieren nu de weg en met hun gouden tooi in het najaar onderstreepten zij symbolisch de naam van het Gouden Eiland.



▲ Geheel links het bruggetje over de Runde, dat toen nog bestond uit een houten plank over het water. De eerste woning links is van de familie Boer, ten tijde van de foto (1910-1920) exploitant van het Boschhuis. Mogelijk zijn de 2 jongetjes op het planken bruggetje zijn zoons ?



▲ Situatie rond 1905. De bebouwing is gevorderd tot halverwege het Gouden Eiland. De zandweg buigt af in de richting van de knijpe, precies op de grensmarkering in de Munnekedijk, de plaats waar de Runde een versmalling had en waar men kon oversteken. Het onbebouwde gedeelte was gereserveerd voor de bouw van een groot transstation van de EDS (zie blz. 123). Voor de bouw daarvan zouden waterloopen



30. Het Stadsterapelkanaal vanaf de doorsnijding van de Runde, met rechts de Hoofdstraat, het jaagpad en hoge bomenrijen. Aan de linkerkant de Hoofdkade, nog niet verhard en met als laatste huis dat van H. Hoving, later bewoond door Jan Grol. De weg liep dood, want over de Runde lag slechts een brede plank.

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens

zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Bij de aankoop van een woning is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper, uitgaande van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

En dan nog dit.

MJM makelaardij o.g. hanteert de gebruikelijke borgstelling bij de aankoop van een woning. Dit betekent dat indien de onderhandelingen met positief resultaat zijn afgerond, bij het verlopen van het financieringsvoorbehoud, bij de voor passeren van de akte aangewezen notaris, 10% van de koopsom dient te worden gestort of een bankgarantie voor dit bedrag dient te worden afgegeven die tot ten minste een maand na de overeengekomen leveringsdatum geldt.

Dienstverlening.

MJM makelaardij o.g. behartigt uitsluitend de belangen van één partij. Omwille van de transparantie in de dienstverlening wordt koppelverkoop uitgesloten zonder de uitdrukkelijke wens en toestemming van alle bij de transactie betrokken partijen.

MJM bemiddelt niet in financieringen omwille van diezelfde transparantie. Overigens is in de ogen van MJM de financiële dienstverlening een vak apart, waarbij volledige toewijding van de adviseur een vereiste is. MJM kan wel voor u beoordelen of de aangeboden offertes een realistische weergave zijn van de mogelijkheden.

Tevens is MJM in staat belangeloos contacten te leggen met naar zijn mening integere adviseurs.