

Makelaar  Idee



Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

4

OOSTERSTRAAT

NOORDBROEK

Makelaar Idee Winschoten
Oldambtplein 7
9671 PP Winschoten
0597-431066
info@makelaaridee.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
525 m²

INHOUD:
1951 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1555 m²

AANTAL KAMERS:
9

SLAAPKAMERS:
6



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
halfvrijstaande woning
A
1959
c.v.-ketel

LIGGING:
TUIN:
VERWARMING:
ISOLATIE

aan rustige weg, in woonwijk
1.240 m²
c.v.-ketel, warmtepomp,
houtkachel
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

OVER DE WONING

Buitengewoon veel potentie in dit voormalige Groene Kruisgebouw!

Deze riante woning biedt een scala aan mogelijkheden. De begane grond is nu ingericht als kantoor, met aan de rechterzijde een ruime werkplaats / garage of bar. De eerste en tweede verdieping zijn ingericht als woonruimte met 4 slaapkamers en op elke verdieping een badkamer.

Achter het pand lagen in het verleden tennisbanen; hier

is een prachtige groene tuin met groot zwembad gerealiseerd. Het voormalige clubgebouw is omgebouwd tot een geheel zelfstandig woonhuis.

Het pand is van buiten zeer goed onderhouden, en door de goede isolatie en maar liefst 42 zonnepanelen beschikt het over een energielabel A. Wonen en werken aan huis, dubbele bewoning, een B&B of atelier: hier is het allemaal mogelijk!

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1959

WOONOPPERVLAKTE:
525 m²

INHOUD:
1951 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1555 m²



De ligging is ideaal: centraal in het sfeervolle Noordbroek dus met diverse voorzieningen op loopafstand, maar aan een autoluwe weg met alleen bestemmingsverkeer. Daarnaast ben je via de nabijgelegen A7 binnen een half uur in de stad Groningen.

OMSCHRIJVING

Indeling:

Ruime entree met aan de rechterzijde twee toiletgroepen, een hal met trapopgang naar de eerste verdieping en doorgang naar de grote garage. In deze garage is een bar geplaatst, maar deze kan ook uitstekend dienst doen als werkplaats of atelier. Openslaande deuren bieden hier toegang tot de achtertuin.

Vanuit de centrale hal is er toegang tot twee kantoorruimtes aan de voorzijde, een ruime berging en een grote zaal aan de tuinkant. Ook hier betreft het een multifunctionele ruimte met tal van mogelijkheden. Aan deze kamer grenst een keuken en openslaande deuren leiden naar het overdekte terras en de achtertuin.

Eerste verdieping:

Aan de rechterzijde biedt een trap toegang tot de overloop en een ruime multifunctionele kamer met eigen keukenblokje.

De trap in de centrale hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping van de linkerzijde van de woning.

Vanuit de centrale hal op deze verdieping is er toegang tot een toilet, badkamer, bergkast, slaapkamer (met airconditioning) en de ruime living.

De badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet.

De ruime woonkamer beschikt over airconditioning en een houtkachel. Vanuit de aangrenzende open keuken is er toegang tot het grote balkon op het zuiden.

Tweede verdieping:

Een trap in de woonkamer leidt naar de overloop op de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, een badkamer en een ruime berging. De badkamer beschikt over een douchecabine, wastafel en toilet.

Tuin:

De voortuin is grotendeels betegeld, omheind door een heg en biedt bijzonder veel parkeer ruimte.

De prachtige groene achtertuin bestaat uit diverse zithoeken, gazon, haagpartijen, sierbomen- en palmen en een groot zwembad van 5 bij 10. Het zwembad is gekoppeld aan een warmtepomp en warmte wisselaarsysteem met 110m buizenstelsel op het dak. Daarnaast is er via de Hoofdstraat een inrit die rechtstreeks naar de ruime carport in de tuin leidt.

Tuinwoning:

Het voormalige clubhuis van de tennisvereniging is omgebouwd tot een volledige zelfstandige woonunit, met een oppervlakte van ca. 78m². Dit huis beschikt over een eigen cv, keuken, berging met witgoedaansluitingen, twee slaapkamers, douche en toilet.

Bijzonderheden:

- * Uniek pand met tal van mogelijkheden;
- * Grote kantoor- en werkruimtes op de begane grond;
- * Separaat wonen op eerste en tweede verdieping mogelijk;
- * Zelfstandige woning in de tuin met twee slaapkamers;
- * Groene tuin met zwembad (5x10), grote carport en veel privacy;
- * 42 zonnepanelen, dak- en spouwmuurisolatie, energielabel A;
- * Mooie ligging aan rustige straat maar centraal in Noordbroek.

An aerial photograph of a suburban neighborhood. A property is highlighted with a bright green outline. This property consists of a two-story house with a dark roof and solar panels, and a single-story brick house with a red roof. The brick house has a large, well-maintained garden with a swimming pool, a small gazebo, and a shed. The surrounding area includes other houses, trees, and a road. A semi-transparent blue box with white text is overlaid on the right side of the image.

Royale, dubbele woning met zwembad



















































Matterport



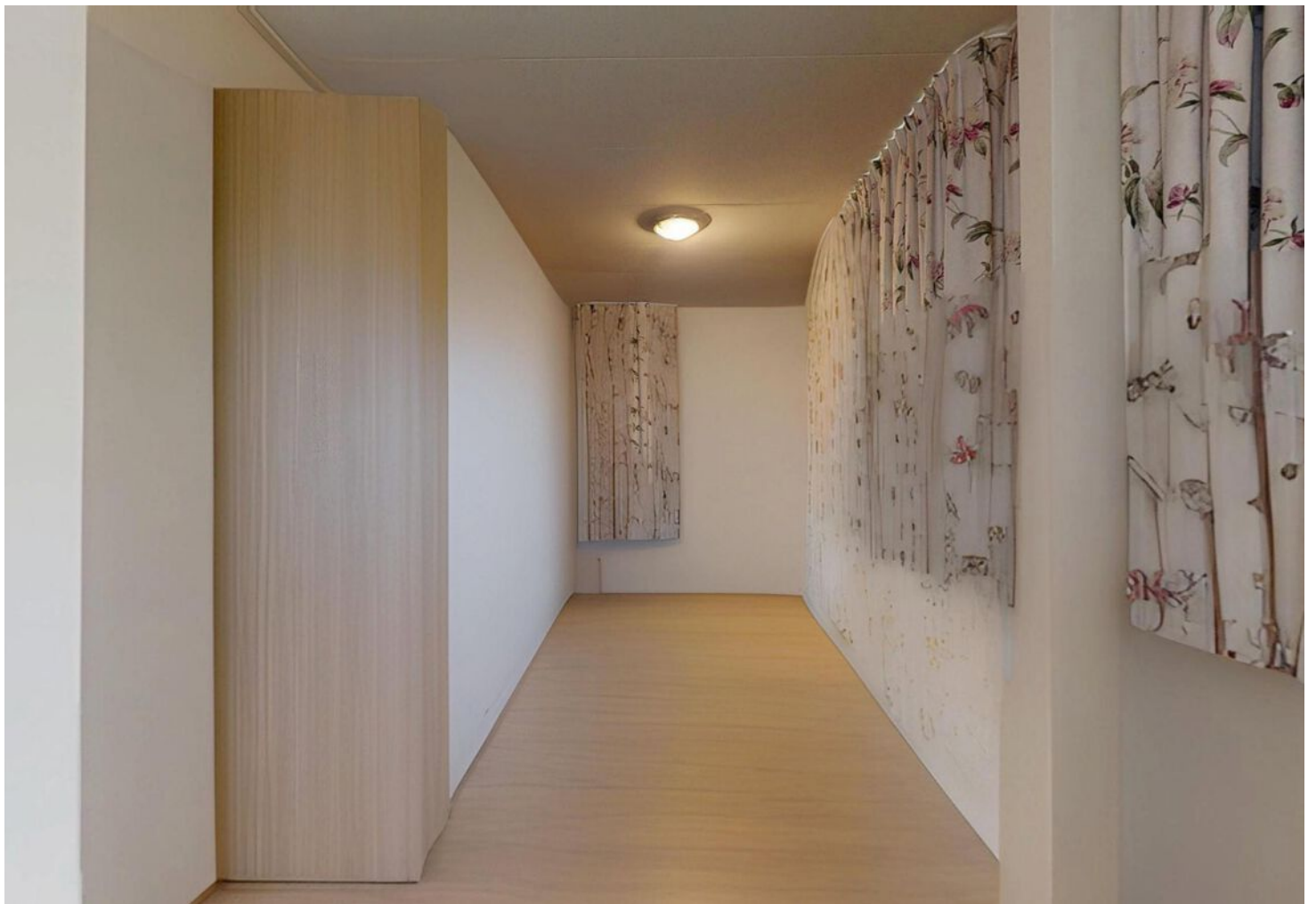
Matterport



















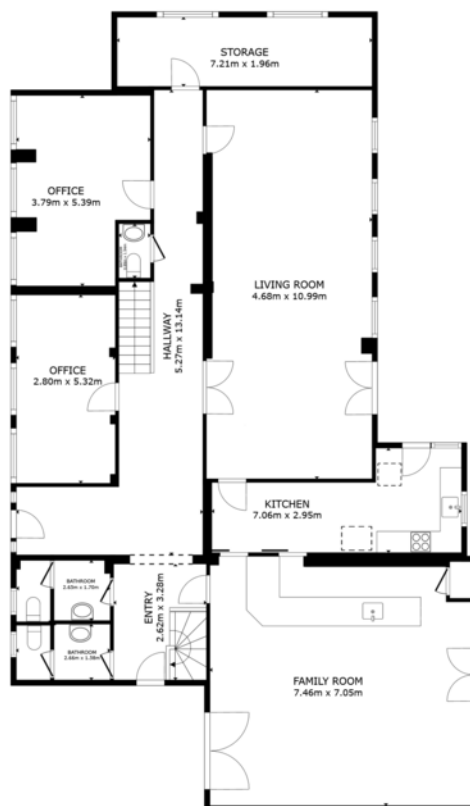








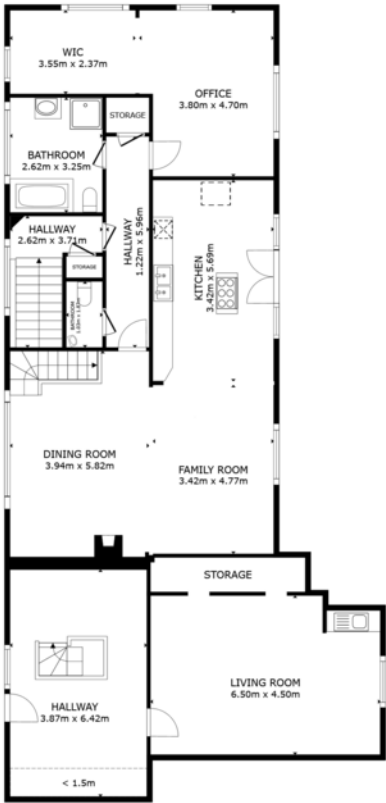
PLATTEGROND



FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 226.3 m² FLOOR 2 172.2 m² FLOOR 3 70.3 m²
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 24.2 m²
TOTAL : 468.7 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

PLATTEGROND



FLOOR 2

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 226.3 m² FLOOR 2 172.2 m² FLOOR 3 70.3 m²
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 24.2 m²
TOTAL : 468.7 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



PLATTEGROND

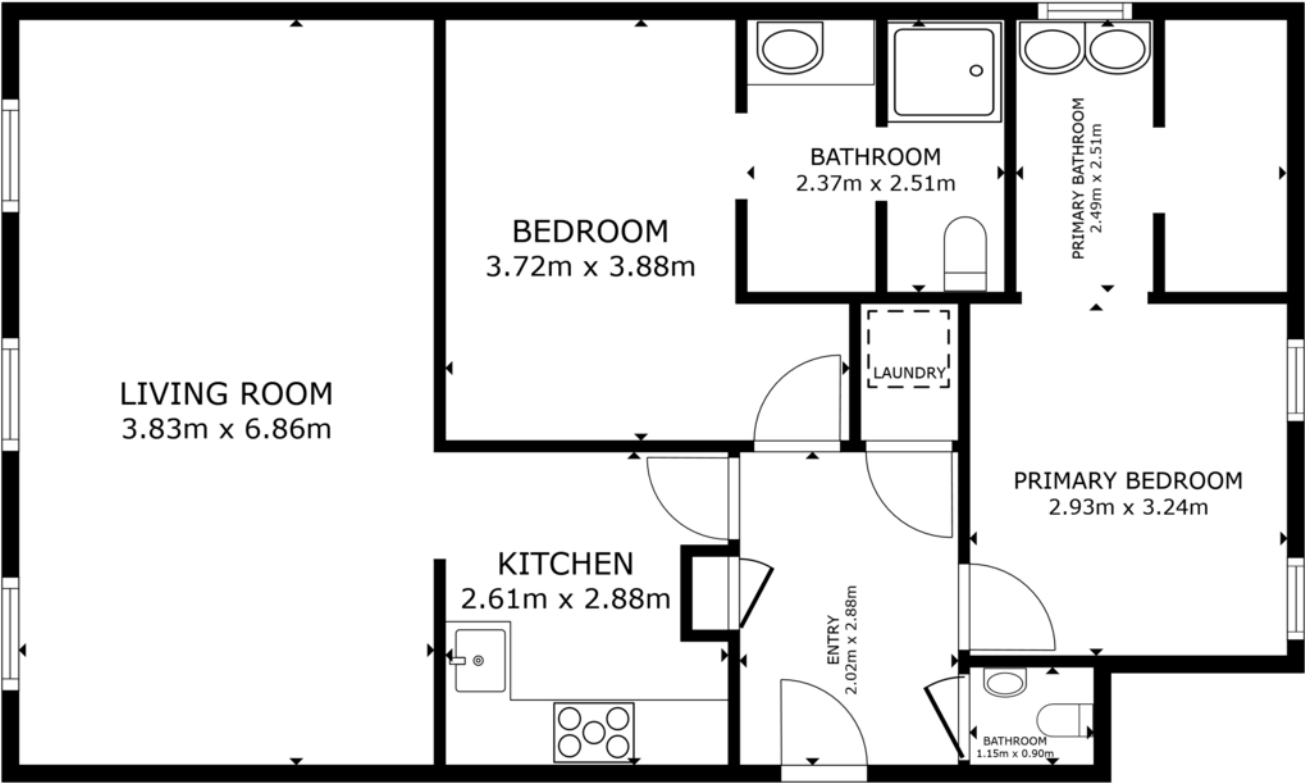


FLOOR 3

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 226.3 m² FLOOR 2 172.2 m² FLOOR 3 70.3 m²
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 24.2 m²
TOTAL : 468.7 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



PLATTEGROND

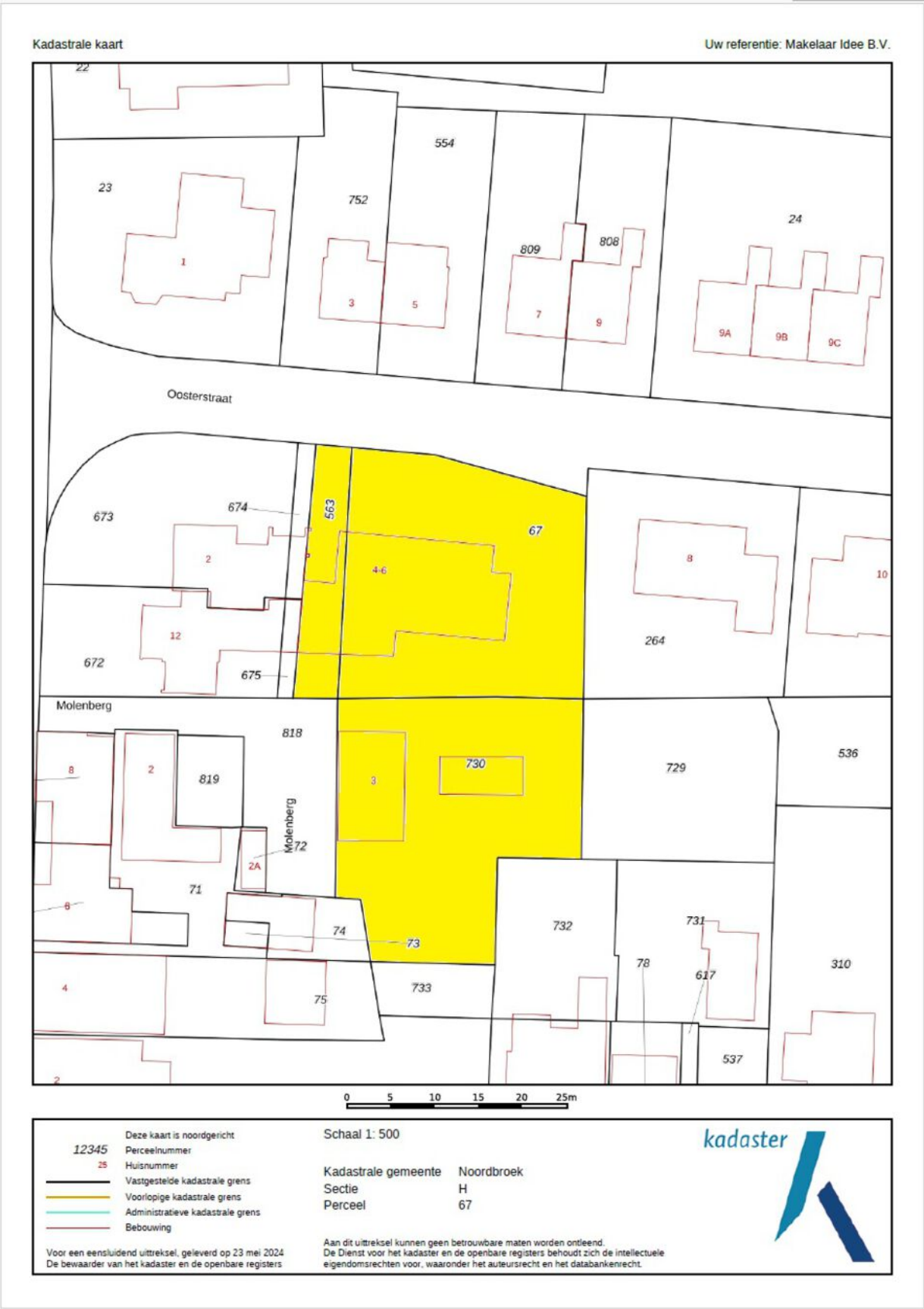


FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR PLAN 78.4 m²
TOTAL : 78.4 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- warmtepomp (woning) Elga	X			
- Warmtepomp (zwembad)	X			
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Aquacell waterontharder	X			
Bliksem beveiliging	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Zonnepanelen 42 stuks	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
- Warmtepomp Elga	X			
- Bliksembeveiliging	X			
- 4 stuks airco's (2 x in Molenberg 3 en 2 x in Oosterstraat 6.)	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Zonnewijzer		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Zwembad met toebehoren	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Zwembadpomp, filter en warmtepomp	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Jouw hypotheekadviseur in de buurt

Ben jij van plan om binnenkort:

- Je hypotheek te verhogen?
- Je hypotheek over te sluiten?
- Je hypotheek te checken of het goedkoper kan?
- Je verzekering aan te passen?
- Jouw belastingaangifte te laten doen?
- Een lening te gaan afsluiten?
- Jouw lening over te sluiten?



Maak dan een vrijblijvende afspraak voor een adviesgesprek. Onze hypotheekadviseur helpt je graag!

Of je nou voor het eerst in je leven een woning koopt of misschien al voor de vierde keer, het blijft een spannende gebeurtenis. Wij begrijpen als geen ander dat je er heel veel zin in hebt, maar er op sommige momenten ook erg tegen op kunt kijken. Er komt veel informatie op je af en het is zeker geen kleine uitgave. Om jou met een gerust gevoel het koopproces in te laten gaan, bieden we jou alle informatie en hulp die je nodig hebt. Hulp en onafhankelijk advies is prettig, daarom werken wij samen met onze partner Hypotheek Idee. Hypotheek Idee zorgt ervoor dat je goed geïnformeerd bent, zodat je een hypotheek kunt afsluiten die past bij jouw wensen en voorwaarden.

Hypotheek Idee



Financieel adviseur



100% onafhankelijk advies



Alles onder één dak

Makelaardij, hypotheken en verzekeringen

Hypotheekadvies op maat

Nu de rente stijgt kan het aantrekkelijk zijn om nu jouw hypotheek over te sluiten. Ben je benieuwd of het voor jou de tijd is om een hypotheek over te sluiten of ben je benieuwd naar onze werkwijze? We vertellen je graag in vijf heldere stappen hoe wij je helpen bij het vinden van de beste hypotheek voor jou.



Stap 1: Persoonlijk gesprek

In een persoonlijk gesprek met één van onze adviseurs verken je al je mogelijkheden. Samen beantwoorden we vragen als 'Wat wil je en kun je betalen?' en 'Hoeveel zekerheid wil je en kun je nemen?'.



Stap 2: Advies

Nadat we je persoonlijke situatie en wensen in beeld hebben gebracht en een beeld hebben van jou als klant, analyseren we dit klantbeeld. Je krijgt een financiële oplossing die aansluit bij jouw situatie en wensen.



Stap 3: Welke aanbieder past bij jou?

Samen bekijken we welke hypotheek passen bij jou en je situatie. Wij werken met bijna alle geldverstrekkers en zijn 100% onafhankelijk. Hierdoor heb je altijd een ruime keuze en kijken we samen naar welke hypotheek het beste past bij jouw situatie.



Stap 4: Keuze maken

Nadat wij je advies hebben gegeven, is de beslissing aan jou. Als je wilt, kunnen wij ervoor zorgen dat je de contracten krijgt en regelen wij alles omtrent het oversluiten van de hypotheek. Onze adviseurs regelen het graag voor je.



Stap 5: Teken

Wij regelen alles omtrent het oversluiten van de hypotheek. Nadat je alle documenten hebt aangeleverd, geeft de bank een akkoord op je aanvraag. Tijd om te tekenen!

Vertrouwde service

Het contract loopt vaak lang door. Nadat je het contract hebt getekend, kan je persoonlijke situatie veranderen. Mogelijk past het product in de toekomst niet meer bij je persoonlijke situatie. Het is belangrijk om te weten dat je tijdens de looptijd van het contract recht hebt op informatie over onder andere belangrijke wijzigingen in het product.

Wij kunnen, naast de wettelijke verplichtingen die wij al hebben, onderhoudsactiviteiten voor je verrichten nadat het contract is afgesloten. Bespreek met ons wat wij voor je kunnen doen.

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Ja

Zo ja, welke?

Het deel van de voormalige tennisvereniging is er bij gekomen ca. 5 jaar na aanschaffen van de Oosterstraat 4 en Oosterstraat 6.

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Ja

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Er zijn afspraken gemaakt over de erfafscheiding met de burens.
Oostelijke afscheiding met de familie Westerdijk overeengekomen dat we 40 cm op ons terrein blijven met de heg.
Zuidelijke afscheiding met de familie Rienmeijer overeengekomen dat we op de erfafscheiding gaan zitten met onze heg.
Zuidelijke afscheiding met mevrouw Oltshoorn afgesproken dat zij een scheiding maakt op de erfafscheiding d.m.v. een wapeningsnet te spannen en daar tegenaan hydra plaatsen. Maar wij hebben een 40 cm vanaf de erfafscheiding een aantal bamboe struiken geplant.
De westelijke achter grens met dhr. W. Prins op de scheiding een hekwerk (hout) geplaatst met hydra laten begroeien.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Ja de oostelijke erfafscheiding is ca. 40 cm op onze terrein geplaatst . Dit om zelf de hoogte te kunnen bepalen.

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? Ja
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? Enexis heeft recht van overpad op het gedeelte ten zuiden van de voormalige kantine van de tennisvereniging.

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

VRAGENLIJST

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
---	-----

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?	Nee
-------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
---	-----

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Nee
--	-----

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 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.)	Nee
--	-----

Zo ja, welke is/zijn dat?

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

VRAGENLIJST

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

Ja

Zo ja, waar?

In de carport de oostelijke muur. Oorzaak was de afvoer van het bovenliggende platdak.

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

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

Ja

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

April 2023 heeft de rest van het gebouw gevelisolatie gekregen.
Maeriaal : Spouwmuur isolatie met Isoplus HR++
EPS Parels Rd waarde = 1,47 (5 cm) 1,78 (6 cm)

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Met een hogedruk reiniger werd het oude verflaag verwijderd en is een nieuwe coatinglaag aangebracht.

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

plus - minus 10 tot 15 jaar oud.

Overige daken:

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST

Dak(en) 3 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Er lag een herakliet platen dak op het voormalige Groenekruispand. Hierin zaten nogal wat lekkage plekken. Er werd een begin gemaakt met nieuwe daken te construeren in 2005. In het jaar 2011-2012. werd het dak van het hoofd gebouw aangepakt.

Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Het dak op hoofdgebouw werd ca. 15 jaar gelede geheel vernieuwd.
MATERIAAL iso dakplaten.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

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

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Het dak van de zomerhuis is niet geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

De kozijnen van het hoofdgebouw zijn allemaal gemaakt van hardhout.
De kozijnen van de zomerhuis zijn gemaakt van vurenhout.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Twee of drie jaar geleden.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Ale Blauw.

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

De twee ramen van het archief in het oostelijke gevel zijn nog van enkel glas.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

In het archief , halverwege, is er bovenop het kozijn een stukje van de muur losgescheurd van de boven vloer.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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

VRAGENLIJST

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

Installaties 7 A.

VRAGENLIJST

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)	Twee identieke cv - installaties van Intergas inclusief warmwater voorziening (een Boiler) . 1 voor de bovenwoning en 1 voor de beneden verdieping . Beide ketels HRE 36/30 Kombi ketels. Aangelegd door Meijer Installatie techniek te Veendam. Een Elga warmtepomp is er gekoppeld aan de bovenste installatie. Er is nog een hout(speksteen)kachel aanwezig in de woonkamer. En verder zijn er 2 airco's (Daikin sensira Ftxc 2,5kw) in het zomerhuis en 2 airco's (Daikin sensira Ftxc 2,5 en 3,5 kw) in de woning aanwezig. Aangelegd in 2023. Er is aan het zwembad gekoppeld een warmte pomp (Interliner) en een warmte wisselaarsysteem d.m.v. een 100m buizenstelsel op het dak.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Cv installaties 2 x : Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 2 x airco in zomer huis : 2023 garantie 5 jaar dus tot april 2028 2 x airco in woning: 2023 Garantie 5 jaar dus tot april 2028 Warmtepomp zwembad: Interliner 2022 Warmte pomp op cv Installatie: Elga 2018 ???
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2023
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Door Meijer Installatietechniek te Veendam.

Installaties 7 B.

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

VRAGENLIJST

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

VRAGENLIJST

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 42 stuks zonnepanelen.

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

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? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja

Zo ja, welke? Suntrol een Duitse

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Door Meijer installatie techniek in het jaar 2012

Installateur: Meijer installatie techniek.

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	19-07-2024	09-07-2023	Vershil
	Stand Normaal	42225	32571
	Stand Dal	14626	14626
	Terug levering Normaal	30551	25540
	Terug levering Dal	6343	6343

Aantal kWh: 5011 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2023

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2023 - 2024

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 7 K.

VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

In ieder toilet van het hoofdgebouw zit een mechanische afzuigstelsysteem.
En tevens in allebei de badkamers is ook mechanische afzuigstelsysteem aanwezig.

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Ca 5 - 10 jaar geleden geplaatst.

Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Ca. 5 - 10 jaar geleden geplaatst.

VRAGENLIJST

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

5 - 10 jaar geleden aangelegd.
De badkamer op de woonetage 1ste verdieping werd ca 10 jaar geleden gerealiseerd.
De badkamer op de 2de verdieping werd ca 5 jaar geleden gerealiseerd.

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Ja

Zo ja, welke?

Voor het laatst zijn er problemen geweest met de riolering vanaf het huis naar de gemeente riool.
Daar is toen een pvc buis in gres-buizen geplaatst.
Sinds die tijd geen stagnatie meer.

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

VRAGENLIJST

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	15 jaar geleden geplaatst.
---	----------------------------

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Ook ongeveer uit die tijd.
---	----------------------------

Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
-------------------------------------	----

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
--	--

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
--	----

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Gelijk met de keuken geplaatst. Maar ondertussen wel weer een nieuwe kraan aan moeten schaffen.
--	---

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	1959
------------------------------------	------

Diversen 9 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.)	Nee
---	-----

Zo ja, welke en waar?	
-----------------------	--

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
--	-----

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
--	-----

Zo ja, waar?	
--------------	--

Diversen 9 E.

VRAGENLIJST

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
--	-----

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
---	-----

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
---	-----

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?	Nee
----------------------------	-----

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
-------------------------------------	-----

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
--	-----

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	Nee
--------------------------------------	-----

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
--------------------------------------	-------

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

VRAGENLIJST

Diversen 9 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)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Hetwas een Groenekruispand. De beide bovenwoningen zijn terug gebracht naar 1 bovenwoning. Beneden zijn er bij gebouwd: een kantoor met twee toilet groepen en een boven verdieping op no.4. Tevens is een keuken beneden gerealiseerd, Op no.6 is er pakweg 10 jaar geleden een nieuwe dak op geplaatst met een tweede verdieping erbij. 17 jaar geleden werd er een zwembad achter in de tuin geplaatst. Afmeting 5 bij 10 meter.

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

Label A.

VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	419
Belastingjaar?	belasting jaar 2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	244000
Peiljaar?	Waardepeildatum : 01-01-2023

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	399
Belastingjaar?	Aanslag waterschapsbelasting 2023 : € 399,20 Zuiveringsheffing Molenberg 2024 : € 246,48

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	367
Belastingjaar?	Belasting jaar 2024. rioolheffing: € 190,- Afvalstoffenheffing vastrecht: € 177,10

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	548
Elektra:	
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	€ 548,- wordt er betaald aan Greenchoice als voorschot op het gasverbruik en elektra verbruik.
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	3311 m3
Elektriciteit hoog (kWh):	9654 kWh normaal 5011 kWh teruglevering normaal
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	4643 kWh (9654 - 5011)

VRAGENLIJST

Water (m3):	245 m3 water verbruik voor Oosterstraat en 745 m3 waterverbruik voor Molenberg 3.
-------------	---

Stadsverwarming (G):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 personen
--	------------

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

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

Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 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?

Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

VRAGENLIJST

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	De garantie regeling van 5 jaar op de 4 airco's.

Nadere informatie 12 A.

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

OVER ONS



Makelaar Idee Assen

Jan Fabriciusstraat 7
9401 BC Assen
0592-762106
info@makelaaridee.nl

Makelaar Idee Groningen

Nieuwe Markt 15
9712 KN Groningen
050-3055434
info@makelaaridee.nl

Makelaar Idee Winschoten

Oldambtplein 7
9671 PP Winschoten
0597-431066
info@makelaaridee.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Makelaar Idee Winschoten
Oldambtplein 7
9671 PP Winschoten
0597-431066
info@makelaaridee.nl

Makelaar  **Idee**