

# OOST WEST **HUIS** BEST!



VALTHERMOND | Zuiderdiep 399

vraagprijs € 349.000 k.k.



**HUIS**  
MAKELAARDIJ

(0591) 548 182 | [info@makelaarhuis.nl](mailto:info@makelaarhuis.nl)

[www.makelaarhuis.nl](http://www.makelaarhuis.nl)

# Voorwoord

U heeft informatie aangevraagd met betrekking tot één van de woningen uit ons aanbod. Dit betekent dat u, voor wat wellicht uw nieuwe woning zal worden, het oog heeft laten vallen op **Huis Makelaardij**!

Wij zijn blij met uw interesse en zullen u daarom zo goed mogelijk van informatie voorzien omtrent deze woning. Immers, Huis Makelaardij staat voor een **uitgebreide en persoonlijke dienstverlening**!

Natuurlijk kan het voorkomen dat u na het lezen van de brochure nog aanvullende vragen heeft. Wij helpen u graag met het beantwoorden hiervan! U kunt ons van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 13.30 tot 17.00 uur bereiken op telefoonnummer 0591-548182. Of kijk op onze website, **[www.makelaarhuis.nl](http://www.makelaarhuis.nl)**, voor meer informatie over ons kantoor, vragen of het maken van een afspraak.

Wanneer deze woning niet aan uw woonwensen voldoet, dan horen wij dat graag van u. Wellicht kunnen wij u verder helpen met het zoeken naar een andere geschikte woning! Informeert u eens naar de vrijblijvende opname als woningzoekende in ons geautomatiseerde bestand, of onze uitgebreide aankoopbegeleiding, waarbij wij u adviseren en begeleiden m.b.t. de bezichtigingen, bouwkundige staat, prijsonderhandelingen, voorwaarden en notariële afwikkeling!

Doet het lezen van deze brochure bij u de vraag rijzen wat uw eigen woning waard is? Ook hierbij kunnen wij u van dienst zijn! Neem gerust contact op met ons kantoor voor een vrijblijvende waardebeoordeling/verkoopadvies en hoor waarom u bij **Huis Makelaardij** de dienst uitmaakt!

De informatie in deze brochure is van algemene aard en bedoeld als uitnodiging voor een bezichtiging of om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van de brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Wij wensen u veel leesplezier!

Met vriendelijk groet,

**Het team van Huis Makelaardij**





# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 204 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 980 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 600 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1996

- ✓ Vraagprijs: € 349.000
- ✓ Soort: eengezinswoning
- ✓ Type: 2-onder-1-kapwoning
- ✓ Aantal kamers: 7
- ✓ Ligging: vrij uitzicht, open ligging
- ✓ Tuin: achtertuin, voortuin, zonneterras
- ✓ Garage: aangebouwd steen
- ✓ Verwarming: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
- ✓ Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning met ruimte, rust en volop mogelijkheden? Deze imposante twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde stenen garage biedt maar liefst 204 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte en staat op een royale kavel van circa 980 m<sup>2</sup> eigen grond. Hier geniet je iedere dag van een prachtig vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen, terwijl je alle ruimte hebt om de woning volledig naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Met energielabel A+ is deze woning bovendien verrassend energiezuinig, wat zorgt voor comfort én lage energielasten.

Valthermond is gunstig gelegen in het mondengebied ten opzichte van Borger, Exloo, Odoorn en Emmen. De woning ligt nabij scholen, huisartsenpraktijk, winkels, sportaccommodaties, beschermd natuurgebied met waterplas en overige voorzieningen. De grotere, omliggende plaatsen zoals Emmen, Ter Apel en Stadskanaal, liggen op respectievelijk ca.15 autominuten afstand.

#### INDELING:

##### Begane grond:

Entree/hal met meterkast, separaat toilet en opgang naar boven; garage; royale woonkamer en openkeuken (gecombineerd ca.70m<sup>2</sup>); bijkeuken met bergruimte (ca.11m<sup>2</sup>); ruime hal (22m<sup>2</sup>); kantoorruimte (ca.10m<sup>2</sup>); ruime berging (ca.31m<sup>2</sup>).

##### 1e verdieping:

Overloop met trapopgang naar boven (ca.11m<sup>2</sup>); 3 slaapkamers (resp. ca.7m<sup>2</sup>, ca.8m<sup>2</sup> en ca.15m<sup>2</sup>); badkamer met douchebad, wastafel en toilet (ca.9m<sup>2</sup>).

##### 2e verdieping:

Overloop (ca.10m<sup>2</sup>); slaapkamer (ca.8m<sup>2</sup>).

##### Extra info:

- Energielabel A+
- Volledig naar eigen smaak in te richten en te moderniseren.
- Vrij uitzicht over landerijen.

#### LET OP!

Deze woning wordt verkocht met de zogenaamde "niet-zelfbewonersclausule" en "as is-where is clausule". Dit is ook de reden dat de NVM-vragenlijsten niet (volledig) zijn ingevuld.

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

























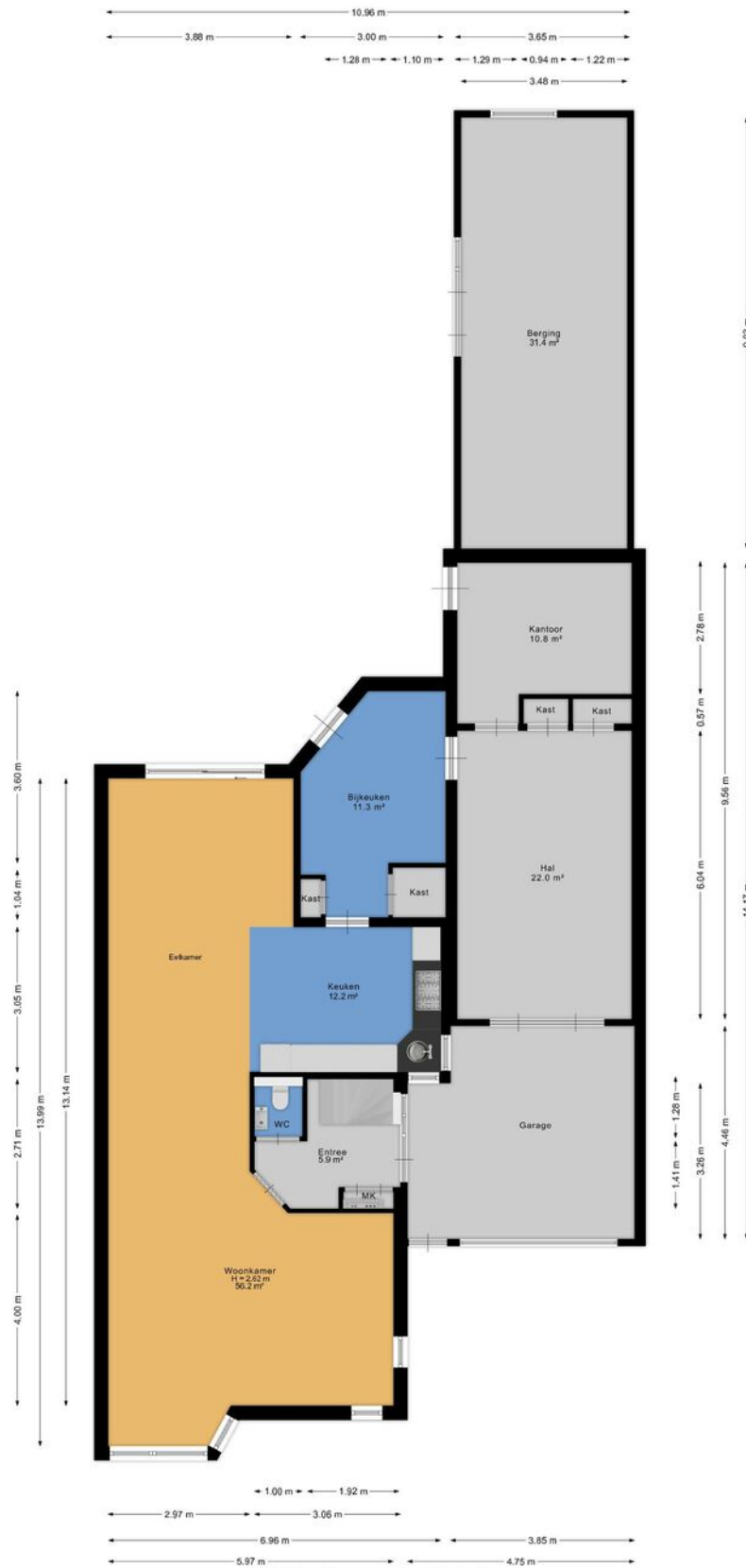








# Plattegrond

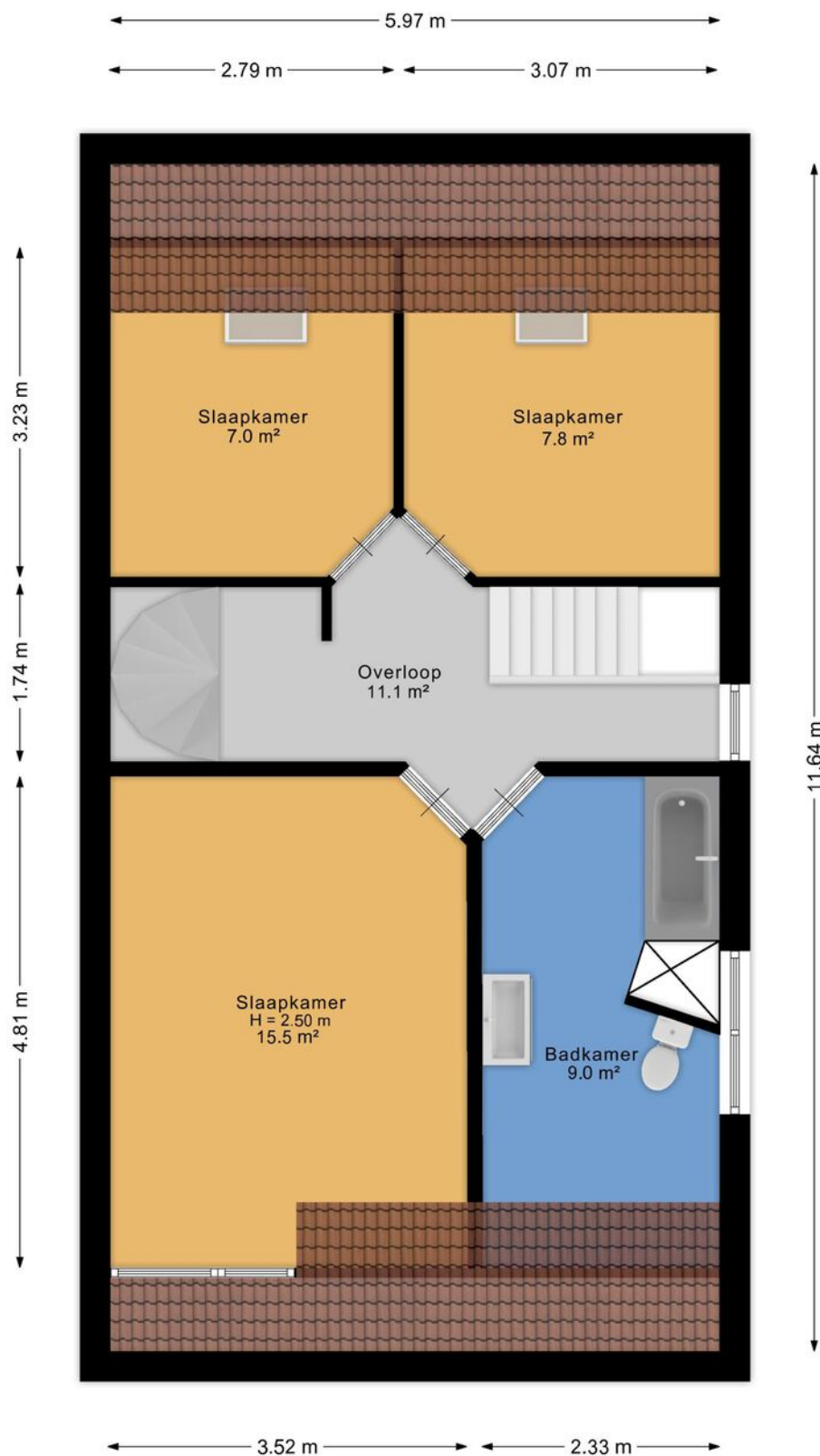


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl





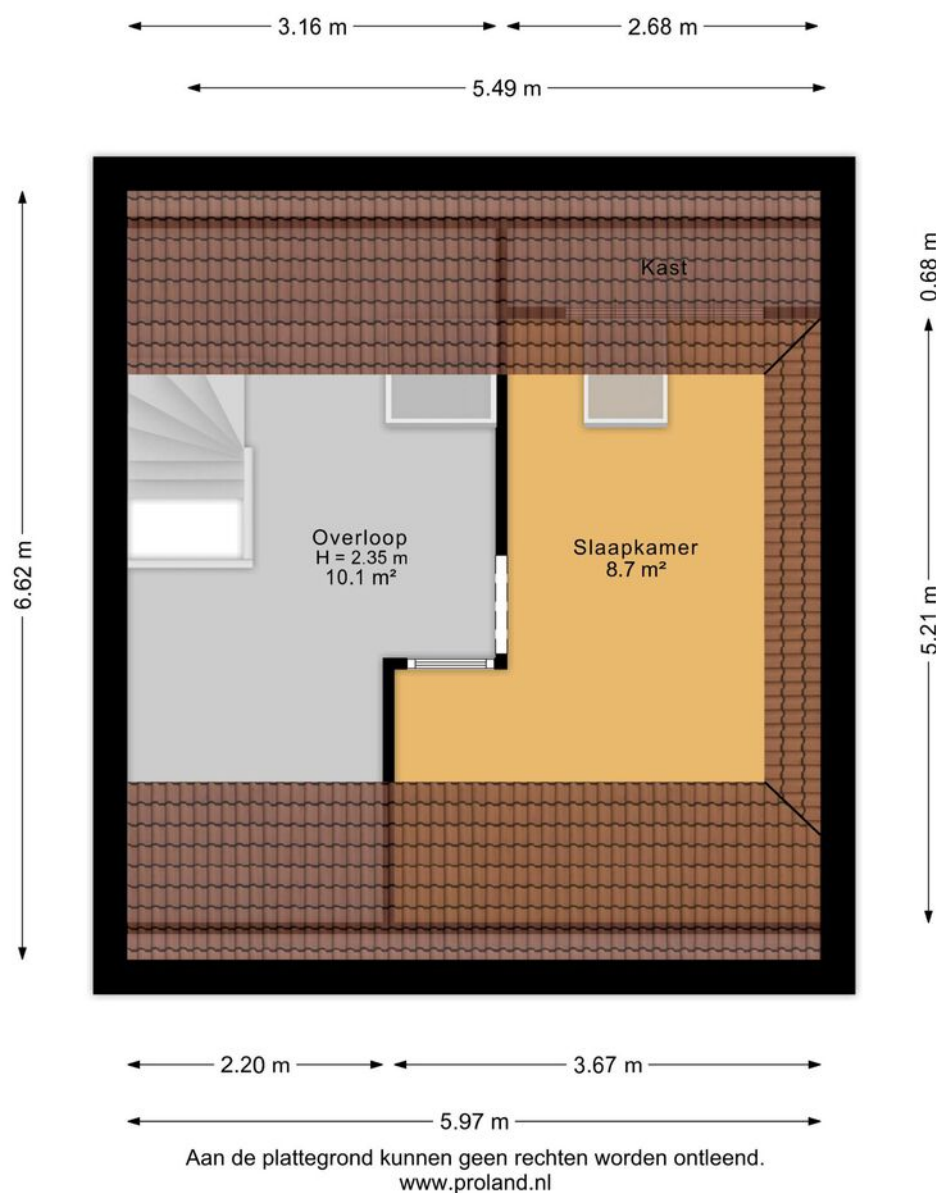
# Plattegrond



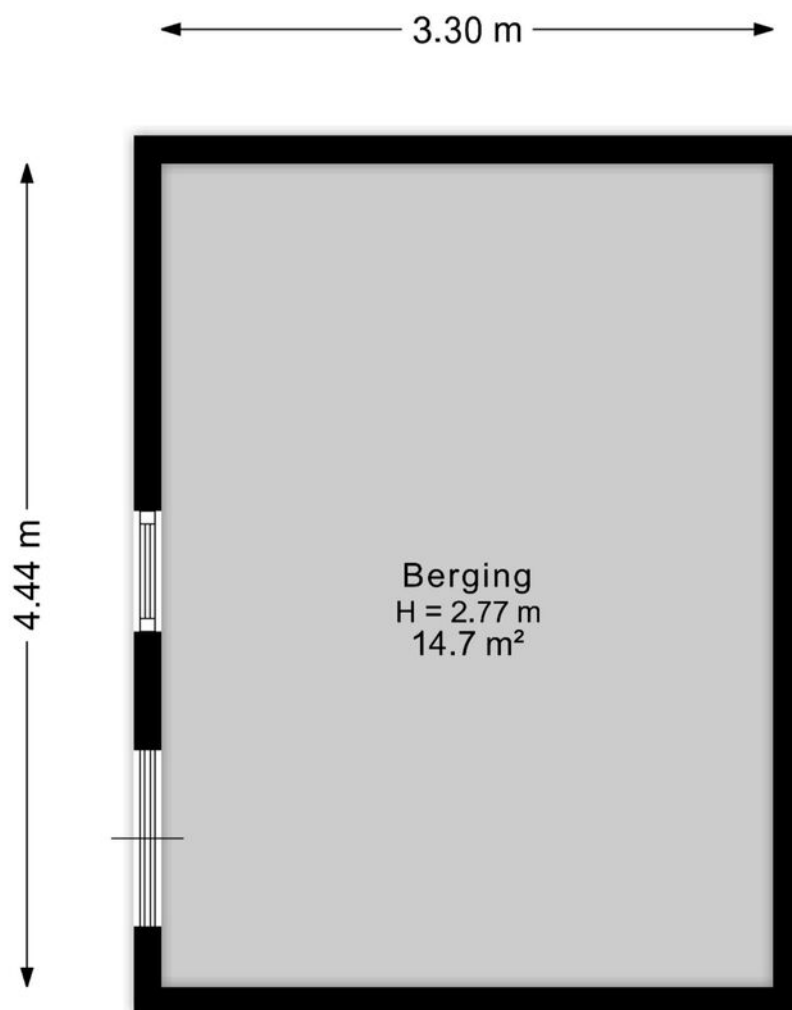
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Plattegrond



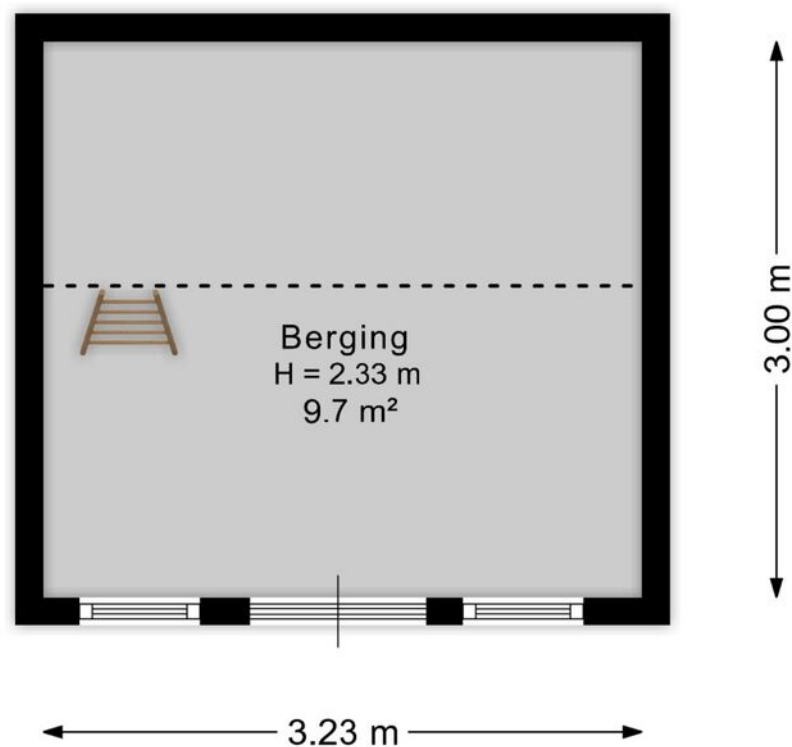
# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuiderdiep399

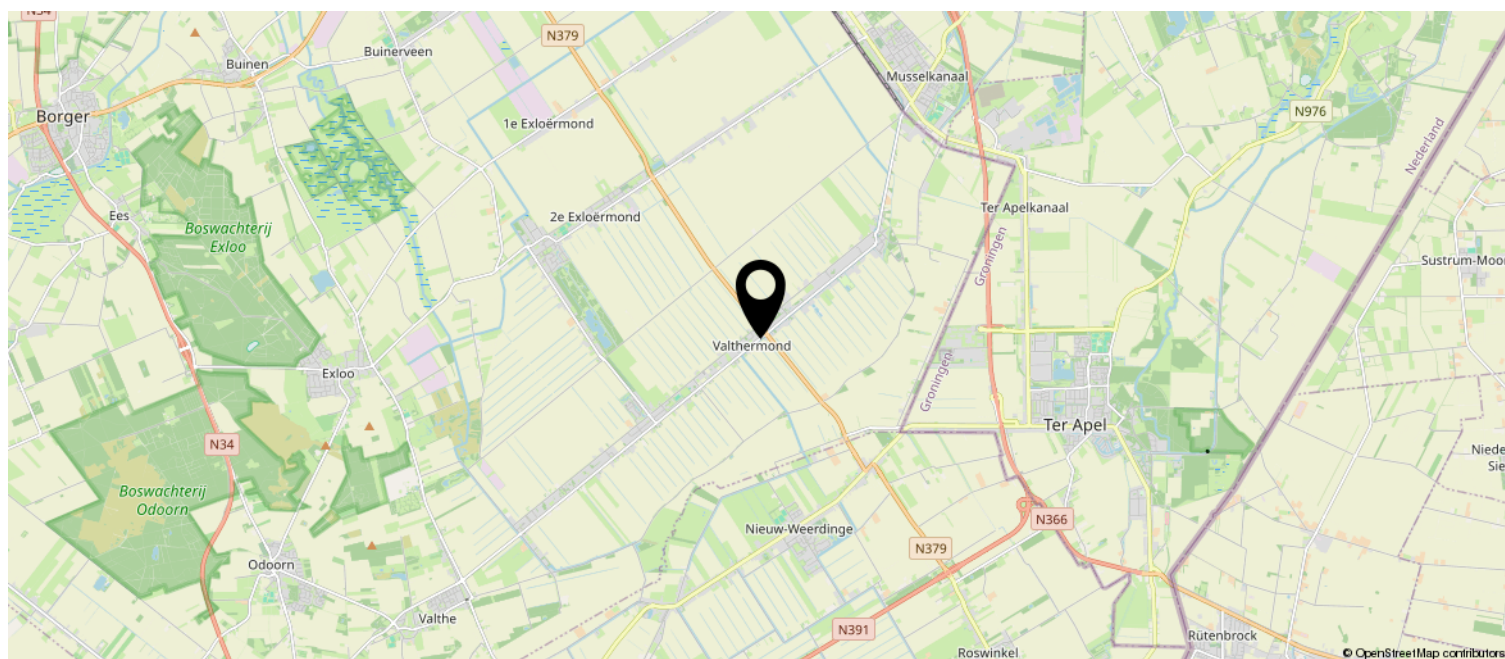
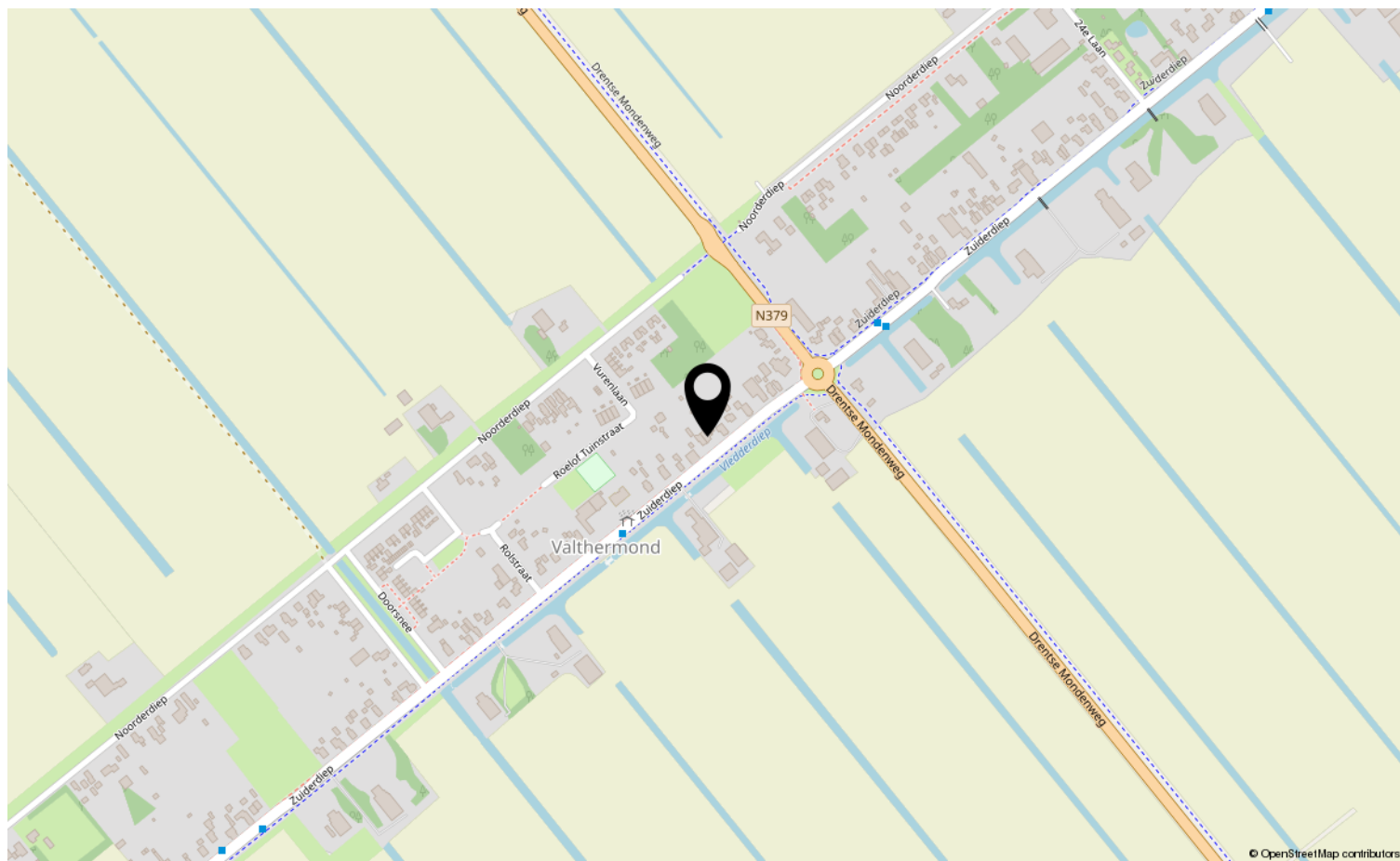


|                                                                                                                          |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 12345<br>25                                                                                                              | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500                                                                                                                                                                                                                        |        |
|                                                                                                                          | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente                                                                                                                                                                                                                  | Odoorn |
|                                                                                                                          | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie                                                                                                                                                                                                                               | E      |
|                                                                                                                          | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel                                                                                                                                                                                                                              | 8956   |
|                                                                                                                          | Bebouwing                                                 |                                                                                                                                                                                                                                      |        |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2022<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                                           | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |        |





# Locatie op de kaart



# 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?

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

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

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Niet bekend

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Niet bekend

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?





# Vragenlijst

## 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

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?

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

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

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

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

Zo ja, welke?



# Vragenlijst

## 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 het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Staat leeg na overlijden

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.



# Vragenlijst

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Hoe oud zijn de daken? Platte daken: | vanaf de bouw |
| Overige daken:                       | idem          |

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                   |     |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar?                          |     |

|                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |     |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |     |

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                           |     |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Nee |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?                                 |     |

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| <b>Dak(en) 3 E.</b>                          |     |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?       | Ja  |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?        |     |
| Is er sprake van volledige isolatie?         | Ja  |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | nvt |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| <b>Dak(en) 3 F.</b>                         |     |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:                         |     |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| <b>Dak(en) 3 G.</b>               |     |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting:               |     |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>                                  |           |
| Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | Kunststof |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                       | Nee       |
| Zo ja, door wie?                                                       |           |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>    |    |
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting:                     |    |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>                            |    |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                      |    |



# Vragenlijst

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

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? Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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





# Vragenlijst

Zo ja, waar?

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Kelder, kruipruimte en fundering 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?

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

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? Verwarmingsketel  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: 4 jaar oud

Leeftijd: niet bekend

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? vorig jaar

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? niet bekend

## Installaties 7 B.

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

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



# Vragenlijst

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, waar?

kamer

## 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

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?

Nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?

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

5 jaar terug

Installateur:

niet bekend

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

niet bekend

Aantal kWh:

niet bekend

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

niet bekend

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

Niet bekend

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

niet bekend

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

## Installaties 7 K.

Is de elektrische installatie vernieuwd?

Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, welke onderdelen?

## Installaties 7 L.

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?



# Vragenlijst

## Sanitair en riolering 8 A.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 B.

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

Zo nee, welke niet?

## Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair en riolering 8 D.

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

Zo ja, welke?

## Sanitair en riolering 8 E.

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

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

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? niet bekend

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? 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.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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





# Vragenlijst

## Diversen 9 F.

Is er een olietank aanwezig? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Ja

## Diversen 9 G.

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 H.

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?

## Diversen 9 I.

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 J.

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

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## Diversen 9 K.

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

Zo ja, welke?

## Diversen 9 L.

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

Zo ja, welke label? bij u bekend

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 0

Belastingjaar? 2025



# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 345000 |
| Peiljaar?             | 2024   |

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 0    |
| Belastingjaar?                                                | 2025 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                        |      |
|--------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? | 0    |
| Belastingjaar?                                         | 2025 |

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                          |                                                |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0                                              |
| Elektra:                                                                 | 0                                              |
| Blokverwarming:                                                          | 0                                              |
| Anders:                                                                  | moet iets intypen, anders gaat het niet verder |
| Te weten:                                                                | 0                                              |

## Vaste lasten 10 F.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(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? | 0     |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | N.v.t |
| Is de canon afgekocht?                                                          | N.v.t |
| 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?                                                       |     |



# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

## Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) Voorschotten zijn op te zoeken.





# Kopen & Verkopen

De verstrekte informatie door zowel Huis Makelaardij als verkoper dient gezien te worden als uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

## Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze woning maken wij graag een afspraak met u, neem hiervoor contact op met ons kantoor. Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en heeft geen verdere verplichtingen voor u tot gevolg, echter u kunt hieraan ook geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten de woning te gaan bezichtigen.

Wanneer u meer informatie omtrent de woning wenst te ontvangen of een bod wilt uitbrengen kunt u contact opnemen met ons kantoor of rechtstreeks met de makelaar. Ook wanneer deze woning niet aan uw woonwensen voldoet, dan horen wij dat graag van u. Wellicht kunnen wij u verder helpen met het zoeken naar een andere geschikte woning! Informeert u eens naar de vrijblijvende opname als woningzoekende, of onze uitgebreide aankoopbegeleiding, waarbij wij u adviseren en begeleiden m.b.t. de bezichtigingen, bouwkundige staat, prijsonderhandelingen, voorwaarden en notariële afwikkeling!

## Informatie-/onderzoeksplicht

De verkoper heeft de plicht om de bij hem bekende informatie, welke van belang is voor de verkoop, bij u als koper bekend te maken. Hiervoor zijn de uitgebreide vragenlijst en lijst van zaken opgesteld, welke zijn opgenomen in deze brochure.

Bent u ervan overtuigd dat dit uw droomwoning is, dan kunt u een bod uitbrengen. Houdt daarbij wel rekening met uw wettelijke onderzoeksplicht als koper, zoals het (indien nodig) inwinnen van informatie bij de gemeente. U als koper bent gerechtigd, om voor eigen rekening, een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed en compleet beeld te verkrijgen m.b.t. de woning. Tevens kunt u bij ons kantoor een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar inzien. Hier staan onder andere eventuele erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen in opgenomen.

## Onderhandeling

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten welke voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoeksplicht). Een bod uitbrengen kunt u

zelf doen, maar u kunt zich ook laten begeleiden door uw eigen aankoopmakelaar, die uw belangen behartigt. Wij als verkopend makelaar behartigen bij deze verkoop alleen het belang van verkoper.

U bent in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangeven dat wij uw bod met de verkoper zullen bespreken.

Onderhandelingen hoeven niet tot een verkoop te leiden. Indien er al een bod op de woning is gedaan zullen wij dit aan u melden. Als belangstellende kunt u dan wel een bod uitbrengen, maar wij gaan pas met u in onderhandeling op het moment dat de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde zijn beëindigd. Uiteraard kunnen wij potentiële kopers geen mededelingen doen over de hoogte van eerdere biedingen.

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.

## Koopovereenkomst

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte, conform het NVM model. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering opnemen, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is van belang dat u vooraf aangeeft wat u wilt met betrekking tot de ontbindende voorwaarden, maar ook met betrekking tot aanvullende afspraken zoals de roerende zaken. Belangrijk is dat partijen het hierover eens zijn voordat de koopakte wordt opgemaakt.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het NVM-model. Wij wijzen u erop, dat indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel circa 4 tot 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst. Een (eventuele) ontbinding is een recht en geen plicht en dient derhalve te worden ingeroepen conform de koopakte.



### **Bedenktijd**

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor iedere particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Als de koper geen beroep doet op de bedenktijd, de financiën rond zijn en ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer vormen, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Standaard clausules / bijlagen**

In de door ons opgestelde koopovereenkomsten worden standaard de volgende clausules en bijlagen opgenomen (tenzij anders overeengekomen):

Indien de verkoper de woning zelf nimmer bewoond heeft zal de volgende clause in de koopovereenkomst opgenomen worden:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

#### **Asbestclausule:**

In enkele gevallen is het na onderzoek zowel bij ons als bij de verkoper niet bekend of er nog asbest in de onroerende zaak is verwerkt. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopovereenkomst de volgende clause worden opgenomen.

“In de onroerende zaak kan gezien het bouwjaar (op diverse plaatsen) asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.”

#### **Ouderdomsclausule:**

“Het is koper genoegzaam bekend dat de woning in ca. (bouwjaar van de woning) is gebouwd en verklaart voorts bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het verkochte. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen, waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen en in het bijzonder voor wat betreft de

condities van

houtwerken, gevels, daken, vloeren, leidingen, lozingen, en eventuele verdere installaties ook voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn of kunnen veroorzaken voor het normaal gebruik van het verkochte.”

#### **Materialenclausule**

“Het is partijen bekend dat ten tijde van de (ver-)bouw van de hiervoor omschreven onroerende zaak het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbesthoudende- en loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) aanwezig zijn, wordt dit door de koper geaccepteerd.”

#### **Toelichtingsclausule meetinstructie NEN2580**

“De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting”.

#### **Lijst van zaken**

“Indien in deze overeenkomst een bedrag is opgenomen ter waardering van de mee verkochte roerende zaken, aanvaardt de koper het risico voor de juistheid van het vermelde bedrag als tegenprestatie voor deze zaken. Voorts zal koper zelfstandig aan de notaris, indien laatst genoemde dit wenst, een nadere opgave verstrekken van hetgeen door hem als roerend wordt bestemd uit de aangehechte algemene 'lijst van zaken'.”

De door verkoper ingevulde lijst van zaken en vragenlijst worden als bijlage aan de koopovereenkomst toegevoegd en zal door alle partijen worden ondertekend. Tevens worden standaard (tenzij anders overeen gekomen) het eigendomsbewijs, bodeminformatie en de toelichting op de koopovereenkomst als bijlage aan de koopovereenkomst gehecht.

Uiteraard kunnen er onderling vele afspraken en voorbehouden gemaakt worden die in de uiteindelijke koopovereenkomst zullen worden opgenomen. Deze dienen uiteraard wel overgekomen te zijn voor de tot standkoming van de koopovereenkomst.



# Financiering

U heeft de woning van uw dromen gevonden. Het voorziet in al uw behoeften en ligt precies op de juiste locatie. Nu moet u nog een hypothecaire geldlening afsluiten. Ook hiervoor zoekt u vanzelfsprekend een betrouwbare partij die bij u past. Wij nemen de vrijheid onze partners aan u voor te stellen. Onze partners staan met dezelfde visie in de markt: een persoonlijk en goed advies.

**HUIS VERZEKERINGEN & HYPOTHEKEN.** In ons kantoor in Exloo is tevens Huis Verzekeringen & Hypotheken gevestigd. Voorheen waren wij één bedrijf, maar sinds 2009 zijn de makelaardij en 'financiële tak' van ons bedrijf gesplitst.

Bij Huis Verzekeringen & Hypotheken werken erkende hypotheekadviseurs, verzekeringsadviseurs en pensioenplanners.

Een betrouwbaar en degelijk advies is dus gewaarborgd. Neem voor een vrijblijvend en onafhankelijk advies contact op met ons kantoor.

**REGIOBANK SUELMANN.** Met de behoefte om ook buiten Exloo herkenbaar te zijn en het werkgebied te vergroten, is in 2007 een zeer vruchtbare samenwerking met RegioBank Suelmann in Barger Oosterveld gestart.

Bij RegioBank Suelmann werken eveneens gediplomeerde en erkende adviseurs, die u graag te woord staan bij al uw vragen op financieel gebied.

**REGIOBANK.** Zowel Huis Verzekeringen en Hypotheken als Suelmann zijn zelfstandig intermediair van de RegioBank. Daarmee wordt het persoonlijk bankieren teruggebracht in de lokale gemeenschap. Veel 'grootbanken' hebben de laatste jaren hun kleinere vestigingen gesloten, waardoor de klant voor een persoonlijk advies steeds verder moet reizen naar een grotere plaats.

De RegioBank biedt alle producten van een grootbank, maar dan met die prettige persoonlijke service. U kunt iedere dag terecht en wordt persoonlijk geholpen!





# Locaties kantoren



**Kantoor Exloo**  
Huis Makelaardij  
Huis Verzekeringen & Hypotheken

Hoofdstraat 59  
7875 AB Exloo

T. 0591-548182  
E. [info@makelaarhuis.nl](mailto:info@makelaarhuis.nl)



**Kantoor Assen**  
Huis Makelaardij  
Huis Verzekeringen & Hypotheken

Het Kanaal 260  
9401 CK Assen

T. 0592-315859  
E. [info@makelaardijdrenthe.nl](mailto:info@makelaardijdrenthe.nl)



**Fotopresentatie Huis Makelaardij**



# Het team van Huis Makelaardij

|                |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| John Huis      | Directeur, verzekeringsadviseur en registermakelaar/taxateur          |
| Alex Huis      | Registermakelaar/taxateur                                             |
| Rienus Huis    | Assistent Registermakelaar/taxateur                                   |
| Sem Rozeveld   | Assistent Registermakelaar                                            |
| Martijn Beerta | Assistent Registermakelaar                                            |
| Iris Wiegman   | Commercieel medewerker binnendienst                                   |
| Klaas Kreulen  | Verzekeringsadviseur, erkend hypotheekadviseur en<br>pensioenadviseur |
| Lianne Wind    | Commercieel medewerkster binnendienst                                 |
| Judith Roelsma | Commercieel medewerkster binnendienst                                 |

**Graag tot ziens.**



# Heeft u interesse?



**HUIS**  
MAKELAARDIJ

Hoofdstraat 59  
7875 AB Exloo

(0591) 548 182 | [info@makelaarhuis.nl](mailto:info@makelaarhuis.nl)  
[www.makelaarhuis.nl](http://www.makelaarhuis.nl)

