



Wichers Van der Schaaf
makelaars & taxateurs

TOORNWERDERWEG 4 TOORNWERD





Peter Kremer
NVM makelaar/taxateur
vennoot

Trudy Hovenga
medewerkster binnendienst

Hans Wichers
NVM makelaar/taxateur
vennoot

Eric van der Schaaf
NVM makelaar/taxateur
vennoot

































































































































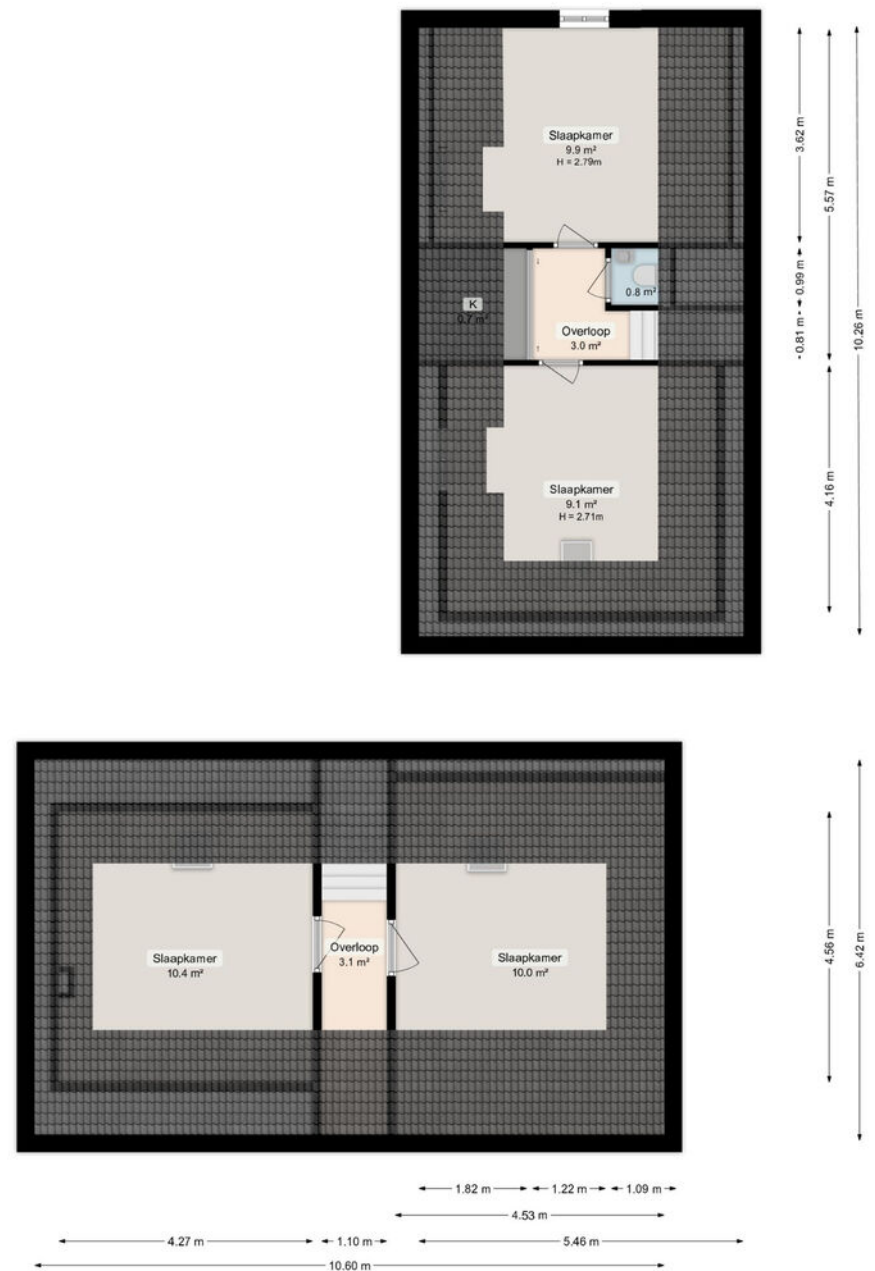




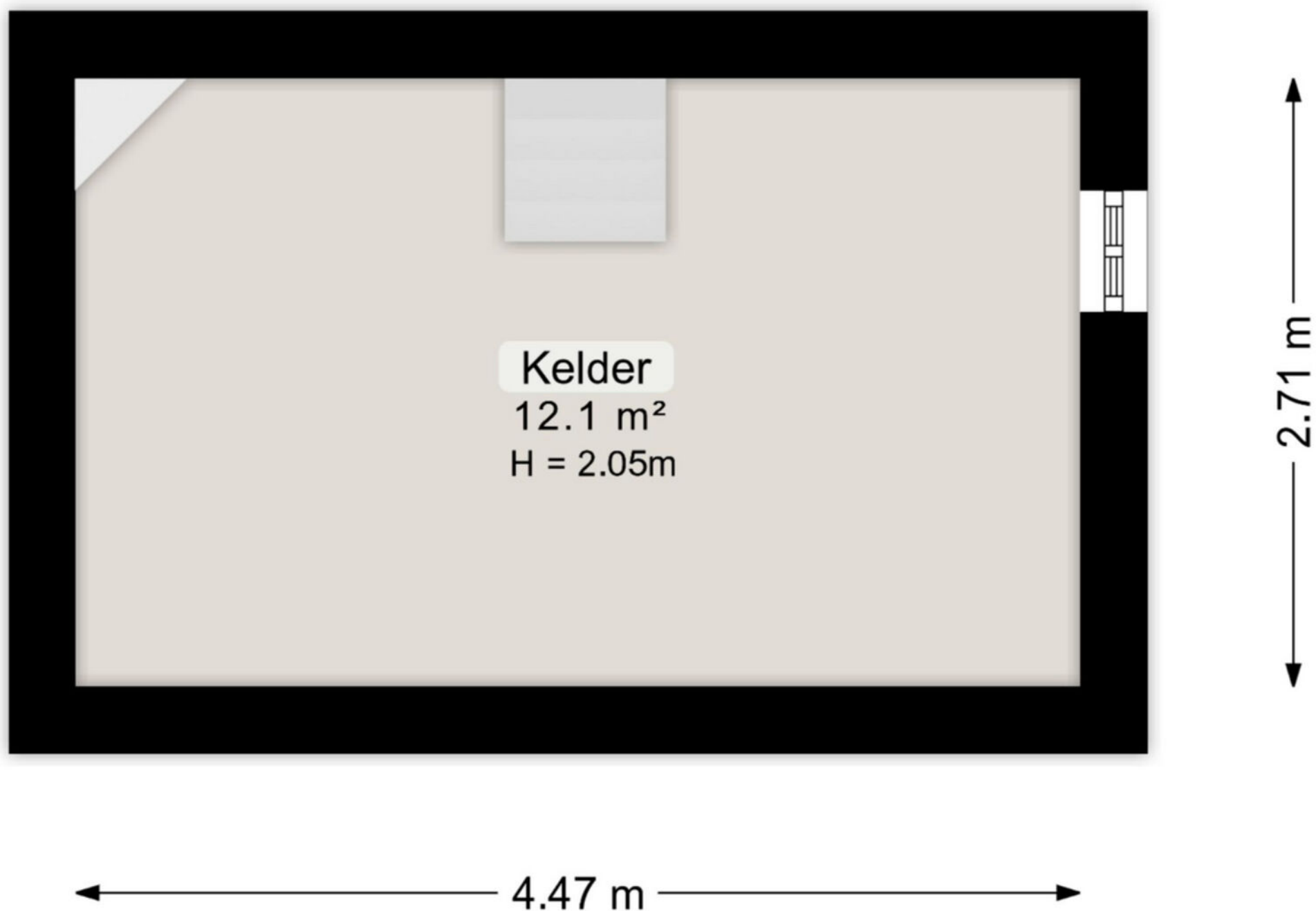


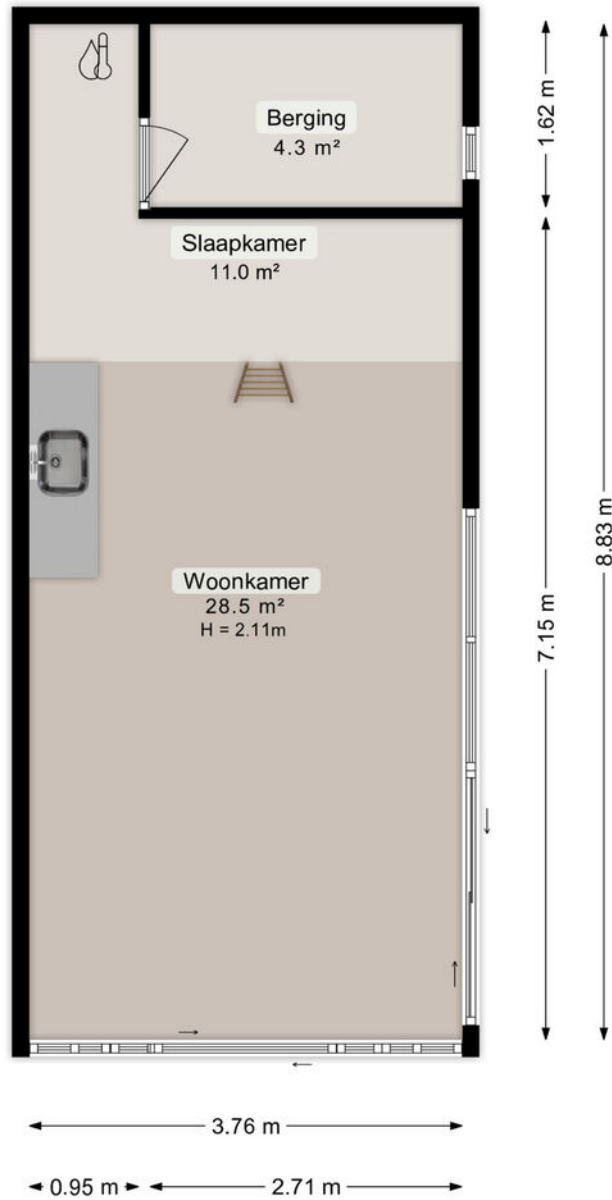


Deze plattegrond is opgesteld door Aediff®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



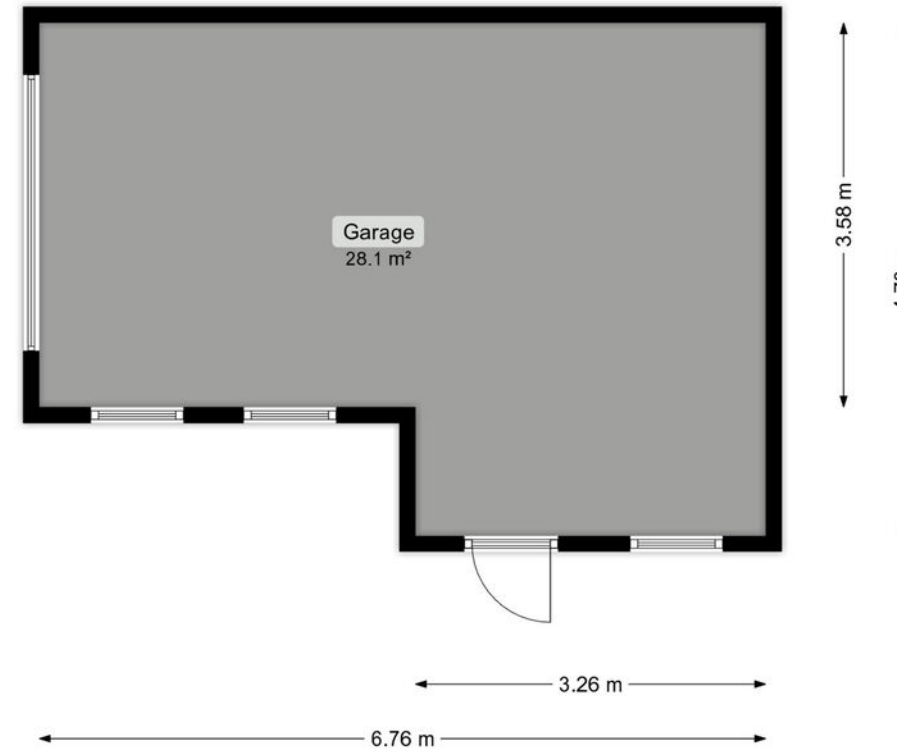
Deze plattegrond is opgesteld door Aediff®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.





Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

OMSCHRIJVING

Dit statige en liefdevol onderhouden herenhuis (bj. ca. 1876) ligt op een royaal perceel van 2.191m² en kijkt weids uit over de omliggende landerijen. Het bevindt zich in het schilderachtige dorp Toornwerd, hooggelegen op een vijf meter hoge wierde op het Groninger Hogeland — een plek waar rust, ruimte en historie samenkomen.

Toornwerd is een klein en sfeervol wierdedorpje met slechts zo'n 60 inwoners. Het wordt omringd door fraaie wandel- en fietsroutes die zich een weg banen door het open landschap. De afgegraven wierde zorgt voor charmante hoogteverschillen en geeft het dorp een unieke uitstraling. De meeste huizen liggen langs de karakteristieke Toornwerderweg, die uitkomt op de Molenweg aan het Boterdiep. Via deze route bereik je het dorp met de auto — een verborgen wereld die alleen toegankelijk is via deze pittoreske entree.

Het dorpshart wordt gemarkeerd door de fraaie 19e-eeuwse klokkentoren, omringd door een oud kerkhof dat nog altijd in gebruik is. Vanaf hier loopt het Oude Kerkpad richting het nabijgelegen Middelstum. Dit grotere dorp, op loopafstand, biedt alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, sportfaciliteiten, 2 basisscholen en een busverbinding met de stad Groningen. Het centrum van de bruisende stad Groningen bevindt zich bovendien op ca. 20 minuten rijden.

Het huis zelf is volledig gerenoveerd en ademt charme en karakter. Het oorspronkelijke voorhuis is met veel zorg gemoderniseerd, waarbij de authentieke elementen zijn behouden. Rond 1986 is aan de achterzijde een smaakvol achterhuis aangebouwd, dat op natuurlijke wijze aansluit op het voorhuis. Hierdoor is een harmonieuze woonruimte ontstaan met in totaal zes slaapkamers (inclusief werkkamer), ideaal voor een groot gezin, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

Begane grond:

Entree/tochtportaal, werkkamer, eetkamer met keldertoegang en toegang tot de half open keuken v.v. inbouwapparatuur. De woonkamer met pelletkachel (Aangesloten op de cv) en openslaande deuren naar het terras is door de vele raampartijen zeer licht en voelt royaal door het hoge plafond. Vanuit de keuken bereikt u de achterhal met badkamer (v.v. douche en dubbele wastafel), de slaapkamer in het achterhuis met sauna alsmede de bijkeuken/zijentree.

1e verdieping voorhuis: Overloop en 2 slaapkamers.

1e verdieping achterhuis: Overloop met toilet en 2 slaapkamers.

De coulissentuin kent vele terrassen en heerlijke plekjes om te genieten van het spectaculaire uitzicht op de omgeving. De tuin heeft verder een vrijstaand tuinhuis (Bj. 2023, ca. 44m²) met kitchenette en slaapzolder, ideaal geschikt als luxe werkplek, gym of logeerruimte.

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 695.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Kadastrale gegevens

Gemeente	Middelstum
Sectie	H
Nummer	113
Grootte	2191 m ²

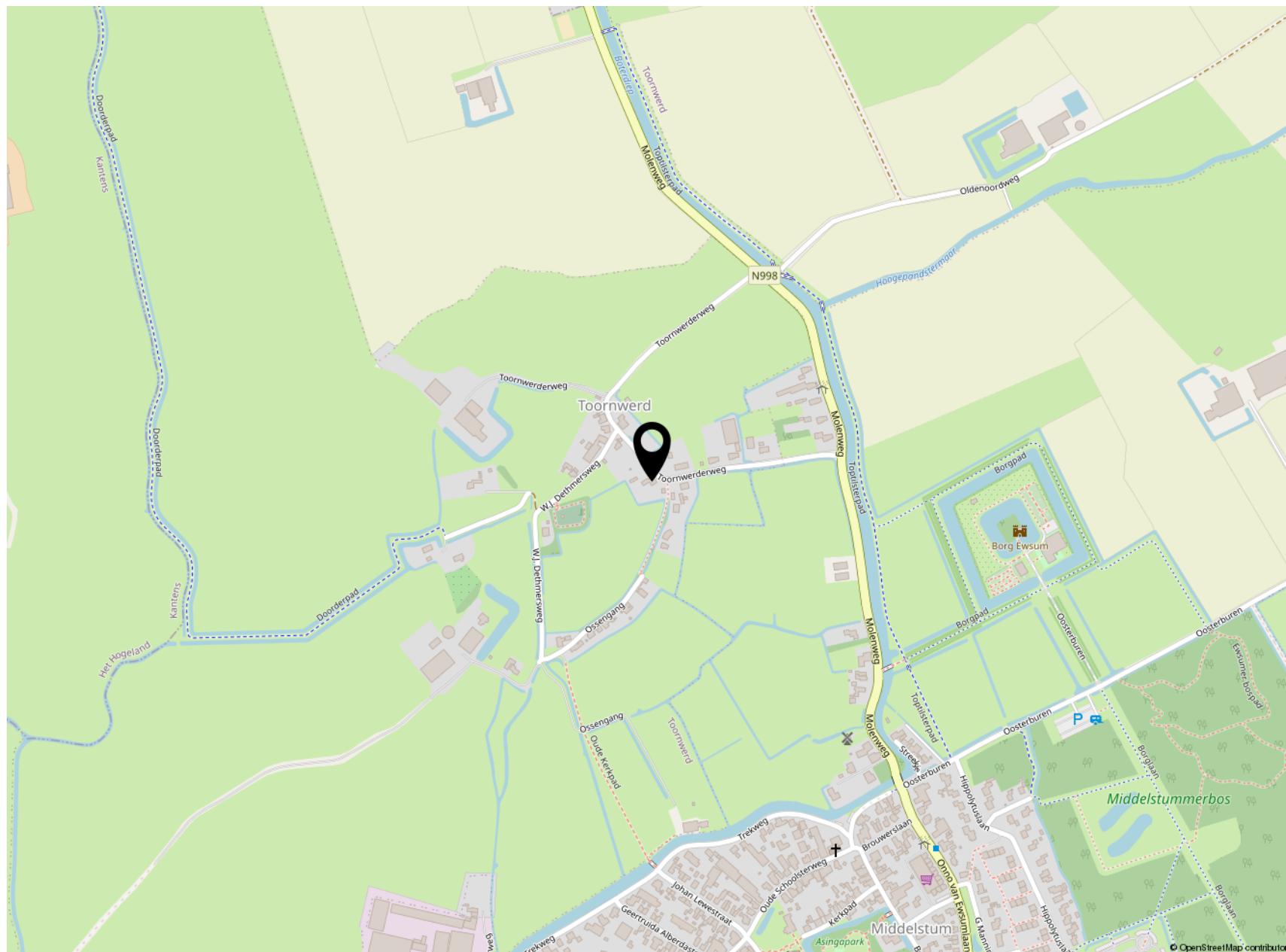
Tuin	tuin rondom
------	-------------

Bouwjaar	1876
Woonoppervlak	226 m ²
Inhoud	889 m ³

Technische gegevens

Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

LOCATIE



Aanvullende informatie en verkoopvoorwaarden

Met de meeste zorg hebben wij deze brochure samengesteld uit informatie die deels door derden is aangeleverd. Deze informatie geeft slechts een globale beschrijving van een object. Ondanks onze zorg kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Deze brochure biedt u de mogelijkheid om te bepalen of de woning aan uw wensen voldoet. Het biedt u verder ook de gelegenheid om te bepalen met betrekking tot welke aspecten van de woning of de aankoop daarvan u nog nadere informatie wilt verkrijgen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwkundige staat.

De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot uw onderzoeksplicht als (potentiële) koper. Uiteraard wordt u te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

Indien u alle aspecten heeft beoordeeld die voor u van doorslaggevend belang zijn als (potentiële) koper kunt u met de verkoper in onderhandeling treden voor uw aankoop.

Indien de onderhandelingen zijn afgerond en u heeft overeenstemming bereikt met de verkoper dan wordt deze overeenstemming vastgelegd in een koopakte volgens het NVM-model.

Uit een koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

Als koper kunt u een notaris kiezen voor de afwikkeling van de door partijen getekend koopakte (tenzij anders aangegeven). Indien u als koper een notaris kiest buiten een straal van 20 km van het verkochte object komen de extra kosten die de verkoper moet maken (opmaken en legaliseren volmacht, reiskosten verkoper en/of diens makelaar te rekenen vanaf 20 km van het verkochte, extra kosten boven het adviestarief KNB voor het doorhalen van de hypotheek etc.) ten laste van en voor rekening van de koper. Deze verrekening zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

De verkoper verlangt van de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom indien het notarieel transport meer dan vier weken na het ondertekenen van de NVM-koopakte plaatsvindt.

U kunt in de koopakte ontbindende voorwaarden opnemen. Bijvoorbeeld voor de financiering. De termijn van de ontbindende voorwaarde gaat in op het moment dat u met de verkoper overeenstemming heeft bereikt.

Na het tot stand komen van de overeenkomst (koopakte door beide partijen ondertekend en bedenktijd verlopen) wordt de koopakte ter registratie aangeboden bij het Kadaster. Het laten inschrijven van de overeenkomst in de openbare registers (vaak 'het Kadaster' genoemd) heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de koper.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

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

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij deze woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat, indien de onroerende zaak in de vorige eeuw gebouwd is, dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de NVM koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT ACHTER
 GAAT MEE
 TER OVERNAME

Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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? Nee

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

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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? (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 en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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? Ja

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?

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

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

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?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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?
(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)

Als primair woonhuis

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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 (deels) geïsoleerd?

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Na het opnieuw voegen van de volledige buitengevel is de gevel gereinigd en geïmpregneerd

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

n.v.t

Overige daken:

Dak voor huis dateert oorspronkelijk van 1876 Dak achterhuis dateert van ongeveer 1980.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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

Ja

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

Daken zijn opnieuw geïsoleerd

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

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?

Vochtwerende folie en 120mm isolatie wol

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er 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 VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Bolthuis Schilderwerken

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

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Er zijn enkele herbruikte stalraampjes niet geïsoleerd

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

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?

Ja

Zo ja, waar?

Achter de toenmalige lambrisering was er een vochtprobleem. Deze is verwijderd,
behandeld en opnieuw afgewerkt

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.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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?
(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? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk
isolatiemateriaal? Het gehele voorhuis is in 2023 voorzien van 60cm schuimbeton met een toplaag
en vloerverwarming.

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Vloeren van het achterhuis zijn niet geïsoleerd

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

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?

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

Installaties 7 A.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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)

CV-ketel

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):

Bosch

Type(nummer) van de installatie(s):

Bosch 35 HRC CW5

Installatiedatum van de installatie(s):

14-06-2013

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

16-10-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Technisch Expert Jansen BV

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 bijgevuld
worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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? Ja

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

warm water: Ja

overig, namelijk n.v.t.

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Gehele voorhuis

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? n.v.t.

Installaties 7 G.

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

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 31

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.

15x 370 Wp op woonhuis
10x 430Wp op tuinhuis
6x 390Wp op garage

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Jinko solar

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

Zo ja, welke? Enphase

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

15x 370 Wp op woonhuis -> Najaar 2022
10x 430Wp op tuinhuis -> Januari 2024
6x 390Wp op garage -> Najaar 2023

Installateur: Installatie is zelf uitgevoerd aangezien ik een opleiding als electricien heb gevolgd.

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

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2024: Totaal gemeten 7350kWh
- Woonhuis en Garage: 6.500KWh (Hele jaar)
- Tuinhuis: 850 kWh (gemeten vanaf Juli 2024)

2025 YTD (13-11-2025): Totaal: 8600kWh
- Woonhuis en Garage: 7000KWh (Hele jaar)
- Tuinhuis: 1600kWh (gemeten vanaf Juli 2024)

Aantal kWh:

2024: Totaal gemeten 7350kWh
- Woonhuis en Garage: 6.500KWh (Hele jaar)
- Tuinhuis: 850 kWh (gemeten vanaf Juli 2024)

2025 YTD (13-11-2025): Totaal: 8600kWh
- Woonhuis en Garage: 7000KWh (Hele jaar)
- Tuinhuis: 1600kWh (gemeten vanaf Juli 2024)

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

23 jaar

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?

2025

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt?

2025

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Voldedige meterkast vervangen naar moderne standaarden

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

De twee aansluitingen blijven beschikbaar op beide opritten is er 1 aansluiting aanwezig

Blijft deze achter?

3

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Nee

Zo nee, toelichting:

Mechanische ventilatie in douche aanwezig

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Installaties 7 N.

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2025, In overleg over te nemen.

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

3 jaar (Google NEST)

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?

20+ jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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.? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? Er is t.b.v. het tuinhuis een IBA geplaatst in de tuin. Deze wordt enkel door het tuinhuis gebruikt. Deze heeft een overloop in de sloot achter het huis en vereist 1x in de 6 jaar een schoonmaakbeurt.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 20+ jaar oud

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Inductie kookplaat: 2024
Koelkast: Onbekend 10+ jaar oud
Oven: 2018

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)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

Voorhuis ca. 1876
Achterhuis ca. 1980

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?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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 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?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

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 VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

2018:

- Achterhuis boven kinderkamer links: Opnieuw geïsoleerd, afgetimmerd en geschilderd -> Uitgevoerd door: Timmerbedrijf Werkman
- Garage wanden geïsoleerd -> Zelf uitgevoerd

2023:

- Vloeren voorhuis vervangen, geïsoleerd, vloerverwarming aangebracht en afgewerkt -> Uitgevoerd door: Aannemersbedrijf Wildeboer
- Buitengevel volledig opnieuw gevoegd en geïmpregneerd -> Uitgevoerd door: Gevelonderhoudbedrijf K Huizing
- Voorkamer in voorhuis opnieuw wanden en plafond geïsoleerd -> Uitgevoerd door: Renovatiebedrijf van Kleef
- Nieuw gebouwd HSB tuinhuis van ca. 40m² -> Uitgevoerd door Systimber BVBA

2025:

- Achterhuis gang, slaapkamer beneden en trapopgang opnieuw gestuct en afgewerkt -> Uitgevoerd door: VAN DEJVEN
- Achterhuis slaapkamer boven opnieuw geïsoleerd, gestuct en afgewerkt. -> Uitgevoerd door: VAN DEJVEN

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, in welk jaartal?

2018:

- Achterhuis boven kinderkamer links: Opnieuw geïsoleerd, afgetimmerd en geschilderd -> Uitgevoerd door: Timmerbedrijf Werkman
- Garage wanden geïsoleerd -> Zelf uitgevoerd

2023:

- Vloeren voorhuis vervangen, geïsoleerd, vloerverwarming aangebracht en afgewerkt -> Uitgevoerd door: Aannemersbedrijf Wildeboer
- Buitengevel volledig opnieuw gevoegd en geïmpregneerd -> Uitgevoerd door: Gevelonderhoudbedrijf K Huizing
- Voorkamer in voorhuis opnieuw wanden en plafond geïsoleerd -> Uitgevoerd door: Renovatiebedrijf van Kleef
- Nieuw gebouwd HSB tuinhuis van ca. 40m² -> Uitgevoerd door Systimber BVBA

2025:

- Achterhuis gang, slaapkamer beneden en trapopgang opnieuw gestuct en afgewerkt -> Uitgevoerd door: VAN DEJVEN
- Achterhuis slaapkamer boven opnieuw geïsoleerd, gestuct en afgewerkt. -> Uitgevoerd door: VAN DEJVEN

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

2018:

- Achterhuis boven kinderkamer links: Opnieuw geïsoleerd, afgetimmerd en geschilderd -> Uitgevoerd door: Timmerbedrijf Werkman
- Garage wanden geïsoleerd -> Zelf uitgevoerd

2023:

- Vloeren voorhuis vervangen, geïsoleerd, vloerverwarming aangebracht en afgewerkt -> Uitgevoerd door: Aannemersbedrijf Wildeboer
- Buitengevel volledig opnieuw gevoegd en geïmpregneerd -> Uitgevoerd door: Gevelonderhoudbedrijf K Huizing
- Voorkamer in voorhuis opnieuw wanden en plafond geïsoleerd -> Uitgevoerd door: Renovatiebedrijf van Kleef
- Nieuw gebouwd HSB tuinhuis van ca. 40m² -> Uitgevoerd door Systimber BVBA

2025:

- Achterhuis gang, slaapkamer beneden en trapopgang opnieuw gestuct en afgewerkt -> Uitgevoerd door: VAN DEJVEN
- Achterhuis slaapkamer boven opnieuw geïsoleerd, gestuct en afgewerkt. -> Uitgevoerd door: VAN DEJVEN

Diversen 9 N.

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

Ja

Zo ja, welke?

Het tuinhuis is met een verstrekte vergunning gebouwd

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1315
---	------

Belastingjaar?	2024
----------------	------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	531000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2024
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	732
---	-----

Belastingjaar?	2024
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	0
---	---

Belastingjaar?	Zit in het bedrag van gemeentebelastingen verwerkt
----------------	--

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? 200

Gas:

Elektra: 200

Water: 0

Stadsverwarming: 0

Anders: n.v.t.

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2000

Elektriciteit hoog (kWh): 4.089

Elektriciteit laag (kWh): 5.895

Elektriciteit totaal (kWh): 9984

Water (m3): ca. 130m3

Stadsverwarming (GJ): n.v.t.

Anders: n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 6

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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

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?

Er is een onderhoudscontract op de CV ketel die overgenomen kan worden

Nadere informatie 12 A.

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN EEN WONING

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

Bevingschade NAM, TCMG en/of IMG en SNN subsidies

1. Is er door u een schadeclaim ingediend bij de NAM, TCMG en/of IMG naar aanleiding van bevingsschade?

- Wanneer: 2019
- Is er schade geconstateerd? JA
- Is hier documentatie van? JA

2. Zijn herstelwerkzaamheden als gevolg van de gerapporteerde schade bij de NAM, TCMG en/of IMG reeds uitgevoerd?

- Ja
- Welke werkzaamheden zijn er uitgevoerd? -> Ankers geplaatst, Stucen, voegen, schilderen
- Heeft u deze werkzaamheden zelf uitgevoerd of uitbesteed? Uitbesteed

3. Is u bekend of een voorgaande eigenaar een schadeclaim heeft ingediend en is hier correspondentie van? JA en hier is correspondentie van

4. Heeft u aanspraak gemaakt op de subsidiemogelijkheid via het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)?

- Zo ja, welke?
- Waardevermeerderingsregeling: NEE
- Verduurzaming en woningverbetering: JA
- En waar is de subsidie aan besteed? -> Vloerisolatie en Zonnepanelen

5. Zijn er nog andere zaken die relevant voor de koper zijn?

- > Alle aardbevingschade is hersteld
- > Alle aardbevingschade dossiers zijn gesloten en volledig beschikbaar (inclusief dossiers van vorige bewoner)
- > Huis voldoet aan norm en maakt geen onderdeel uit van verstevigingsoperatie

U gaat verhuizen?

Laat u adviseren door ons!



Wij helpen
je graag met
een passend
financieel
advies.

U droomt ervan om te verhuizen. Vrienden en familie helpen u om uw nieuwe woning op te knappen en u te verhuizen naar uw nieuwe droomwoning. Belangrijk om te weten is dat er veel geregeld moet worden; denk daarbij ook aan de financiële aspecten.

Hiervoor gaat u naar een specialist: uw Huis & Hypotheek-adviseur luistert naar uw wensen en adviseert u. Dient u de voorwaarden van uw oude hypotheek 'mee te verhuizen' of juist niet? Wat kunt u doen met eventuele overwaarde? U bent op zoek naar een nieuwe passende hypotheek en uw adviseur helpt u bij het vinden van een financiering die perfect aansluit bij uw situatie. U wilt verhuizen?

Ga naar huis-hypotheek.nl/groningen voor meer informatie of loop gewoon eens bij ons binnen. Samen bekijken wij hoe uw woonwens werkelijkheid wordt!



HUIS & HYPOTHEEK

Grondzijk 4 | 9731DG Groningen | T. 050 72 715 10
E. schonewille-terharkel@huis-hypotheek.nl
www.huis-hypotheek.nl/groningen

Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

