

Onze aandacht maakt  
wonen mooier en  
verhuizen leuker!



**Wetsteen 5**  
**Zuidwolde**  
**€ 450.000,- k.k.**

**Hentenaar Makelaardij**

**Kantoor Zuidwolde**

[zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl](mailto:zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl)

0528-371496



# Kenmerken

|                             |                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Soort                       | eengezinswoning                                       |
| Type woning                 | 2-onder-1-kapwoning                                   |
| Kamers                      | 6                                                     |
| Slaapkamers                 | 5                                                     |
| Woonoppervlakte             | 120 m <sup>2</sup>                                    |
| Overige inpandige ruimte    | 25 m <sup>2</sup>                                     |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 23 m <sup>2</sup>                                     |
| Perceeloppervlakte          | 244 m <sup>2</sup>                                    |
| Inhoud                      | 506 m <sup>3</sup>                                    |
| Tuinoppervlakte             | 86 m <sup>2</sup>                                     |
| Tuin positie                | zuid                                                  |
| Hoofdtuin                   | achtertuin                                            |
|                             |                                                       |
| Bouwjaar                    | 1986                                                  |
| Garage                      | aangebouwd steen                                      |
| Ligging                     | in woonwijk                                           |
| Energie label               | B                                                     |
| Verwarming                  | c.v.-ketel                                            |
| CV ketel                    | 2006                                                  |
| Bouwjaar CV ketel           | 2006                                                  |
| Isolatie                    | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Parkeren                    | openbaar parkeren                                     |



# Omschrijving

In het geliefde dorp Zuidwolde staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage, carport en maar liefst vijf slaapkamers. Een ideale gezinswoning met volop leefruimte, een praktisch aangelegde tuin op het zuiden en alle voorzieningen van het dorp op korte afstand. De woning is netjes afgewerkt, biedt een fijne lichtinval en heeft zowel binnen als buiten veel gebruikscomfort.

## Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De straatgerichte, lichte woonkamer is voorzien van een massief eikenhouten vloer en keurige wandafwerking, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. Aansluitend is er voldoende ruimte voor een grote eettafel, een fijne plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Via de schuifpui loop je zo de tuin in.

De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Direct naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met witgoed aansluiting en extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de tuin als de aangebouwde

garage binnendoor bereikbaar.

## 1e verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot maar liefst vier slaapkamers. De kamers variëren in grootte, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een masterbedroom, kinderkamers, een werk- of hobbykamer. Een van de slaapkamers is gelegen boven de garage, heeft een dakkapel met 2 grotere ramen en is daarmee net even ruimer en extra praktisch in te delen.

## 2e verdieping

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Hier bevindt zich een overloop met aansluiting voor de wasmachine en droger en de vijfde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van laminaat, net als alle slaapkamers, een dakraam, 2 ruime zoldertjes en knieschotten voor extra bergruimte. Een ideale logeerkamer, tienerkamer of thuiswerkplek. Knieschotten bevinden zich in bijna alle (slaap)kamers waardoor de woning veel bergruimte heeft.



# Omschrijving

## Tuin en ligging

De voortuin is groen aangelegd en de ruime oprit met carport biedt plaats aan circa twee à drie auto's. Via de zijkant van de woning bereik je de achtertuin. Deze is in 2024 voorzien van nieuw straatwerk en beplanting en is gelegen op het zuiden, waardoor je de hele dag door kunt genieten van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt voldoende ruimte voor een loungehoek en terras.

## Voorzieningen en bereikbaarheid

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in het populaire dorp Zuidwolde. Op korte afstand vind je de dagelijkse voorzieningen zoals supermarkt, drogisterij, apotheek, huisarts en diverse sportverenigingen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder andere Dedemsvaart, Meppel, De Wijk en Hoogeveen goed en snel bereikbaar, waardoor ook forenzen hier prima uit de voeten kunnen.

## Samengevat:

- 12 zonnepanelen van 2012
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Lichte woonkamer met massief eikenhouten vloer
- Elektrische rolluiken aanwezig 2016
- Badkamer 2016
- Tuin op het zuiden, nieuw straatwerk en beplanting in 2024
- Oprit met plaats voor circa twee à drie auto's
- Gelegen in een geliefde, rustige woonomgeving in Zuidwolde
- Energielabel B

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met veel slaapkamers, een praktische indeling en een fijne ligging dichtbij voorzieningen, dan is deze twee-onder-een-kapwoning in Zuidwolde absoluut een bezichtiging waard. Neem gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak; we laten je deze woning graag van binnen en van buiten ervaren.





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen

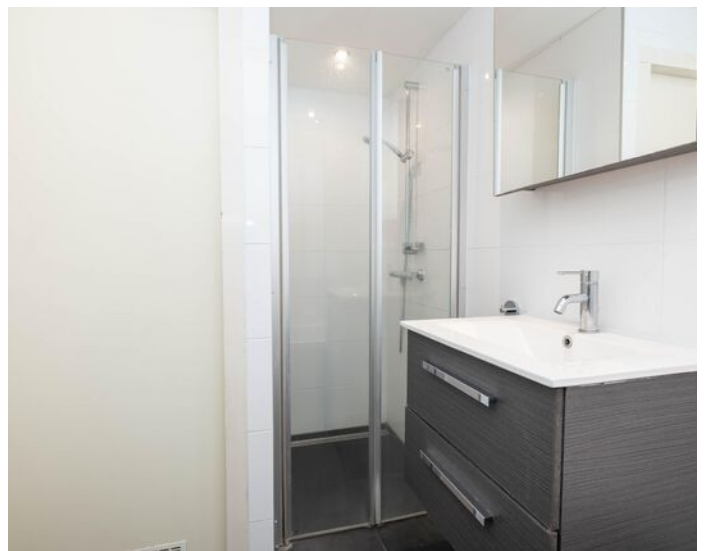




# Afbeeldingen



# Afbeeldingen





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen





# Afbeeldingen



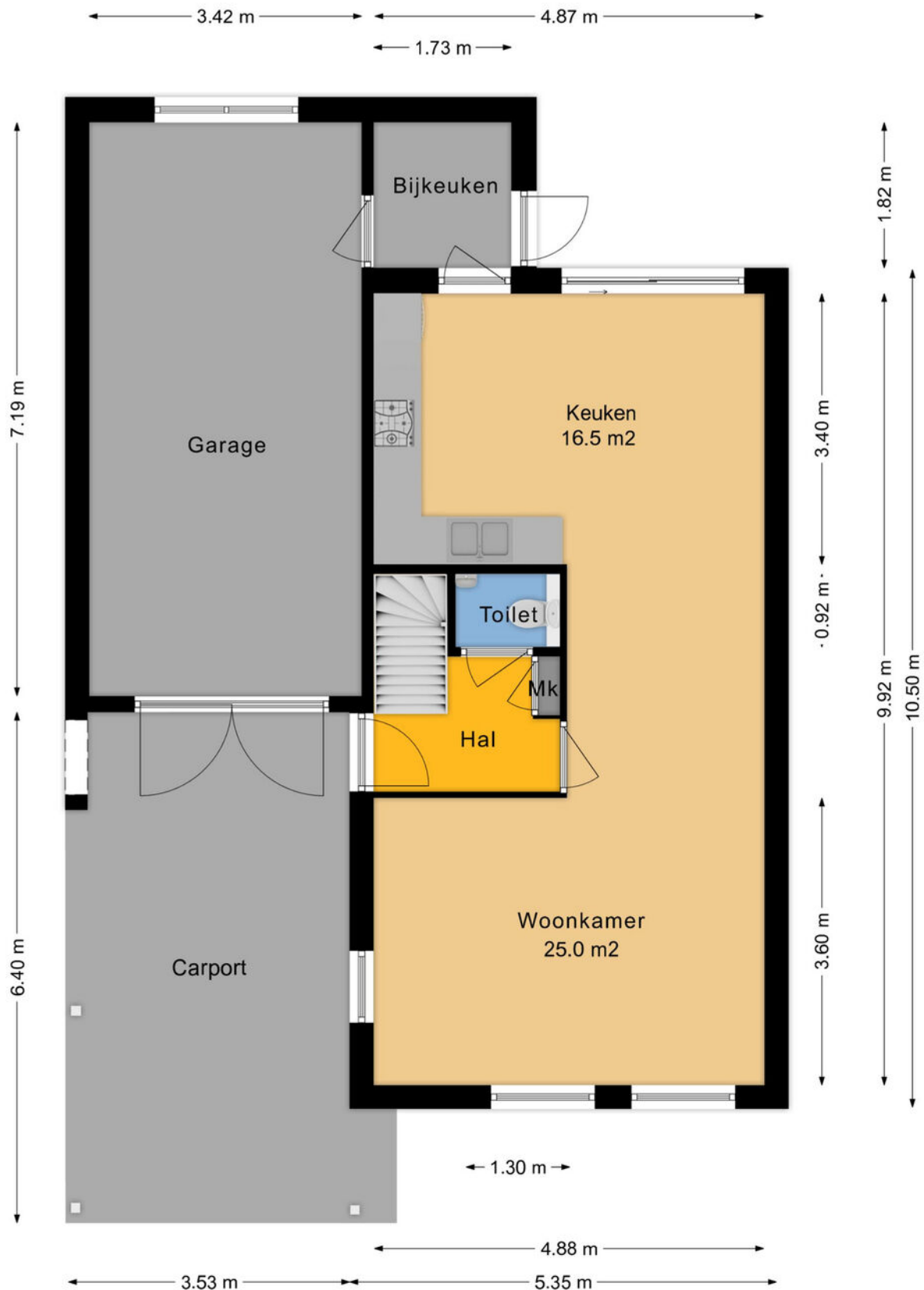


# Afbeeldingen





# Plattegrond



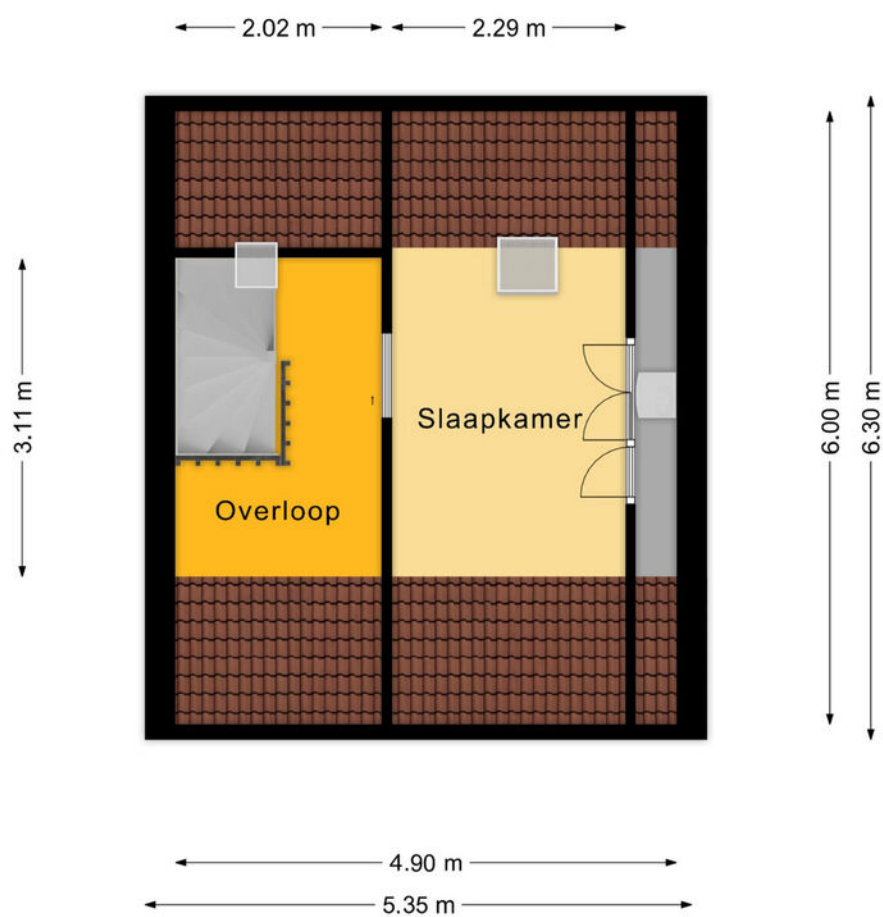


# Plattegrond





# Plattegrond





# Meetrapport

## NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname: 02-12-2025  
Datum Meetcertificaat: 02-12-2025  
Meetrapport nummer: 2025-155  
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Reins Bouwadvies  
Opnemer: H. Reins  
Opsteller: H. Reins  
Status: Definitief

Object type: Woning  
Adres: Wetsteen 5  
Postcode en plaats: 7921 DH Zuidwolde

Verklaring Meetcertificaat A:  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten



Opdrachtgever: Hentenaar Makelaardij  
Adres: Alteveerstraat 2  
Postcode en plaats: 7907 AA Hoogeveen

Reins Bouwadvies stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "opstellen van meet rapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

|                                 | GBO                                             | Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007 |                          |                             | Inhoud (bruto) | Externe bergruimte |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|
| Object gesplitst per bouwlaag   | Gebruiksoppervlakte ( excl. Vides etc. > 4 m2 ) | Woonruimte                                 | Overige inpandige ruimte | Gebouwgebonden buitenruimte | m3             | m2                 |
| <b>Begane grond</b>             | 98.6                                            | 50.7                                       | 24.6                     | 23.3                        | 252            | 0                  |
| Woon-/werkruimte                |                                                 | 50.7                                       |                          |                             |                |                    |
|                                 |                                                 |                                            |                          |                             |                |                    |
|                                 |                                                 |                                            |                          |                             |                |                    |
| <b>1<sup>e</sup> Verdieping</b> | 54.2                                            | 54.2                                       | 0                        | 0                           | 188            | 0                  |
| Woon-/werkruimte                |                                                 | 54.2                                       |                          |                             |                |                    |
|                                 |                                                 |                                            |                          |                             |                |                    |
|                                 |                                                 |                                            |                          |                             |                |                    |
| <b>2<sup>e</sup> Verdieping</b> | 15.2                                            | 15.2                                       | 0                        | 0                           | 66             | 0                  |
| Woon-/werkruimte                |                                                 | 15.2                                       |                          |                             |                |                    |
|                                 |                                                 |                                            |                          |                             |                |                    |
|                                 |                                                 |                                            |                          |                             |                |                    |
| <b>Totaal</b>                   | 168.0                                           | 120.1                                      | 24.6                     | 23.3                        | 506            | 0                  |

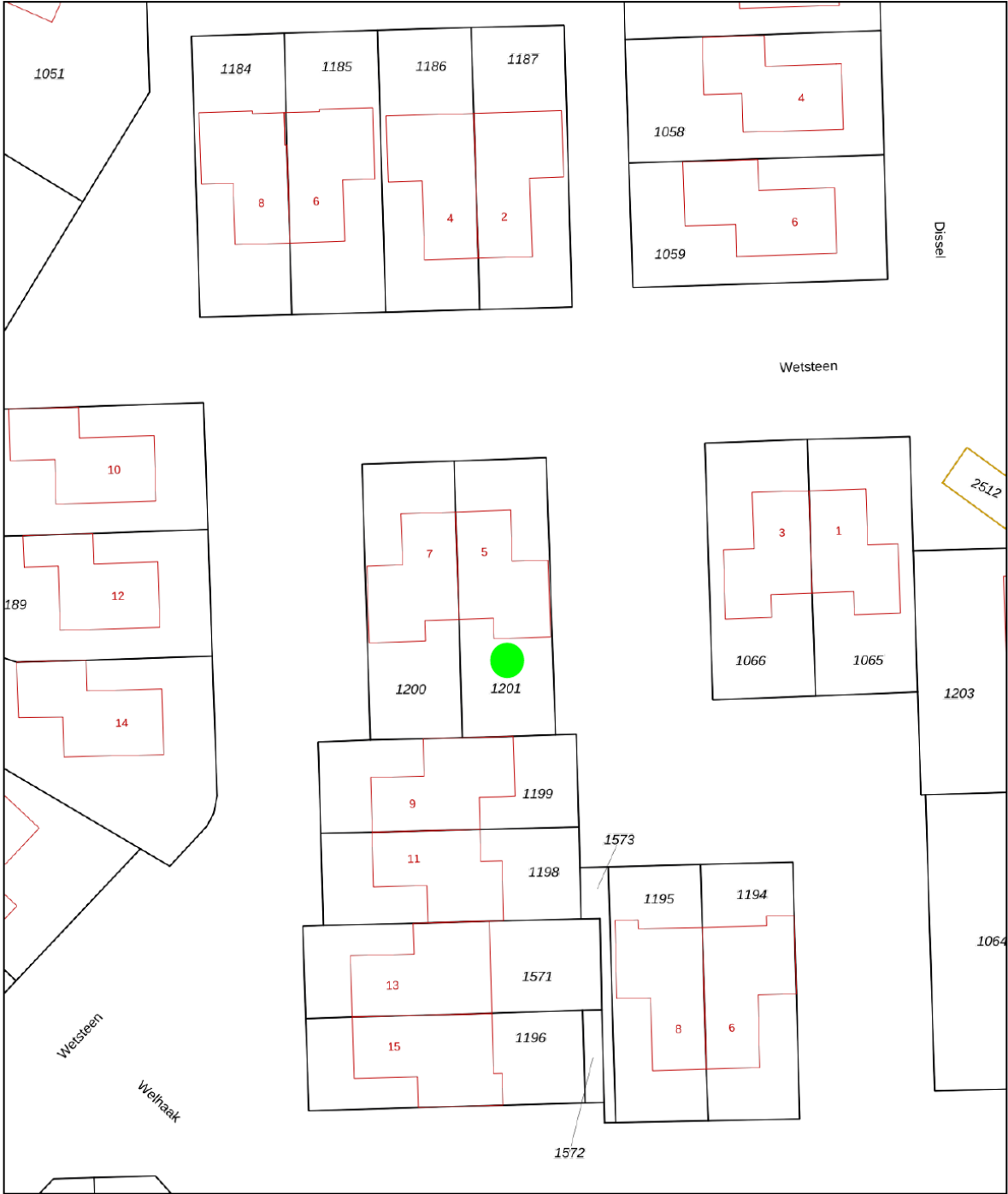
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies.  
Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zuidwolde

Sectie I

Perceel 1201

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Garage kasten/planken                  |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - Rolluik grootste slaapkamer            | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Koel-vriescombinatie bijkeuken         |               |          | X            |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| - Prullebakje + mand                                               |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - Prullebakje                                                      |               | X        |              |
| - Medicijnkastje                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Kluis                                                              |               | X        |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |



# Lijst van zaken

|                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - CV-installatie                            | X             |          |              |
| - boiler                                    | X             |          |              |
|                                             |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                    |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                       | X             |          |              |
| Beplanting                                  | X             |          |              |
| Aantal extra tegels bestrating              | X             |          |              |
|                                             |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>      |               |          |              |
| Buitenverlichting                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder  | X             |          |              |
| Bekabeling potentieel tuinhuis(achtergrens) | X             |          |              |
|                                             |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                        |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                      |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                       | X             |          |              |
| - Grondwaterpomp (garage)                   |               | X        |              |

# NVM 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?

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?

Een deel van de bestrating en tuin direct grenzend aan de woning is in gebruik, echter in eigendom van de gemeente. Hierin geldt een gedoogbeleid, echter overname was in de door ons bewoonde jaren niet mogelijk. In de akte staat dat het van de gemeente blijft.

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Ja

(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?

Zie hierboven

## Bijzonderheden 1 D.

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

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Deel schuurdak van de achterburens hangt in onze tuin (ongeveer 10 centimeter over een lengte van 1,50 meter)

## Bijzonderheden 1 E.



# NVM vragenlijst

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?

## 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?

# NVM vragenlijst

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:

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:



# NVM vragenlijst

## 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?  
(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)

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.

# NVM vragenlijst

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?

Nee

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?

Behalve de garage (halfsteens)

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2005 dakkapel achterijde van de woning  
2017 dak dakkapel voorzijden van de woning  
2022 carport

Overige daken:

Sneldek dakpannen bij de bouw in 1985

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Carport lekkage in het verleden, in 2022 volledig vernieuwd.



# NVM vragenlijst

## 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.

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

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

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

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

Overige daken: Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee

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

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) houten kozijnen

# NVM vragenlijst

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                              |                           |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2021<br>De boeien in 2016 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                             | Ja                        |
| Zo ja, door wie?                                                             | De hoge 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                      |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | Dubbelglas en HR++ glas |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                          | Ja                      |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                           |                         |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

|                                                                                                             |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Ja                                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                | felux dakraam bovenverdieping op de overloop |

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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



# NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

Slaapkamer rechts achter is verholpen nog niet overgeschilderd (rechtsonder).  
Oorzaak was voegwerk in de douche, dit is in 2020 hersteld.

10-12-2025

Douche: Er is opnieuw lekkage ontstaan op dezelfde plek als vijf jaar geleden. Na controle door de Lekkagedokter is vastgesteld dat het voeg- en kitwerk van de douche is aangetast, waardoor tijdens het douchen vocht in de wand trekt. Om dit te herstellen, moeten het voegwerk en kitwerk worden vernieuwd.

In overleg met de verkoper kan dit worden uitgevoerd, of het kan in de huidige staat worden gelaten zodat de koper dit eventueel meeneemt in plannen voor een nieuwe badkamer.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Slaapkamer rechts achter is verlopen nog niet overgeschilderd.

## 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? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Ja

Zo ja, waar?

ja zie hierboven is hersteld.

# NVM vragenlijst

## 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? | piepschuim bij de kruipruimte |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|

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

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
|--------------------------------------|----|

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 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: | Kruipruimte :Luik voordeur |
|---------------------------------|----------------------------|

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

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? | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

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



# NVM vragenlijst

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

in de smeerput stondwater (garage)

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

cv (2006) en keukenboiler

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):

Nefit ecoline  
Daalderop

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2006

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

2024

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Groen instalatie techniek

## 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 bijgevuuld 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

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

# NVM vragenlijst

## 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

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? 235 Wp per paneel  
(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? Polisol

# NVM vragenlijst

|                                                                              |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Nee                                       |
| Zo ja, welke?                                                                |                                           |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:               | 2012                                      |
| Installateur:                                                                | Groen installatie techniek                |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?       | Nee                                       |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                    | Terug levering normaal 1023 daltarief 429 |
| Aantal kWh:                                                                  |                                           |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                     | Afgelopen                                 |
| 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? | wordt niet gebruikt |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

## 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.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |
|--------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.



# NVM vragenlijst

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:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? 2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2023

## Installaties 7 N.

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

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? 3 jaar

## 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? 2016

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

# NVM vragenlijst

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? Nee

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

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 1985

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2022 vaatwasser en koelkast  
combimagnetron 2023  
inductieplaat onbekend  
Afzuigkap 1985

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.

# NVM vragenlijst

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1986 |
|------------------------------------|------|

## Diversen 9 B.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/<br>bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil,<br>een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is<br>geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de<br>verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-<br>ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

|                                                                                                         |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet<br>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?<br>(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant,<br>welke moeilijk te verwijderen is. De sterke<br>wortelstokken en stengels van de Japanse<br>duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken<br>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/<br>sanitair/ riolering) | Nee |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

## Diversen 9 H.

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

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?



# NVM vragenlijst

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? Nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

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?

## 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? dakkapel en schuifdeuren

# NVM vragenlijst

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Zo ja, in welk jaartal?                        | 2006                 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | bouwbedrijf Vrieling |

## 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? | Nee |
|--------------------------------------|-----|

## Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label?

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belastingjaar? | Zuidwolde:<br>Het tarief van de onroerend zaak belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf.<br>Het percentage bedraagt voor:<br>•a. de gebruikersbelasting:<br>0,1576%;<br>•b. de eigenarenbelasting:<br>oi. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen<br>0,0838%; |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 357000 |
| Peiljaar?             | 2024   |

## Vaste lasten 10 C.

# NVM vragenlijst

|                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 521,29 |
|---------------------------------------------------------------|--------|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 D.

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

|                |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belastingjaar? | Rioolheffing<br>Soort huishoudenTarief<br>1-persoonshuishoudens€ 213,36<br>Meerpersoonshuishoudens€ 237,48<br><br>Afvalstoffenheffing<br><br>Soort huishoudenTarief<br>1-persoonshuishoudens€ 141,36<br>Meerpersoonshuishoudens€ 175,08 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0 |
|--------------------------------------------------------------------------|---|

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

|         |                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------|
| Anders: | Onderstaand verbruik van een jaar (afgelopen jaar). |
|---------|-----------------------------------------------------|

Te weten:

|                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): | 1903 |
|--------------------------------------------------------------------|------|

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Elektriciteit hoog (kWh): | 1486 |
|---------------------------|------|

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Elektriciteit laag (kWh): | 1715 |
|---------------------------|------|

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Elektriciteit totaal (kWh): | 3201 |
|-----------------------------|------|

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 4 |
|----------------------------------------------------|---|



# NVM vragenlijst

## 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? N.v.t

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?

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?

## Garanties 11 A.

# NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

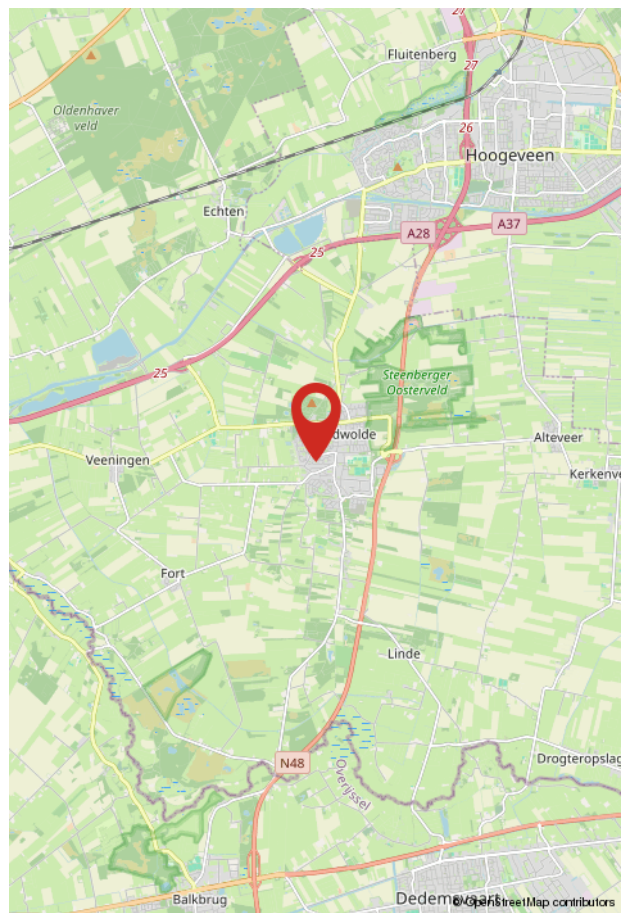
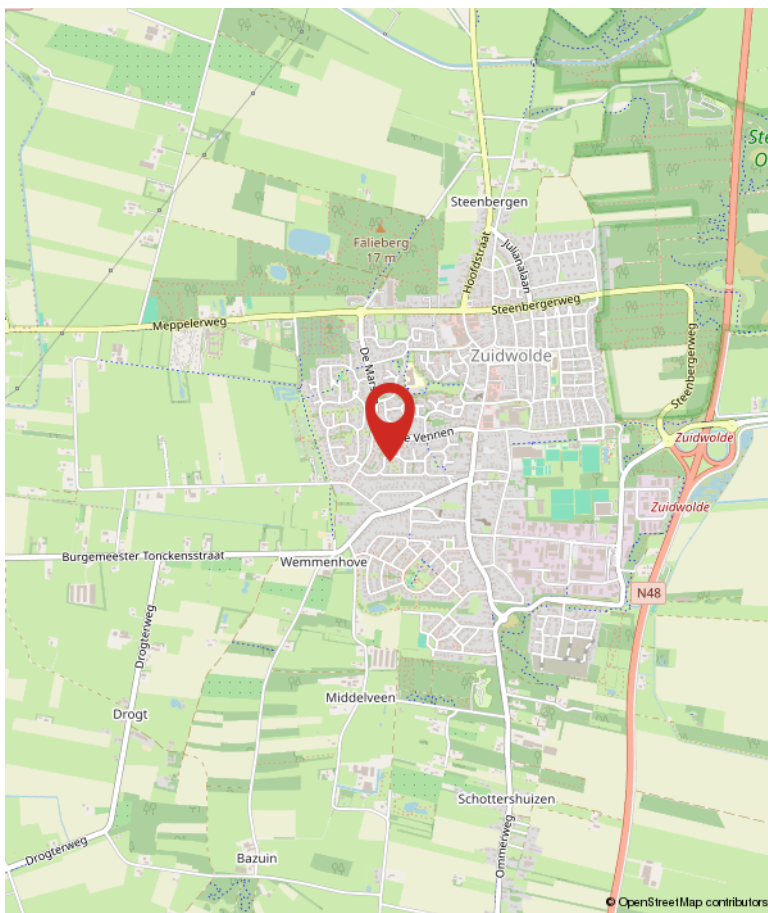
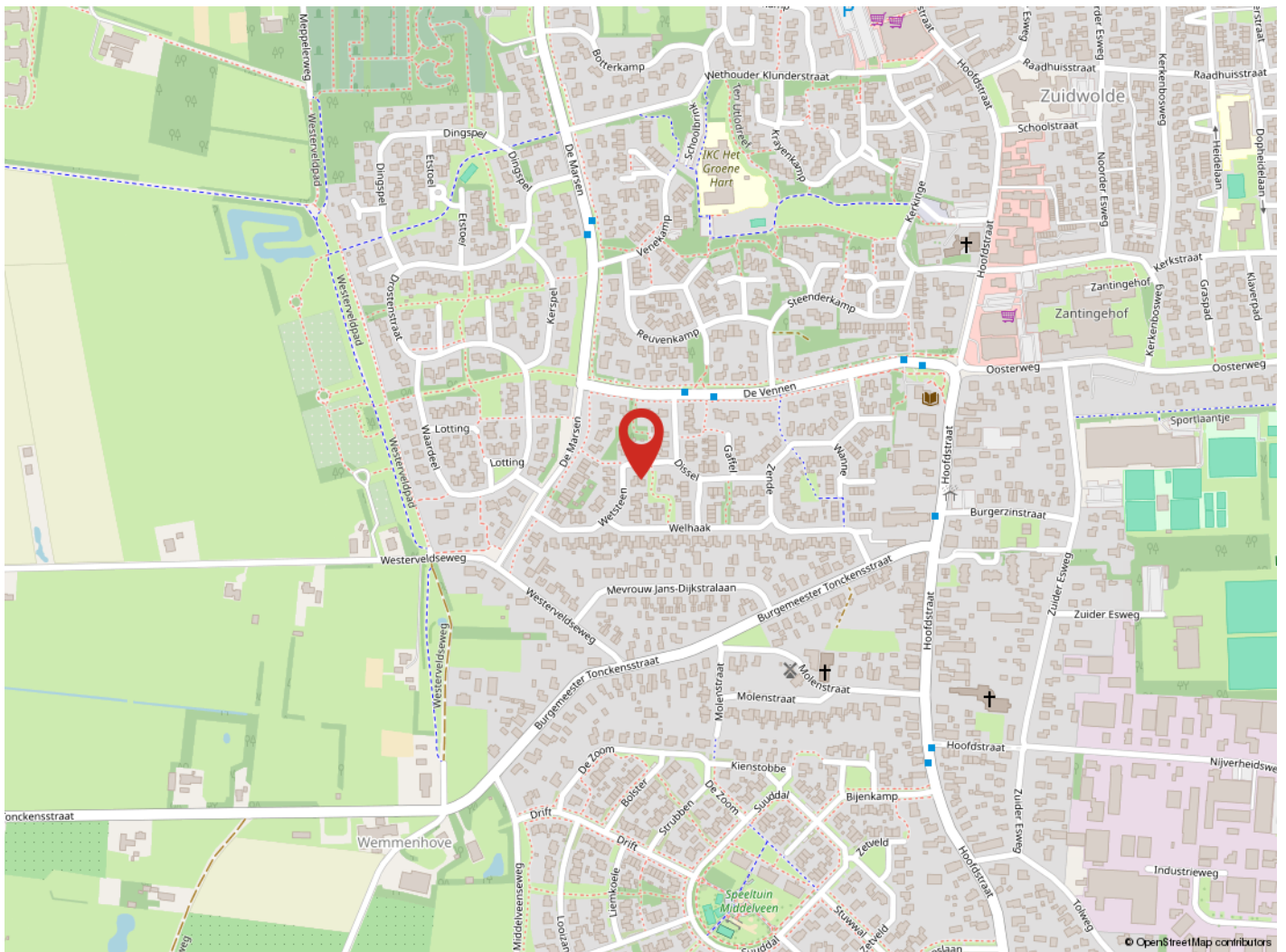
## Nadere informatie 12 A.

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

In de koopovereenkomst zal een  
ouderdomsclausule worden  
opgenomen

De glasvezel kabel ligt tot voor in de  
straat.

# Locatie op de kaart





# Over Hentenaar Makelaardij



## **Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!**

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

## **Samen op zoek naar jouw toekomstige woning**

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

## **Jouw woonplezier staat voor ons centraal**

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

## **Meer over ons weten?**

Neem een kijkje op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl) of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



# Algemene informatie bij aankoop

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

## **Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?**

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

## **Bankgarantie of waarborgsom**

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

## **Bestemmingsplan en vergunning**

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

## **Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:**

### **"Raadpleging bestemmingsplan**

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden." werking zijn, van kracht. Bij vragen helpen wij graag!

### **Aankoopbegeleiding**

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankoopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

### **Informatie in deze brochure**

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl).

# De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

## **Toelichtingsclausule 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.

## **Notariskeuze en bijkomende kosten**

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 10 kalenderdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

## **Doorzetten relevante stukken**

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## **Toelichting energielabel**

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

## **Indien van toepassing:**

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

### **Niet-bewoningsclausule**

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, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, 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.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.



## Aantekeningen

[illegible]



# Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

## Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde  
Hoofdstraat 93 B  
7921 AE Zuidwolde

0528-371496  
zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl  
[www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl)

