

Oosterwolde

Rozendael 57, 8431 PE

€ 415.000 k.k.

Te koop

JIP
makelaars

085 - 065 69 59

<https://jipmakelaars.nl/>

appelscha-oosterwolde@jipmakelaars.nl



Aankoop, verkoop en taxatie

Kenmerken

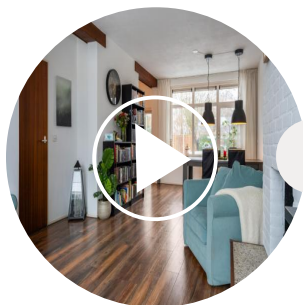
Informatie over het huis



Binnen kijken?



Plattegronden



Woonvideo

**Algemene
informatie &
bijzondere
bepalingen**

Dit moet je ook weten!



Benieuwd wat jij kan lenen?



Vragenlijst en lijst van zaken



Contact met Sandra?

Whatsapp
met ons!



TE KOOP



Droomhuis **aankopen**

VERKOCHT



Jouw huis **verkopen**

€



Woning **taxeren**

JIP makelaars

Aangenaam! Wij zijn JIP makelaars. JIP staat voor Jong, Innovatief en Persoonlijk. Wij zijn een fris makelaarskantoor dat zich richt op het verkopen, aankopen en taxeren van huizen in de regio's Groningen, Applescha, Hogeveen, Kampen en Zwolle. Onze makelaars hebben jarenlange ervaring in de makelaardij en zijn dus goed op de hoogte van de huidige markt. Onze makelaars begrijpen waar jij behoefte aan hebt bij het (ver)kopen van jouw huis!

Ben je op zoek naar een makelaarskantoor dat met je meedenkt en je helpt bij de verkoop of aankoop van je huis? Dan is JIP makelaars dé makelaar voor jou. Wij passen onze verkoopstrategie aan op jouw persoonlijke wensen.

Wil jij je huis samen met JIP makelaars (ver)kopen? Ons team staat altijd voor je klaar! Uiteraard komen we graag bij je langs voor een kennismaking.

Ook voor het taxeren van je (nieuwe) huis ben je bij ons aan het juiste adres. Neem contact met ons op voor meer informatie en onze tarieven. We helpen je graag verder!

Dit zijn onze JIP makelaars



Kenmerken

Basisinformatie

soort object:	woonhuis
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	144 m ²
perceel:	242 m ²
bouwjaar:	1977
buurt:	Oosterwolde-Buitengebied
beschikbaar:	in overleg

Kadastrale informatie

Gemeente Oosterwolde, sectie A, nummer 6865, perceel 242 m², type geheel

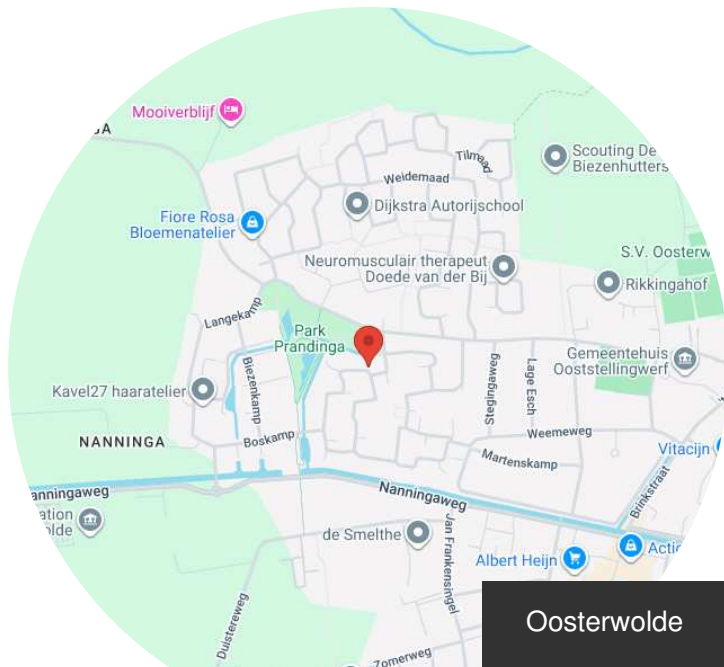
Gemeente Oosterwolde, sectie A, nummer 7108, type geheel

Energie

isolatie:	dakisolatie muurisolatie vloerisolatie volledig geïsoleerd dubbel glas spouwmuur
verwarming:	C.V.-ketel vloerverwarming gedeeltelijk
warm water:	C.V.-ketel
CV-Ketel:	Atag
bouwjaar CV-Ketel:	2018
energielabel:	A

Online bieden

U kunt online een bod uitbrengen op deze woning.
Scan of klik op de QR-code om een bod uit te brengen.



Oosterwolde

Rozendaal 57, 8431 PE

€ 415.000 k.k.

Gebouw

verdiepingen:	3
slaapkamers:	5
inhoud:	555 m ³

Garage

type:	aangebouwd steen
capaciteit:	1

Overig

tuin:	achtertuin
tuin oppervlakte:	210 m ²
ligging:	noorden
achterom:	ja



Bekijk de woonvideo



Bekijk in 3D

Omschrijving

Ruim, stijlvol én energiezuinig (A) met maar liefst 5 slaapkamers

Aan een rustig pleintje in Oosterwolde staat deze prachtige 2-onder-1-kapwoning, compleet met 14 zonnepanelen en energielabel A. Duurzaam wonen én voordelig in gebruik, dit huis is helemaal klaar voor de toekomst!

Begane grond

Via de ruime hal stap je de woning binnen. De woonkamer is licht en ruim, perfect voor gezellige momenten met familie of vrienden. De halfopen, stijlvolle keuken is een droom voor wie van koken en bakken houdt en biedt veel werk- en bergruimte. Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een ruime overloop met maar liefst vier comfortabel en mooi afgewerkte slaapkamers. De moderne badkamer beschikt over een ruime douche en een wastafelmeubel.

Zolder

Dankzij de recent geplaatste dakkapel is deze ruime zolder ontzettend veelzijdig: perfect als thuiswerkplek, relaxruimte, speelkamer of als riante vijfde slaapkamer. Ook de stookruimte is hier netjes weggewerkt.

Tuin

De tuin ligt op het noorden, maar dankzij de royale opzet is er altijd een zonnig plekje te vinden. Privacy, ruimte om te spelen en te ontspannen én gezellige zomerdagen gegarandeerd. Aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit met garage en carport, waardoor parkeren eenvoudig is en je je boodschappen droog naar binnen brengt.

Duurzaamheid & onderhoud

De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten verduurzaamd en gemoderniseerd. Met energielabel A en 14 zonnepanelen (2022) profiteer je van lage energiekosten. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd met spouwmuurisolatie (2019), dak- en vloerisolatie en kunststof kozijnen met triple glas (2020). Ook aan comfort is gedacht: in 2017 zijn onder andere de badkamer, het toilet, de keuken en de vloerverwarming vernieuwd. In 2022 zijn de bijkeuken gerenoveerd en is de zolder uitgebouwd met dakkapel. Hierdoor is de woning instapklaar en keurig onderhouden.

Locatie

De woning ligt aan een rustig pleintje met alle voorzieningen in de omgeving. Scholen, sportfaciliteiten en winkels zijn dichtbij. Een speelveldje direct achter de woning maakt het ideaal voor gezinnen. Voor wandel- en natuurliefhebbers liggen



Sandra Muizer

Vastgoedexpert (ARMT)

JIP makelaars

Bod uitbrengen

Vragen of bezichtigen?



het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen om de hoek.

Bijzonderheden

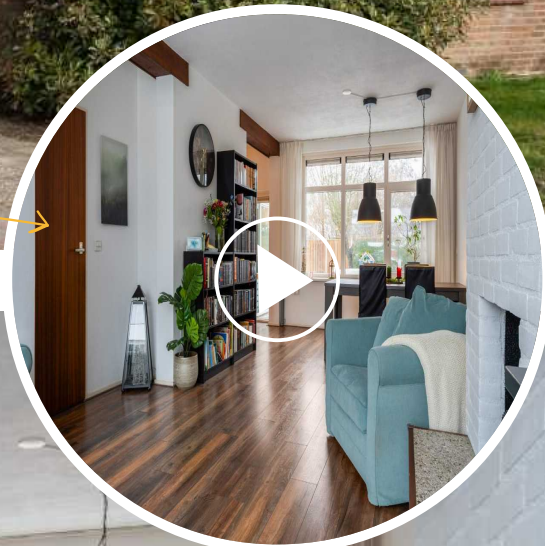
- 14 zonnepanelen en energielabel A
- Stijlvolle keuken met recent vernieuwde oven en vaatwasser
- Ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting
- Carport, garage en ruime oprit
- 5 slaapkamers (4 op de verdieping + zolder)
- Moderne badkamer met douche en wastafelmeubel
- Ruime tuin op het noorden, licht en zonnig
- Gelegen aan rustig pleintje
- Recent vernieuwd: keuken, badkamer, toilet, vloerverwarming, bijkeuken, dakkapel en zolder

Laat je verrassen en plan snel je bezichtiging!





Bekijk de video





Na deze impressie volgt nu de volledige presentatie.

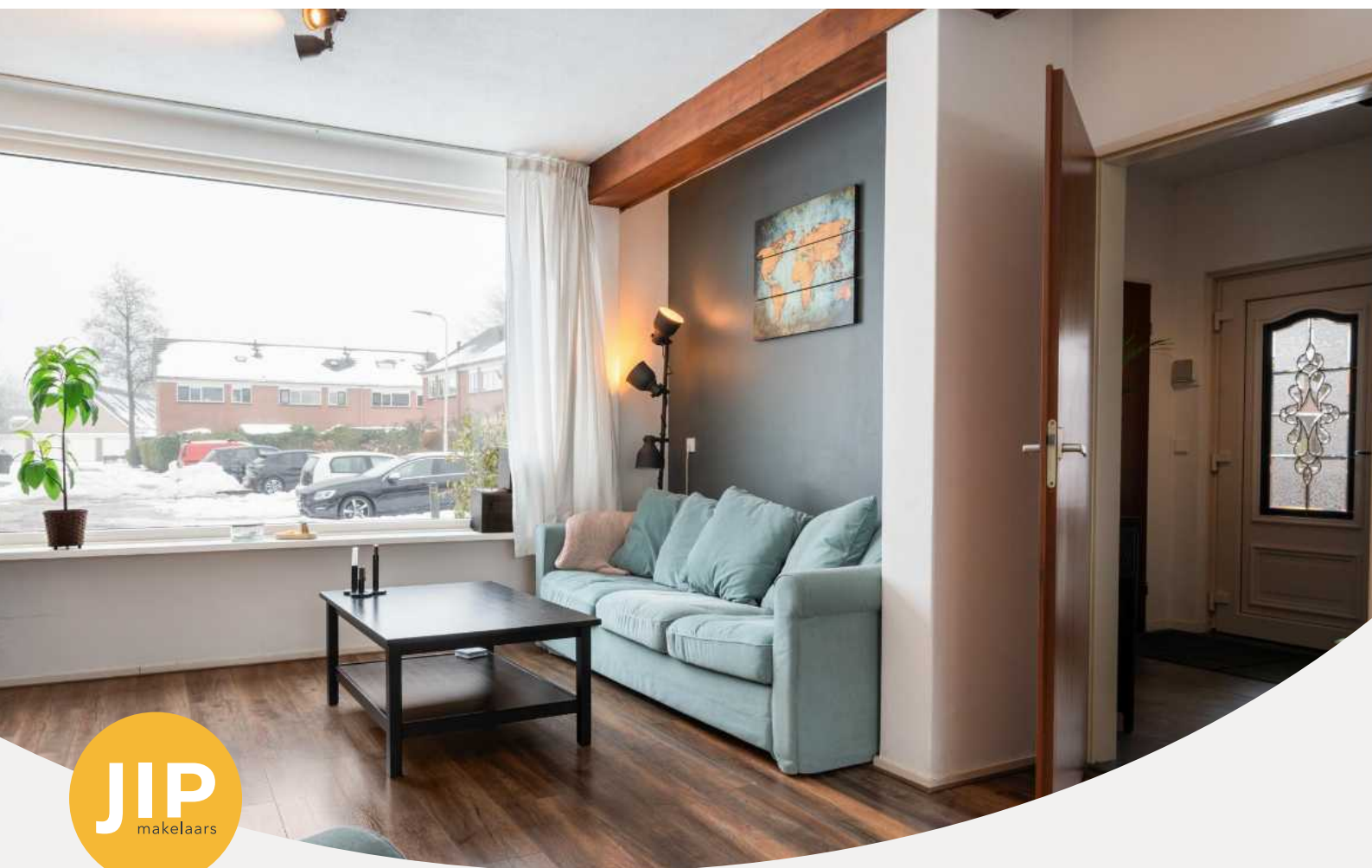
Veel plezier!

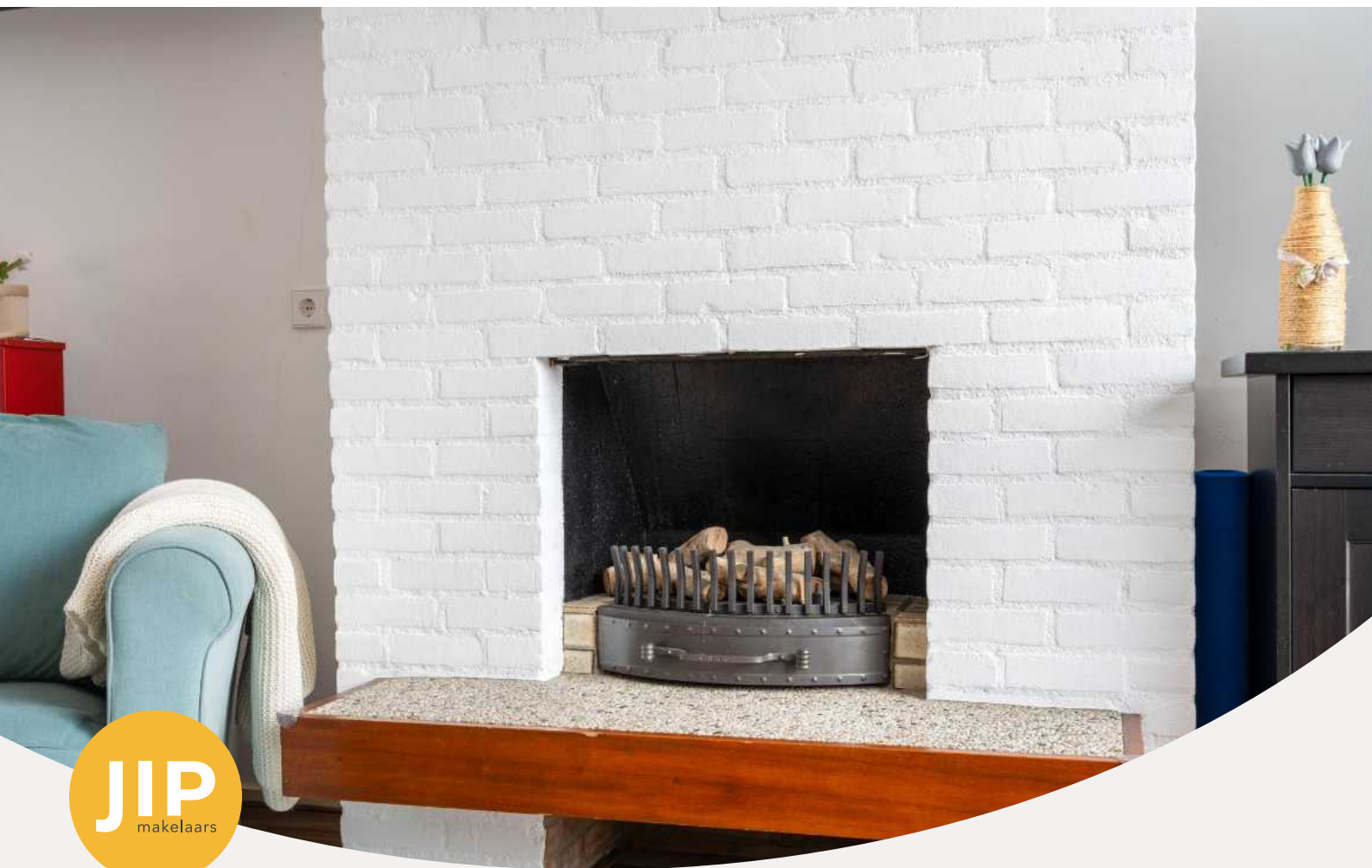








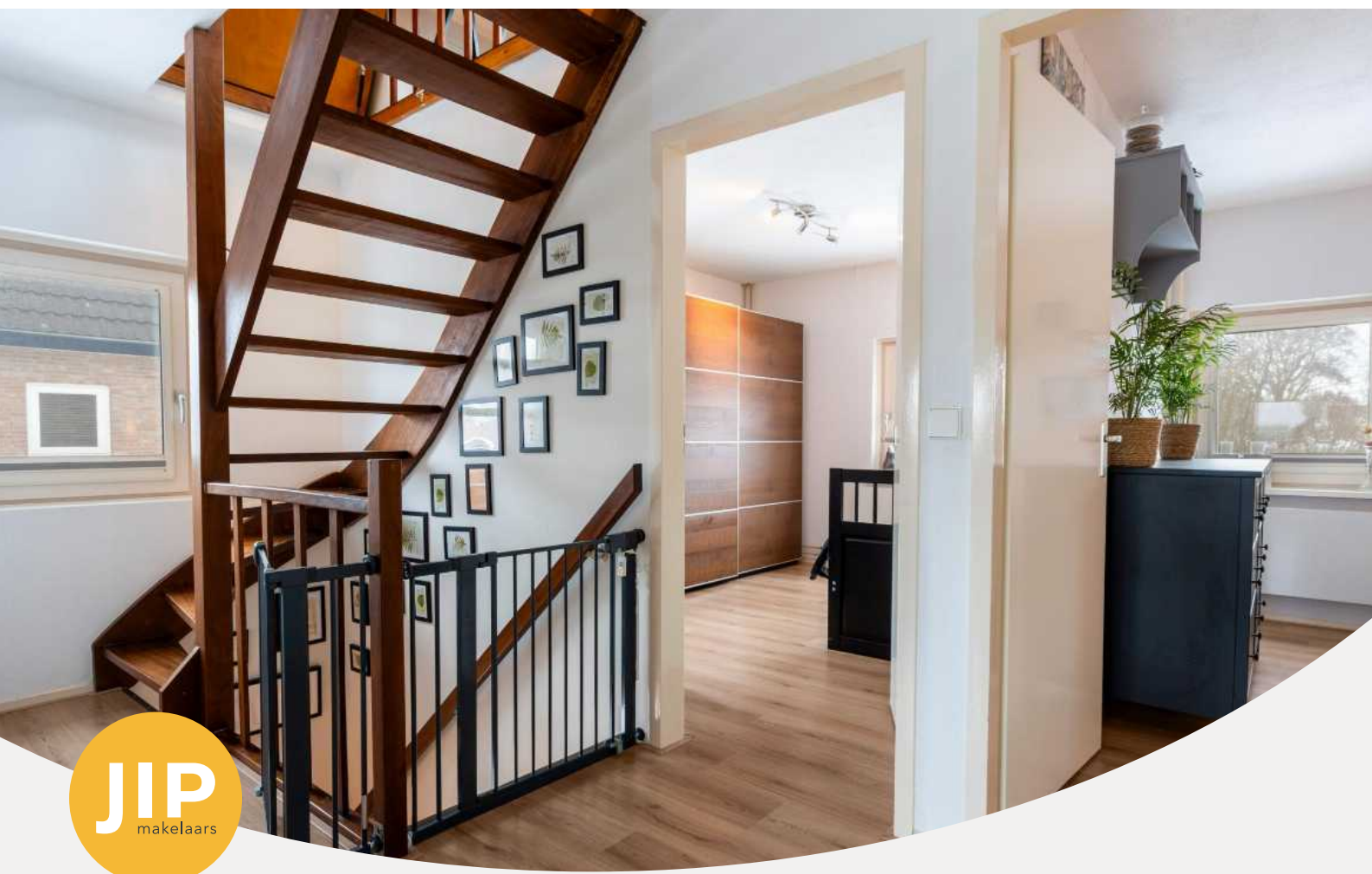


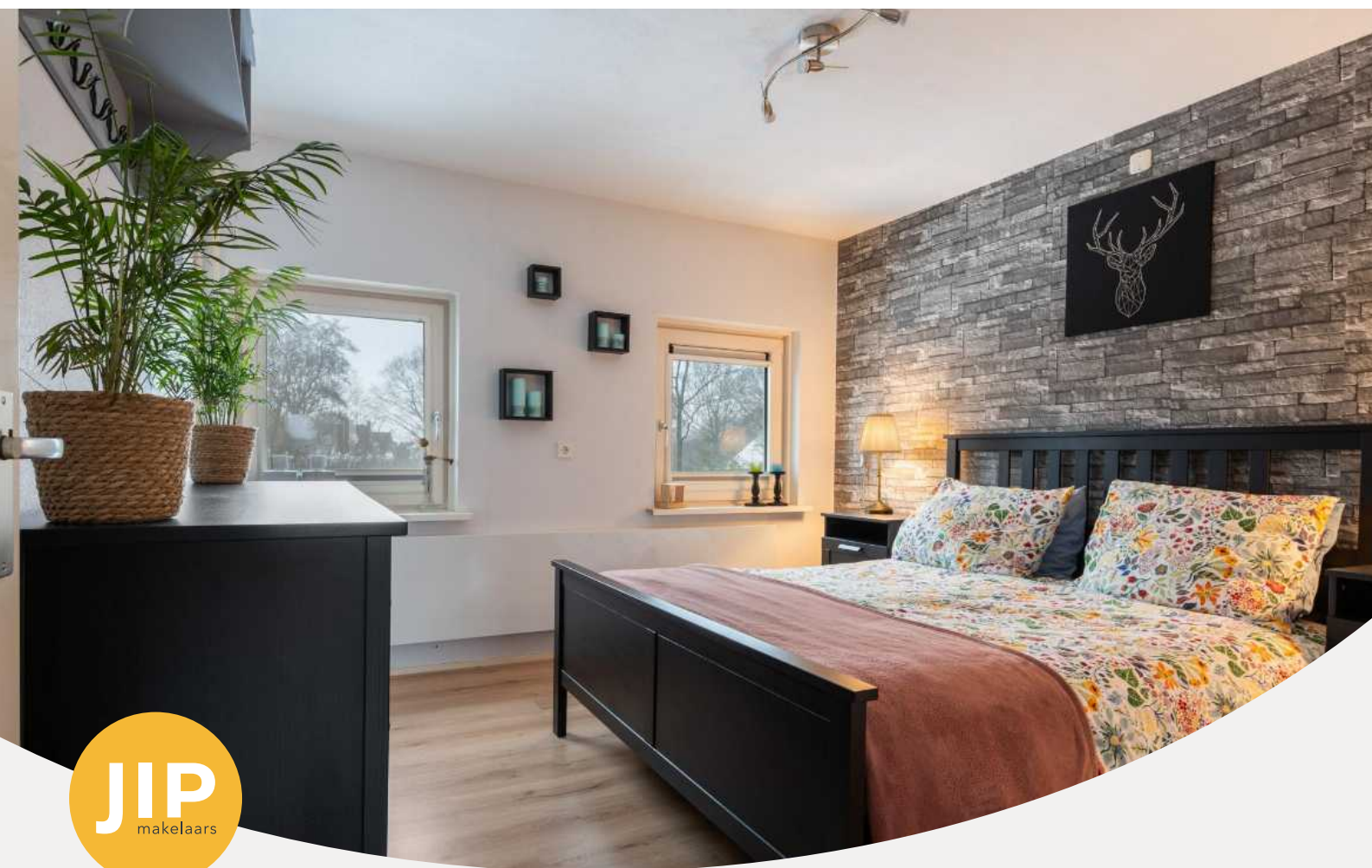




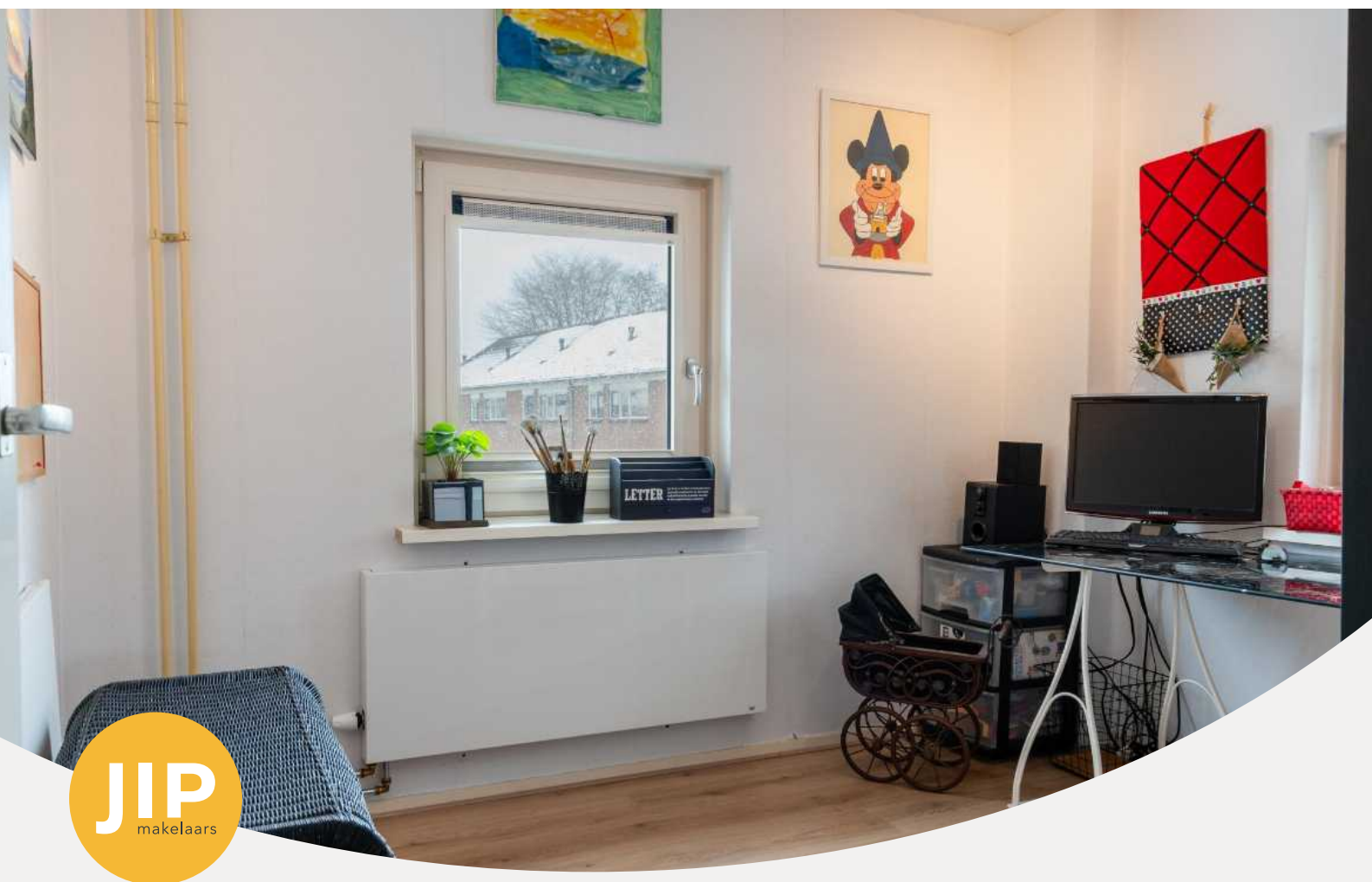
































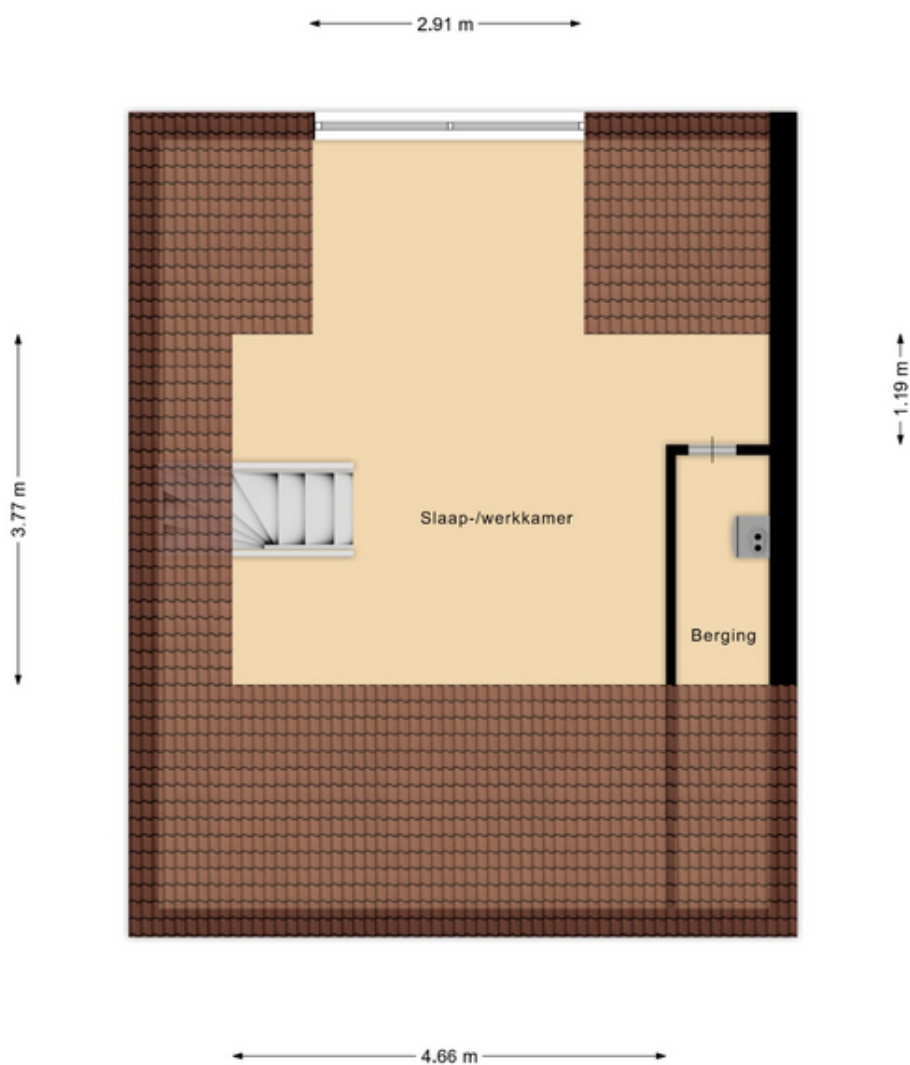
Plattegrond



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.



Algemene informatie

Onderzoeks- en meldingsplicht

De informatie in de brochure en de vermeldingen op websites betreft geen limitatieve lijst met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken van het huis. De vermelde informatie is van de verkoper en de bevindingen van JIP makelaars. Deze informatie is bedoelt om de koper zo goed mogelijk te informeren en hiermee te voldoen aan de meldingsplicht. Als koper heb je ook een onderzoeksplicht. Hiermee ben je als koper zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of het huis de eigenschappen bezit waarvoor je het wilt gebruiken. Om een goed inzicht te krijgen van de staat van het huis, adviseren wij je als koper een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren of andere adviseurs te raadplegen. Vanzelfsprekend is dit voor rekening van de koper.

Gunnen en bieden

De verkoper heeft het recht het huis te gunnen aan de gegadigde naar keuze. De informatie die verstrekt is over het huis dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door het doen van een bieding die gelijk is aan de vraag- of koopprijs komt niet direct een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan besluiten een biedingsprocedure te wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld in een inschrijvingsprocedure wat alle bidders een gelijke kans geeft om een bod uit te brengen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Bij elk huis kunnen bijzondere bepalingen of erfdienstbaarheden van toepassing zijn. Deze zijn dan ook weer van toepassing op de nieuwe eigenaar. Deze bijzonderheden staan normaal gesproken vermeld in het eigendomsbewijs.

Koopovereenkomst

Met uitzondering van overige afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM en de Vereniging Eigen Huis. Door de koper gemaakte voorbehouden worden vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure en in (online) advertenties aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze ook opgenomen in de koopovereenkomst.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheidsstelling wordt er een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom verlangd van de koper. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen 1 week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst bij de desbetreffende notaris te zijn gedeponneerd.

Ontbinding

Voor een overeengekomen ontbindende voorwaarde, zoals financiering en NHG, wordt een termijn in de koopovereenkomst opgenomen van 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt. Voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring wordt een termijn opgenomen van circa 2 weken.

Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding. De maten in teksten of op tekeningen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van het huis te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Zowel de verkoper als JIP makelaars aanvaarden in dit geval geen aansprakelijkheid. Prijs-/ druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

Bod uitbrengen



Meer informatie en bezichtigen

Indien je meer informatie over dit huis wilt, of het huis wilt bezichtigen kun je rechtstreeks contact opnemen met JIP Appelscha - Oosterwolde op telefoonnummer 085 - 065 69 59 of via e-mail appelscha-oosterwolde@jipmakelaars.nl.

Bijzondere bepalingen

Disclaimer mediaproducten

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

Afwijking kadastrale erfgrens

De feitelijke erfgrens van de woning wijkt af van de kadastrale erfgrens. Eventuele kosten verbonden aan het aanpassen van de kadastrale erfgrens komen voor rekening van de koper.

Benieuwd wat jij kan **lenen**?

Vraag hier direct een **gratis** oriëntatie gesprek aan!

- ✓ **Gegarandeerd de laagste rente**
- ✓ **100% onafhankelijk hypotheekofferte**
- ✓ **Advies op maat voor een scherp tarief**
- ✓ **Binnen 24 uur persoonlijk contact**

Bij JUIST geven we **degelijk** en **betrouwbaar** advies over het afsluiten van jouw hypotheek. We werken samen met alle geldverstrekkers in Nederland en kunnen je zo het **scherpste renteaanbod** presenteren.

Een hypotheek afsluiten is best ingewikkeld, maar wij helpen je met het begrijpen van je hypotheek door middel van **laagdrempelig** en **persoonlijk** advies.

Bijlagen



Vragenlijst

Adres

Rozendael 57, 8431 PE Oosterwolde

Vragenlijst over de woning

Deze lijst is bedoeld om volledige informatie over de woning te verstrekken aan de koper(s) en wordt door verkoper(s) naar waarheid ingevuld. De vragenlijst wordt als onderdeel van de koopovereenkomst opgenomen.

Een afschrift van deze lijst wordt verstrekt aan de koper en als bijlage aan de koopakte gehecht.

1. Bijzonderheden

a.	Zijn er nadat je de onroerende zaak in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot de onroerende zaak?	Ja
	Welke zijn dat?	Bouwdepot
b.	Zijn er voor zover jou bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Ja
	Welke zijn dat?	De aansluiting met huisnummer 55, de schutting loopt niet haaks over de erfgrens.
c.	Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens jou af van de kadastrale eigendoms-grenzen?	Niet bekend
d.	Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Niet bekend
e.	Heb je grond van derden in gebruik?	Nee
f.	Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
g.	Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?	Nee



h.	Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de onroerende zaak?	Nee
i.	Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
j.	Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
k.	Is er sprake van onteigening?	Nee
l.	Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
m.	Is er over de woning een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?	Nee
n.	Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
o.	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Ja
	Welke zijn dat?	Het erfscheidingsputje is op een "verouderde" wijze aangelegd. Het advies van de gemeente is om deze op termijn te vervangen.
p.	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
q.	Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
r.	Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
s.	Hoe gebruik je de woning nu?	Woning
	Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

2. Gevels



a.	Is er bij de woning sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
b.	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
	Waar en is dit verholpen/gerepareerd?	Voorzijde en zijkant van de gevel, zie bovenste ramen.
c.	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
	Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
	Wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	13/09/2019 - 110m2 - Spouwmuurisolatie HR ++ Parels (R.W 1.97 m2 K/W)
	Heb je een bewijs of certificaat van het na-isoleren van de gevels?	Ja
	Is er sprake van volledige gevelisolatie?	Niet bekend
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
e.	Zijn de gevels ooit opnieuw gevoegd?	Nee

3. Dak(en)

a.	Zijn er platte daken en is bekend hoe oud deze zijn?	Ja
	Platte daken:	~48 jaar
a.	Is bekend hoe oud de overige daken zijn?	Ja
	Overige daken:	~48 jaar
b.	Heb je last van daklekkages (gehad)?	Ja
	Waar en is dit verholpen/gerepareerd?	Zolder: Dit is verholpen door het plaatsen van een dakkapel (kantelraam lekte) en het verwijderen van de oude zonnecollectoren. De schoorsteen lekte, dit is opgelost d.m.v. een renovatie.
c.	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee

d.	Is het dak al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Nee
e.	Zijn de daken tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
	Zijn de daken daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
	Wanneer heeft de isolatie van de daken plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	66x eurothane silver I-20mm 2 zijdig alu /k cachering polyisocyanuraatschuim met KOMO Rd-.5.45
	Heb je een bewijs of certificaat van het na-isoleren van de daken?	Ja
	Is er sprake van volledige dakisolatie?	Nee
	Welke delen van de daken zijn er niet geïsoleerd?	Het platte dak van de garage. Platte dak van de bijkeuken is wel geïsoleerd.
f.	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Ja
	Toelichting:	Een van de afvoeren bij het platte dak op de garage kan bij hevige regenval verstopt raken.
g.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
4. Kozijnen, ramen en deuren		
a.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Kunststof
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2025
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
d.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
e.	Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
	Is de gehele woning voorzien van isolerende beglazing?	Nee
	Welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ramen en deur van de garage.

f.	Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
----	---	-----

5. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er in de woning sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
----	--	-----

b.	Is er in de woning sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
----	---	-----

c.	Zijn er in de woning (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
----	--	----

Waar en is dit verholpen?	In de woning zijn zet scheuren in het stucwerk zichtbaar. Het huidige stucwerk dateert grotendeels uit 1977. (niet verholpen)
---------------------------	---

d.	Hebben zich in het verleden in de woning problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
----	---	-----

e.	Is er in de woning sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
----	--	-----

f.	Zijn de vloeren tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
----	---	-----

Zijn de vloeren daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
--	----

Wanneer heeft de isolatie van de vloeren plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	een laag van 15 cm HR++ parels (R-Waarde >3.5) in de kruipruimte. Het vloer in de bijkeuken is tijdens de verbouwing geïsoleerd.
--	--

Heb je een bewijs of certificaat van het na-isoleren van de vloeren?	Ja
--	----

Is er sprake van volledige vloerisolatie?	Nee
---	-----

Welke delen van de vloeren zijn er niet geïsoleerd?	Eerste en tweede verdiepingen.
---	--------------------------------

6. Kelder, kruipruimte en fundering

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
b.	Is er een kruipruimte aanwezig?	Ja
	Is de kruipruimte van de woning toegankelijk?	Ja
	Is de kruipruimte droog?	Meestal
	Toelichting	Bij natte periodes in de winter blijft er water staan in de kruipruimte
c.	Is er een kelder aanwezig?	Nee
d.	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

7. Installaties

a.	Wat voor warmte-installatie is er aanwezig?	CV ketel
	Wat is het merk en type van de installatie?	Atag I36EC
	Wat het bouwjaar van de installatie?	2018
	Wanneer is de installatie voor het laatst onderhouden?	📅 29-01-2024
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
	Door wie?	Feenstra
	Is er naast deze installatie nog een andere warmte-installatie aanwezig?	Nee
	Is er naast deze installatie nog een andere warmte-installatie aanwezig?	Nee
b.	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?	Nee
c.	Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
d.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee

e.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
f.	Is er vloerverwarming in de woning?	Ja
	Waar?	Begane grond (volledig), Badkamer, Zolder.
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
h.	Heeft de woning zonnepanelen?	Ja
	Blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Zijn de zonnepanelen in eigendom of worden ze gehuurd?	Eigendom
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?	2022
	Door welke installateur zijn de zonnepanelen geplaatst?	Wielders Isolatie
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Hoeveel stroom heb je het afgelopen jaar opgewekt?	4730 kWh
	Over welk jaar had je deze opbrengst?	2025
	Wanneer zijn de zonnepanelen voor het laatst onderhouden?	n.v.t.
	Zit er nog garantie op de zonnepanelen?	Nee
i.	Zijn er schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren aanwezig?	Ja
	In welk jaar zijn de schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren voor het laatst geveegd/gereinigd?	Onbekend
	In welk jaar zijn de schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren voor het laatst gebruikt?	Onbekend
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren goed?	Niet bekend

j.	Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Wanneer en welke onderdelen?	Meterkast is vervangen. Keuken en Bijkeuken (gedeeltelijk). Eerste verdieping en zolder (volledig). Alle WCD's zijn geaard aangesloten.
k.	Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Niet bekend
8. Sanitair en riolering		
a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
b.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
c.	Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
d.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
	Welke?	In 2020 zat er een verzakking in het riool in de aansluiting naar de badkamer. (voorzijde woning), dit is destijds hersteld. * Incidenteel (bijvoorbeeld bij hevig regenval of smeltwater) borrelt de wasbak in het toilet wanneer het toilet wordt doorgetrokken. In oktober 2025 is daarom het riool gecontroleerd middels een riool camera inspectie en hierbij zijn geen problemen gevonden.
e.	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
f.	Is de badkamer sinds de bouw van de woning geheel of gedeeltelijk vernieuwd?	Geheel
	Bouwjaar	2017
g.	Is de keuken sinds de bouw van de woning geheel of gedeeltelijk vernieuwd?	Geheel
	Bouwjaar	2017

h. Is het toilet sinds de bouw van de woning geheel of gedeeltelijk vernieuwd? Geheel

Bouwjaar 2017

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1977

b. Zijn er asbesthoudende materialen aanwezig? Niet bekend

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

Waar blijft het zeil achter? Hoofdslaapkamer, onder het laminaat.

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Nee

f. Is of was er een olietank aanwezig? Nee

Is er Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? Nee

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? Nee

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

i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Niet bekend

j. Hebben er in de woning verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? Ja

Welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

2017 - Lemstra B.V.: Badkamer, Toilet, Keuken, Vloerverwarming begane en eerste verdieping (badkamer), Meterkast.
2019 - Wieters Isolatie: Isoleren van kruipruimte en spouw, Zonnepanelen plaatsen.
2020 - AllWindow: Kunststof Kozijnen + triple glas
2021 - ABF BV: Asbestsanering van CV ruimte
2022 - Lemstra B.V.: Renovatie Bijkeuken
2022 - Adema Tuinaanleg: Renovatie/Aanleggen achtertuin.
2022 - Ruiter Dakkapellen: Plaatsen Dakkapel
2022 - D&D Bouw: Verbouwing Zolder

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?

Ja

Welke?

Geen van de verbouwingen vereiste een omgevingsvergunning

l. Ben je in het bezit van een energieprestatiecertificaat / energielabel?

Ja

Welk label?

A

m. Is er sprake van glasvezel aansluiting?

Ja

n. Heb je elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/rioleren)?

Nee

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?

€ 201,95

Belastingjaar:

2025

b. Wat is de WOZ-waarde?

€ 270.000,00

Peiljaar:

2024

c. Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag rioolrecht?

€ 304,55

Belastingjaar:

2025

d. Jaarlijks verbruik gas

1353 m3



	Jaarlijks verbruik elektra	8160 kWh
	Jaarlijks verbruik blokverwarming	n.v.t.
	Overig verbruik	Opbrengst zonnepanelen is 4730, netto verbruik is 3430.
	Zijn er bijzonderheden die het jaarverbruik beïnvloeden? (bijv. elektrische auto, zonnepanelen)	Ja
	Bijzonderheden:	Regelmatig thuiswerken, ICT (hobby) apparatuur en een elektrische auto
e.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
f.	Is er sprake is van erfpacht of opstalrecht?	Nee
g.	Heb je alle gemeentelijke belastingen die je verschuldigd bent betaald?	Ja
	Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
h.	Hoeveel betaalde je voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 522,86
	Belastingjaar:	2025
i.	Heb je, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

11. Garanties

a.	Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
	Welke?	Dakkapel - Ruiter Dakkapellen (nog á 7 jaar) Kunstof kozijnen en voordeur (Gayko) - All Window (nog á 4 jaar) Bijkeuken METHOD - IKEA (nog á 7 jaar + beperkte garantie) Keuken METHOD - IKEA (nog á 2 jaar + beperkte garantie)

12. NAM/IMG Bevangschade

a.	Woon je in aardbevingsgebied?	Nee
----	-------------------------------	-----



Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Er zit een scheurtje in de rubbers van het vriesvak (combi koelkast keuken). Het vriesvak sluit nog wel goed af.

Er zit een kleine gebruiksschade in het werkblad van de keuken.

Stukwerk is verouderd, deze is bijna 50 jaar. (m.u.v. de Bijkeuken, Kinderkamer en Zolder)

De oven en vaatwasser zijn recent vervangen.

Lijst van zaken

Rozendael 57, 8431 PE Oosterwolde

Verlichting	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Inbouwspots/dimmers	✓			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				✓
Losse (hang)lampen		✓		
Opbouwspots (Zolder)/armaturen/lampen/dimmers				✓
Overige Opbouwspots (niet Zolder)				✓
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Gordijnrails	✓			
Gordijnen		✓		
Overgordijnen		✓		
Vitrages				✓
Rolgordijnen				✓
Lamellen				✓
Jaloezieën				✓
Losse horren/rolhorren	✓			
Op maat gemaakte raamdecoratie van de kunstofkozijnen op de slaapkamers en zolder	✓			
Vloerdecoratie	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Vloerbedekking				✓

Vloerdecoratie	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Parketvloer				✓
Houten vloer(delen)				✓
Laminaat	✓			
Plavuizen	✓			

Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	✓			
Kookplaat	✓			
(gas)fornuis	✓			
Afzuigkap	✓			
Magnetron	✓			
Oven	✓			
Combi-oven/combimagnetron				✓
Koelkast				✓
Vriezer				✓
Koel-vriescombinatie	✓			
Vaatwasser	✓			
Quooker				✓
Koffiezetapparaat				✓

Toilet	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Toilet	✓			
Toiletrolhouder	✓			

Toilet	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Toiletborstel(houder)		✓		
Fontein	✓			
Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Ligbad				✓
Jacuzzi/whirlpool				✓
Douche (cabine/scherf)	✓			
Stoomdouche (cabine)				✓
Wastafel	✓			
Wastafelmeubel	✓			
Planchet	✓			
Toiletkast				✓
Toilet				✓
Toilethouder				✓
Toiletborstel(houder)				✓
Sauna				✓
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Schotel/antenne				✓
Brievenbus	✓			
(Voordeur)bel		✓		
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓			
Rookmelders	✓			

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Screens / rolluiken	✓			
CV met toebehoren	✓			
(Klok)thermostaat	✓			
Warm water via CV-installatie	✓			
Boiler				✓
Close-in boiler				✓
Geiser				✓
Mechanische ventilatie				✓
Luchtbehandeling	✓			
Airconditioning met toebehoren	✓			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie/etc.)	✓			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	✓			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen	✓			
Oplaadpunt elektrische auto		✓		
Beveiliging Camera(s)		✓		

Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Tuinaanleg / bestrating	✓			
Beplanting	✓			

Verlichting / berging / tuinaccessoires	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Buitenverlichting	✓			



Verlichting / berging / tuinaccessoires	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓			
Tuinhuis / buitenberging				✓
(Broei)kas				✓
(Sier)hek	✓			
Vlaggenmast(houder)				✓
Overig	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
(Voorzet) open haard met toebehoren				✓
Allesbrander				✓
Houtkachel				✓
(Gas)kachels				✓
Designradiator(en)	✓			
Radiatorafwerking	✓			
Spiegelwanden				✓
Schilderij ophangstelsysteem				✓
(Gas)kachels (functioneerd niet)	✓			
Domotica (Shelly) + Bijbehorende Puls Schakelaren	✓			
(Automatische) Zolderluis installatie	✓			
19inch ICT kast + UTP kabelboom naar meterkast	✓			
2x ECO Pump Switch HY-02 Vloerverwarming Pompschakelaar				✓
Onderhouds "kit" voor PVC kliklaminaat				✓

Overig (leasecontract)	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
------------------------	---------------	----------	--------------	--------

Overig (leasecontract)	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
CV/geiser/boiler				✓
Keuken/tuin/kozijnen				✓
Intelligente thermostaten etc.				✓
Stadsverwarming				✓
Zonnepanelen				✓



Rijksoverheid

Energielabel woning

Rozendaal 57

8431PE Oosterwolde

BAG-ID: 0085010000007868

Veel besparingsmogelijkheden



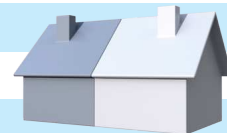
Energielabel A

Registratienummer 658940650
Datum van registratie 22-06-2020
Geldig tot 22-06-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Drievoudig glas
	Glas slaapruimte(s)	Drievoudig glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	22,4 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw dak

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jakob van Dijk
Examenummer 3308
KvK nummer 63371375

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m^3 gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m^3 gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

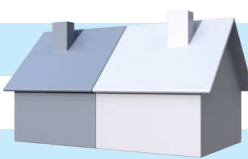
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een twee onder één kap woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oosterwolde

A

7108

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oosterwolde

Sectie A

Perceel 6865

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.