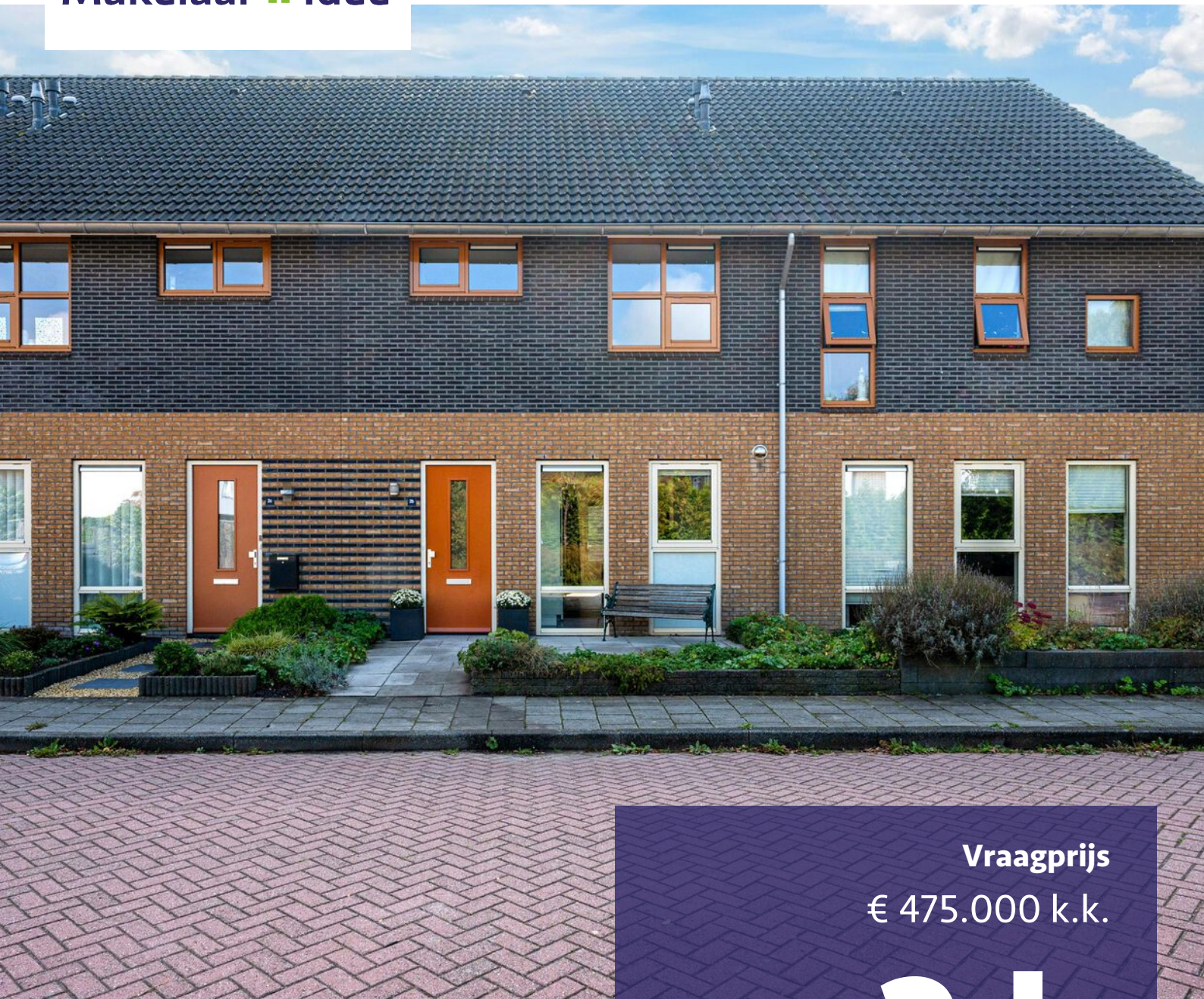


Makelaar  Idee



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

2 b

CLAUSSTRAAT

GRONINGEN

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
149 m²

INHOUD:
530 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
166 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM Bestaande bouw
TYPE WONING tussenwoning
ENERGIELABEL A++
BOUWJAAR 2011
WARM WATER c.v.-ketel

LIGGING: aan rustige weg, in woonwijk
TUIN: 72 m²
BERGING: vrijstaand hout
VERWARMING: c.v.-ketel
ISOLATIE volledig geïsoleerd

OVER DE WONING

Deze instapklare, verrassend ruime en lichte eengezinswoning beschikt over drie slaapkamers, een moderne keuken en een zonnige tuin op het zuiden. Op de riante zolderverdieping zijn eventueel nog extra kamers te realiseren. Uiteraard is de moderne woning energiezuinig: de volledige isolatie en maar liefst 19 zonnepanelen resulteren in een energielabel A++ waardoor je comfortabel en duurzaam woont.

De woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke

straat in Hoogkerk. Nabij de woning bevindt zich een eigen parkeerplaats.

Op loopafstand tref je tal van voorzieningen waaronder kinderopvang, scholen, sportfaciliteiten, winkels en natuurlijk de Ruskenveense plas. Het prachtige natuurgebied de Onlanden bevindt zich op een fietsafstand van 5 minuten. Met 20 minuten fietsen sta je in de Groninger binnenstad. De bushalte bevindt zich op iets meer dan 200 meter loopafstand vanuit waar de

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A++

BOUWJAAR:
2011

WOONOPPERVLAKTE:
149 m²

INHOUD:
530 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
166 m²



binnenstad en het centraal station ook in een mum van tijd te bereiken zijn. Ook zijn de uitvalswegen dichtbij.

Voor de woning is nog €7.000,- aanvullende vergoeding van het IMG beschikbaar, welke in overleg kan worden overgedragen.

OMSCHRIJVING

Indeling:

Entree met hier de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en is voorzien van een eikenhouten parketvloer, een trapkast en deur naar de achtertuin.

De moderne open keuken aan de voorzijde is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, nieuwe Siemens afzuigkap (2024), oven, combimagnetron, koel-vriescombinatie (ter overname) en een nieuwe Torsboda vaatwasser (2025).

Eerste verdieping:

De trap in de hal leidt naar een zeer ruime overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde is ca. 15,8m². De slaapkamers aan de achterzijde zijn ca. 8,7m² en 13,4m² groot. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, radiator en tweede toilet.

Tweede verdieping:


Een vaste trap leidt naar de riante zolderkamer met bergruimte achter knieschotten. Met een nokhoogte van meer dan 4 meter biedt de zolderkamer voldoende ruimte voor nog twee (slaap)kamers en een bergzolder. Ook bevinden zich hier de witgoed aansluitingen en cv-installatie (Vaillant HR Pro uit 2010 in eigendom).

Tuinen:

De voortuin is een fraai aangelegde siertuin met terras en borders. De achtertuin is gelegen op het zuiden en bestaat uit een groot terras, borders, fraaie druivenboom en praktische achterom. Ook bevindt zich hier een vrijstaande houten berging met elektra.

Bijzonderheden:

- * Instapklare, ruime eengezinswoning;
- * Drie slaapkamers, mogelijkheid tot extra kamers op royale tweede verdieping;
- * Moderne keuken;
- * Volledig geïsoleerd, 19 zonnepanelen, energielabel A+
+;
- * Tuin op het zuiden;
- * Rustige kindvriendelijke straat;
- * Scholen, diverse winkels en sportgelegenheden op loopafstand;
- * € 7.000 aanvullende vergoeding IMG in overleg overdraagbaar;
- * Gunstige ligging ten opzichte bushalte en diverse uitvalswegen.

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a row of brick houses with dark roofs and multiple windows is visible. The houses have small front gardens and a paved sidewalk. In the background, more houses and trees are scattered across a hillside under a blue sky with light clouds. A dark blue semi-transparent text box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**Moderne en
energiezuinige,
instapklare
woning**





























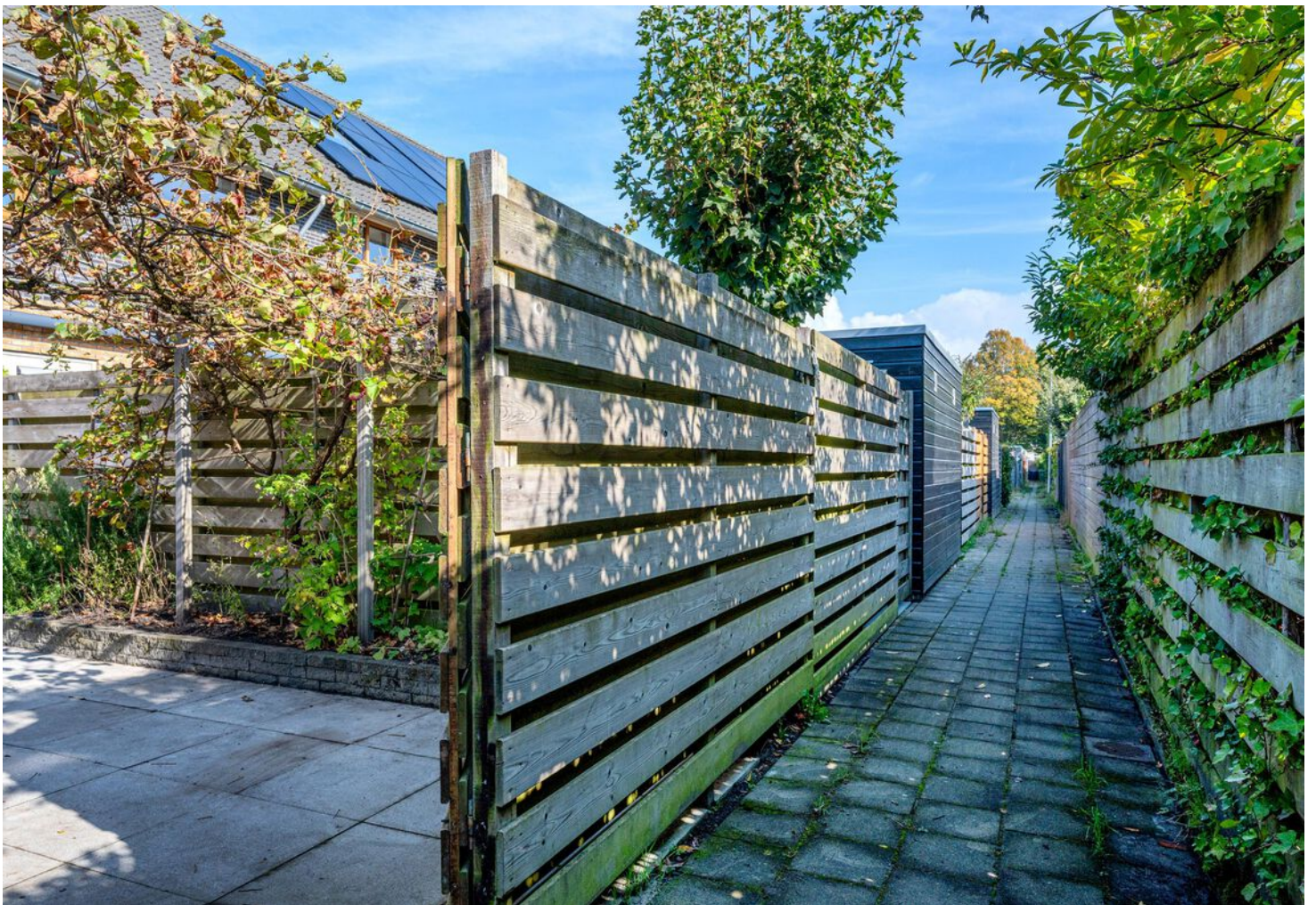












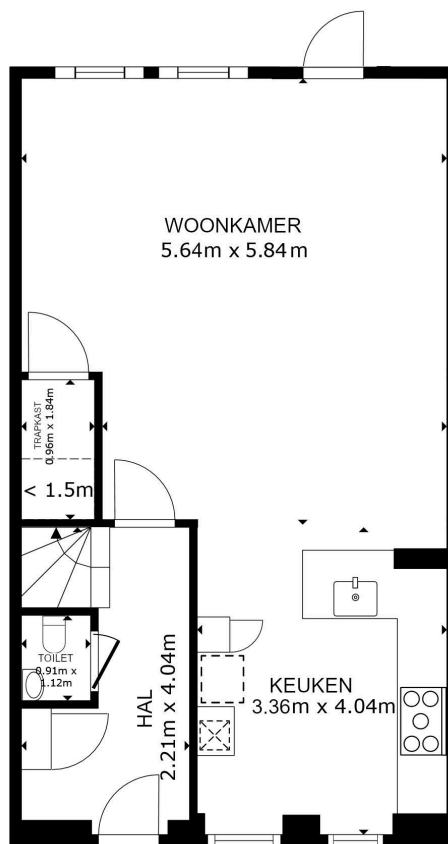








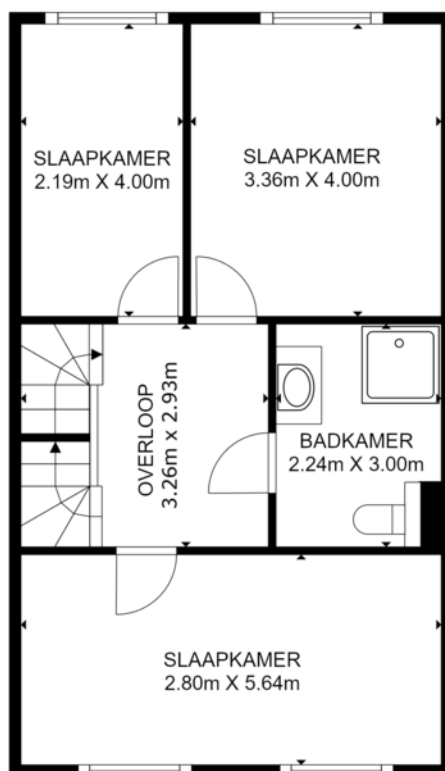
PLATTEGROND



BEGANE GROND

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 57.6 m² FLOOR 2 54.9 m² FLOOR 3 36.5 m²
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 9.7 m²
TOTAL : 149 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

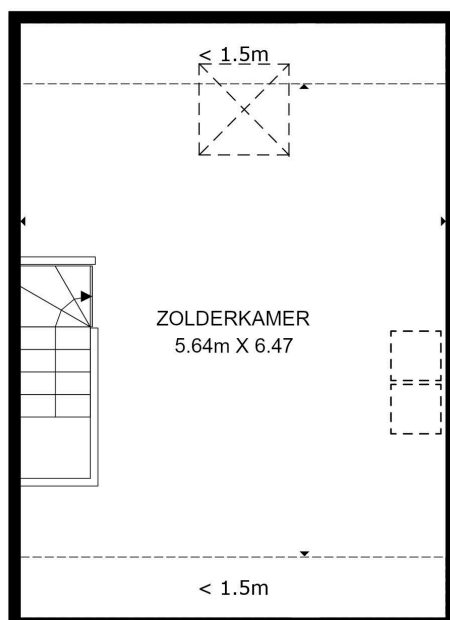
PLATTEGROND



EERSTE VERDIEPING

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 55.1 m² FLOOR 2 53.9 m² FLOOR 3 34.9 m²
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 9.7 m²
TOTAL : 143.8 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

PLATTEGROND

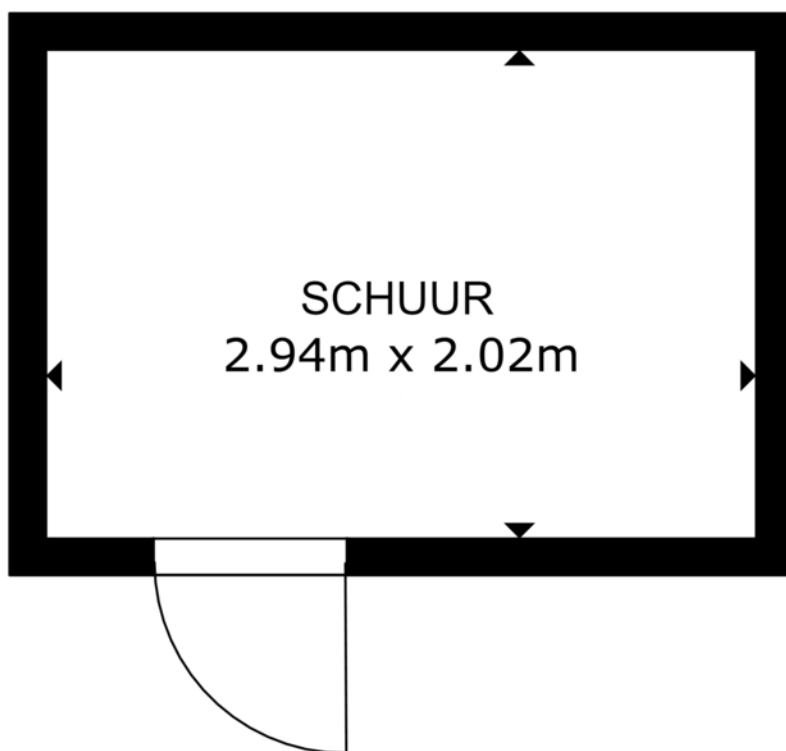


FLOOR 3

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1 57.6 m² FLOOR 2 54.9 m² FLOOR 3 36.5 m²
EXCLUDED AREAS : REDUCED HEADROOM 9.7 m²
TOTAL : 149 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

PLATTEGROND



GROSS INTERNAL AREA
FLOOR PLAN 5.9 m²
TOTAL : 5.9 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.



LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Legplanken, rails en plankendragers in de schuur			X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Houtwerk en draden ter ondersteuning van de druivenbomen	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Schutting	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Jouw hypotheekadviseur in de buurt

Ben jij van plan om binnenkort:

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



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

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

Hypotheek Idee



Financieel adviseur



100% onafhankelijk advies



Alles onder één dak
Makelaardij, hypotheken en verzekeringen

Hypotheekadvies op maat

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



Stap 1: Persoonlijk gesprek

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



Stap 2: Advies

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



Stap 3: Welke aanbieder past bij jou?

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



Stap 4: Keuze maken

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



Stap 5: Tekenen

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

Vertrouwde service

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

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

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Afschrift proces verbaal kadastrale omschrijving parkeerplaats verbeterd

Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

VRAGENLIJST

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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)

Ja

Zo ja, welke?

Voor het voetpad achter de woning is sprake van erfdiensbaarheid.

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?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

VRAGENLIJST

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:

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

VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) De woning werd door ons bewoond, maar we zijn net verhuisd. De woning staat nu grotendeels leeg en te koop.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

VRAGENLIJST

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?

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: Nvt

Overige daken: Net zo oud als de woning.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

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

Dak(en) 3 E.

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

Overige daken: Nee

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

Overige daken: Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nvt
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt

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)	Hout
---	------

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Zomer 2018: Kozijnen en achterdeur beneden (Wijzonol hechtprimer in RAL1015 + Wijzonol industriellak zijdeglans in RAL1015) en de voordeur (Wijzonol hechtprimer in RAL 8023 + Wijzonol industriellak zijdeglans in RAL 8023). Zomer 2021: Kozijnen boven (Wijzonol hechtprimer in RAL8001 + Wijzonol industriellak hoogglans in RAL8001). Ik denk dat beneden toen ook opnieuw is gelakt maar dit weet ik niet zeker. Zomer 2025: Voordeur (Wijzonol industriellak hoogglans in RAL 8023).
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
--	----

VRAGENLIJST

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

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

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?
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar? In de schuur.

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

Zie schaderapport mijnbouwschade.

In de muur op de zolder aan de westzijde zit een scheur. Deze is niet gemeld.

Achter het behang bij de trap van de begane grond naar de eerste verdieping zit mogelijk ook een scheur achter het behang. Deze is niet beoordeeld omdat hiervoor het behang verwijderd zou moeten worden.

De scheur in de muur aan de westzijde van de woonkamer is dichtgesmeerd maar de muur is niet opnieuw geleverd.

De scheur op de zolder aan de oostzijde is dichtgesmeerd maar de muur is niet opnieuw geleverd.

Voor de rest gelaten zoals het is.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Tijdens de bouw.

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

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Nee

Zo nee of meestal, toelichting: Er staat een laag water.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? cv-installatie.
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

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): Vaillant

Type(nummer) van de installatie(s): VHR NL CW 4/3

Installatiedatum van de installatie(s): eind 2010

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 22-05-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Feenstra

VRAGENLIJST

Installaties 7 B.

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

Ja

Zo ja, wat is u opgevallen?

Af en toe is het douchewater na een paar minuten even een seconde of vijf koud en wordt daarna direct weer warm. Dit is al vele jaren het geval.

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

VRAGENLIJST

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:	19
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Negen panelen van 250Wp en tien panelen van 355Wp.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Jinko Solar Full Black Perc cells 355 Wp (10 st.) CSUN 250-M60 (9 st.)
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Voor het PV systeem van 3550Wp gebruik ik de app SolaxCloud. Voor het PV systeem van 2250Wp gebruik ik geen app.
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Het PV-systeem van 3350Wp is in 2021 geplaatst door Solar Groep Twente. Het PV-systeem van 2250Wp is in 2013 geplaatst door Oskomera Home Solar.
Installateur:	Solar Groep Twente Oskomera Home Solar
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Met het systeem van 3350Wp 2023: 3.495kWh Omdat de omvormer een paar keer niet verbonden is geweest met het wifi is de opbrengst in de app niet elke maand bijgehouden. Op de omvormer zelf is de totale opbrengst wel bijgehouden. Op 28-09-2025 was dit: 11,2MWh Met het systeem van 2250 WP was de opbrengst op 28-09-2025: 27.768kWh.
Aantal kWh:	Zie hierboven.

VRAGENLIJST

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

De factuur voor het PV-systeem met 3350 Wp is van 2022 en op de factuur van dat systeem staat dat er 25 jaar fabrieksgarantie zit op de zonnepanelen.

De factuurdatum van het PV- systeem van 2250 Wp is 21-03-2013. Dit systeem is op 06-03-2013 geïnstalleerd. In de folder staat dat de panelen na 25 jaar nog steeds 80,18% van het originele vermogen moeten hebben.

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?

Nvt

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

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.)

Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Nvt

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

VRAGENLIJST

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?	Niet door een erkend installateur. Alleen zelf af en toe schoongemaakt.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Zou oud als de woning.

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	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?	Een van de drie rookmelders bekeken. Productiedatum: 09-2021. Ik verwacht dat de andere rookmelders dezelfde productiedatum hebben.

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?	2010
----------------------------------	------

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

VRAGENLIJST

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? 2011

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Het meeste dateert van 2011.
In mei 2025 is een nieuwe vaatwasser (TORSBODA, volgens de consumentenbond in januari 2025 zowel beste koop als best getest) geplaatst.
In november 2024 is een nieuwe afzuigkap geplaatst (Siemens LC97BCP50).

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Er lijkt kortsluiting te zitten in de oven. Tijdens het opwarmen springt op een gegeven moment de groep uit.
En een van de drie armaturen onder de bovenkastjes werkt 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?

VRAGENLIJST

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2010

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

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?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

VRAGENLIJST

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

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

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label? A++

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 640

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 413000

Peiljaar? 2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 640

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 490

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 E.

VRAGENLIJST

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	19
Stadsverwarming:	0
Anders:	<p>Voorschot voor 2025 stond met 143euro vrij hoog. Hieronder de cijfers over 2025. Dit is een gebroken jaar. Advies termijnbedrag per 1-1-2026 is volgens de energieleverancier nu 120euro.</p> <p>Verbruik gas: 691,36 euro Verbruik stroom: 315,97 euro Terugleverkosten: 750,31 euro Vaste kosten: 266,01 euro Teruglevering: -1.352,33 euro Netto verbruik per jaar: 671,33 euro Netto verbruik per maand: 671,33 / 12 =55,94 euro</p> <p>Situatie in euro's over 2024 op jaarbasis: Gas: 835,71 Stroom: 577,33 Terugleverkosten: 0,00 Vaste kosten: 206,44 Teruglevering: -1.493,92 Nettoverbruik op jaarbasis: 125,56.</p> <p>Om een goed beeld te krijgen, heb ik hieronder het jaarverbruik voor gas, elektra en water over heel jaar (2024) weergegeven.</p>
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	In 2024: 600m3
Elektriciteit hoog (kWh):	In 2024: Verbruik hoog: 1.364; Teruglevering hoog: 6.909. Netto hoog: -5.545kWh
Elektriciteit laag (kWh):	In 2024: Verbruik laag: 1.706; Teruglevering laag: 3.039. Netto laag: -1.333kWh
Elektriciteit totaal (kWh):	In 2024: Verbruik: 1364 + 1706 = 3.070; Teruglevering 6.909 + 3.039 = 9.948kWh
Water (m3):	In 2024: 86m3
Stadsverwarming (Gj):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	Twee. En om de week met vier.

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? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

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

VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

Als ik vanuit de achtertuin naar de zonnepanelen kijk dan heb ik de indruk dat een deel van het PV systeem een enkele cm over het dak van de burens van 2a steekt. Volgens de medewerkers die de panelen hebben geplaatst is dit niet het geval en zit ligt het einde tussen het midden van de binnenmuren, wat gezien zou kunnen worden als je de dakpan opzij schuift. Ik mocht op het dak komen kijken maar dat vond ik zelf geen goed idee. Ik heb dit direct besproken met de burens van 2a. Het viel hun niet op. Ze gaven aan dat als het wel zo is, dat het dan om zo'n klein stukje gaat, dat ze dit geen probleem vinden en de panelen niet verplaatst hoeven te worden.

OVER ONS



Makelaar Idee Assen

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

Makelaar Idee Groningen

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

Makelaar Idee Winschoten

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

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Makelaar Idee Groningen

Nieuwe Markt 15

9712 KN Groningen

050-3055434

info@makelaaridee.nl

www.makelaaridee.nl

Makelaar  **Idee**