

OOST WEST HUIS BEST!



VLAGTWEDDE | Onstwedderweg 10

vraagprijs € 280.000 k.k.



HUIS
MAKELAARDIJ

(0598) 451 751 | info@makelaarhuis.nl

www.makelaarhuis.nl

Voorwoord

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

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

Natuurlijk kan het voorkomen dat u na het lezen van de brochure nog aanvullende vragen heeft. Wij helpen u graag met het beantwoorden hiervan! U kunt ons van maandag tot en met vrijdag van 09.00 tot 12.00 uur en van 13.30 tot 17.00 uur bereiken op telefoonnummer (0598) 451 751. Of kijk op onze website, **www.makelaarhuis.nl**, voor meer informatie over ons kantoor, vragen of het maken van een afspraak.

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

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

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

Wij wensen u veel leesplezier!

Met vriendelijk groet,

Het team van Huis Makelaardij



Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	156 m ²
Perceeloppervlakte:	515 m ²
Inhoud:	959 m ³
Bouwjaar:	1935

- ✓ Vraagprijs: € 280.000
- ✓ Soort: eengezinswoning
- ✓ Type: vrijstaande woning
- ✓ Aantal kamers: 6
- ✓ Ligging: aan rustige weg, in bosrijke omgeving
- ✓ Tuin: achtertuin, tuin rondom
- ✓ Garage: aangebouwd steen
- ✓ Verwarming: c.v.-ketel, houtkachel
- ✓ Isolatie: gedeeltelijk dubbelglas



Omschrijving

Dit vrijstaande woonhuis aan de Onstwedderweg 10 te Vlagtwedde biedt verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten!

De woning beschikt over een royale woonkamer en een ruime woonkeuken. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een slaapkamer en een badkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. De praktische bijkeuken en meerdere bergingen zorgen voor volop bergruimte.

De inpandige garage van circa 37 m² maakt het geheel compleet en is geschikt voor meerdere voertuigen of als werkplaats. Daarnaast is er een kelder aanwezig.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ook zijn er twee zeer ruime bergingen aanwezig met een gezamenlijk oppervlak van ruim 47 m². Deze ruimtes bieden diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld voor hobby, werk of extra opslag.

Vlagtwedde is gelegen in de gemeente Westerwolde en staat bekend om zijn groene omgeving en rust. In het dorp zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig zoals supermarkten, scholen en sportverenigingen. Grotere plaatsen als Stadskanaal en Winschoten zijn op korte afstand gelegen en goed bereikbaar. Hierdoor combineert deze woning ruim wonen met een prettige en praktische ligging.

INDELING

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang en toegang tot de slaapkamer (ca.7m²); slaapkamer op de begane grond (ca.11.8m²); hal met toegang tot toilet en badkamer (ca.6.7m²); separate toiletruimte met fonteintje; badkamer voorzien van douche en wastafel (ca.2m²); royale woonkeuken met inbouwapparatuur (ca.20.4m²); ruime woonkamer aan de voorzijde van de woning (ca.31.8m²); praktische bijkeuken met aansluitingen voor witgoed (ca.10.6m²); berging (ca.2.6m²); extra berging (ca.8.3m²) en een zeer ruime garage (ca.36.9m²).

Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang (ca.12.6m²); drie slaapkamers (resp. ca.12.0m², ca.11.8m² en ca.10.9m²); hal (ca.3.5m²); vaste kastruimte; twee royale bergingen (ca.22.7m² en ca.24.6m²) met volop mogelijkheden voor hobby, werkruimte of extra opslag.

Kelder:

Praktische kelderruimte met een oppervlakte van ca.8.0m² en een hoogte van ca.1.86m. Geschikt als provisieruimte of extra opslag.

Garage:

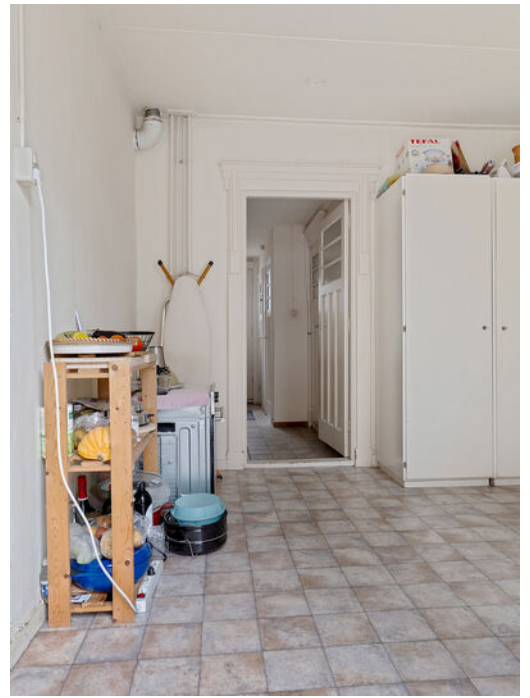
Vrijstaande inbandige garage met een oppervlakte van ca.36.9m², ideaal voor stalling van meerdere voertuigen, hobbyruimte of werkplaats.

Bijzonderheden:

- Slaapkamer en badkamer op de begane grond, geschikt voor levensloopbestendig wonen
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Inbandige garage van ca. 37 m² met diverse gebruiksmogelijkheden
- Twee zeer ruime bergingen op de verdieping, samen ca. 47 m²
- Praktische kelder voor extra provisie of opslag
- Nefit CV-ketel (2020)
- Gelegen in een groene en rustige woonomgeving
- Op korte afstand van een supermarkt, basisscholen en sportvoorzieningen
- Goede bereikbaarheid richting Stadskanaal en Winschoten











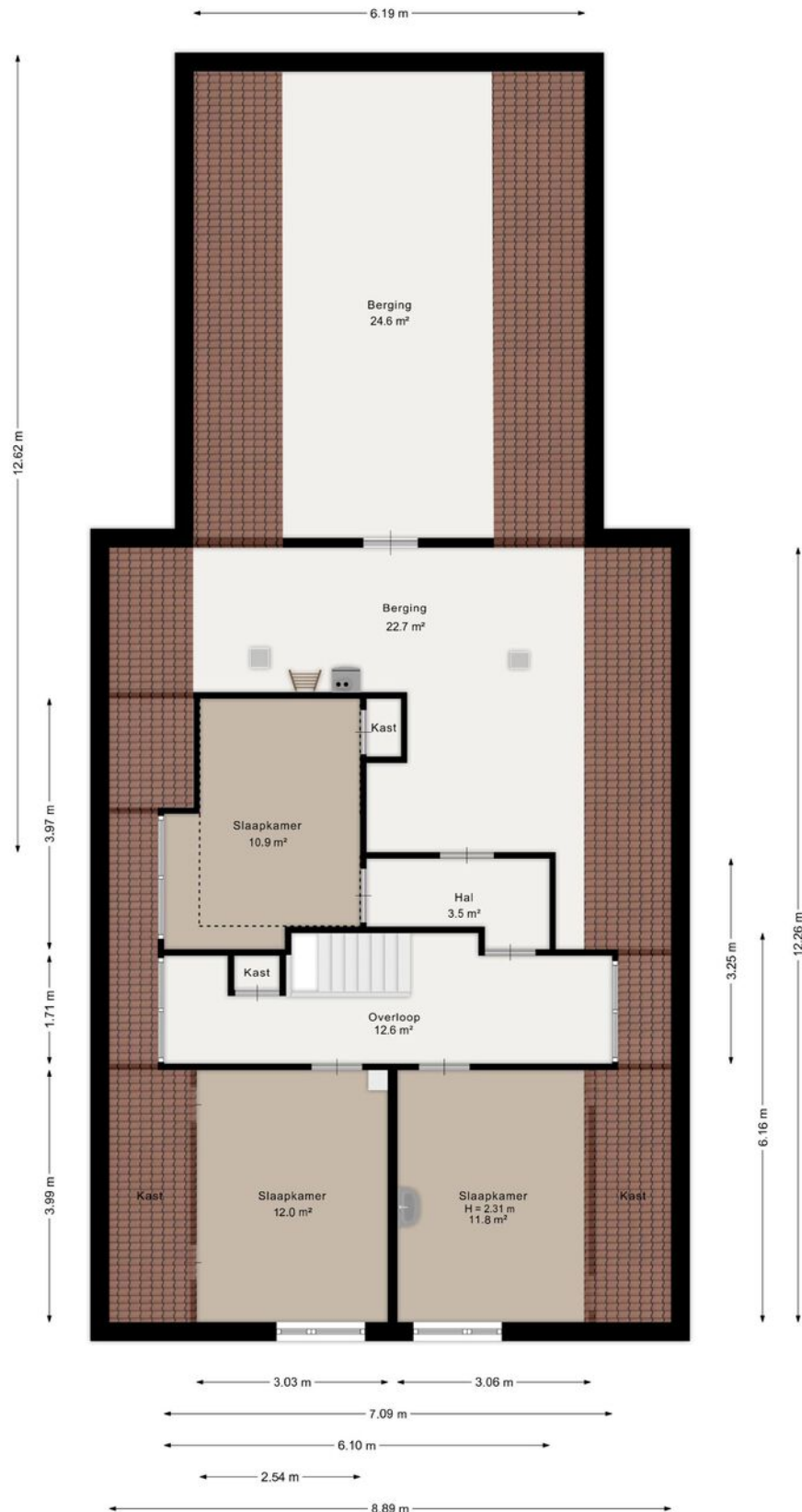
Plattegrond



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



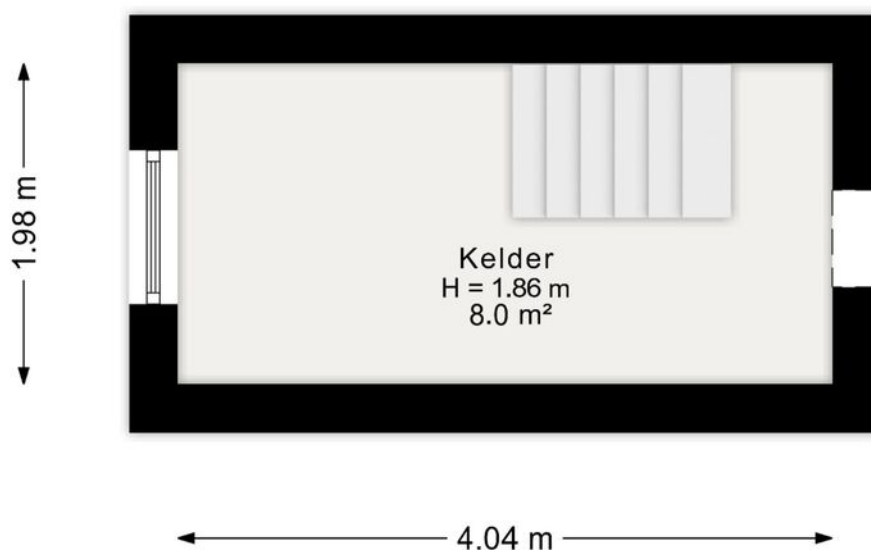
Plattegrond



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



Plattegrond

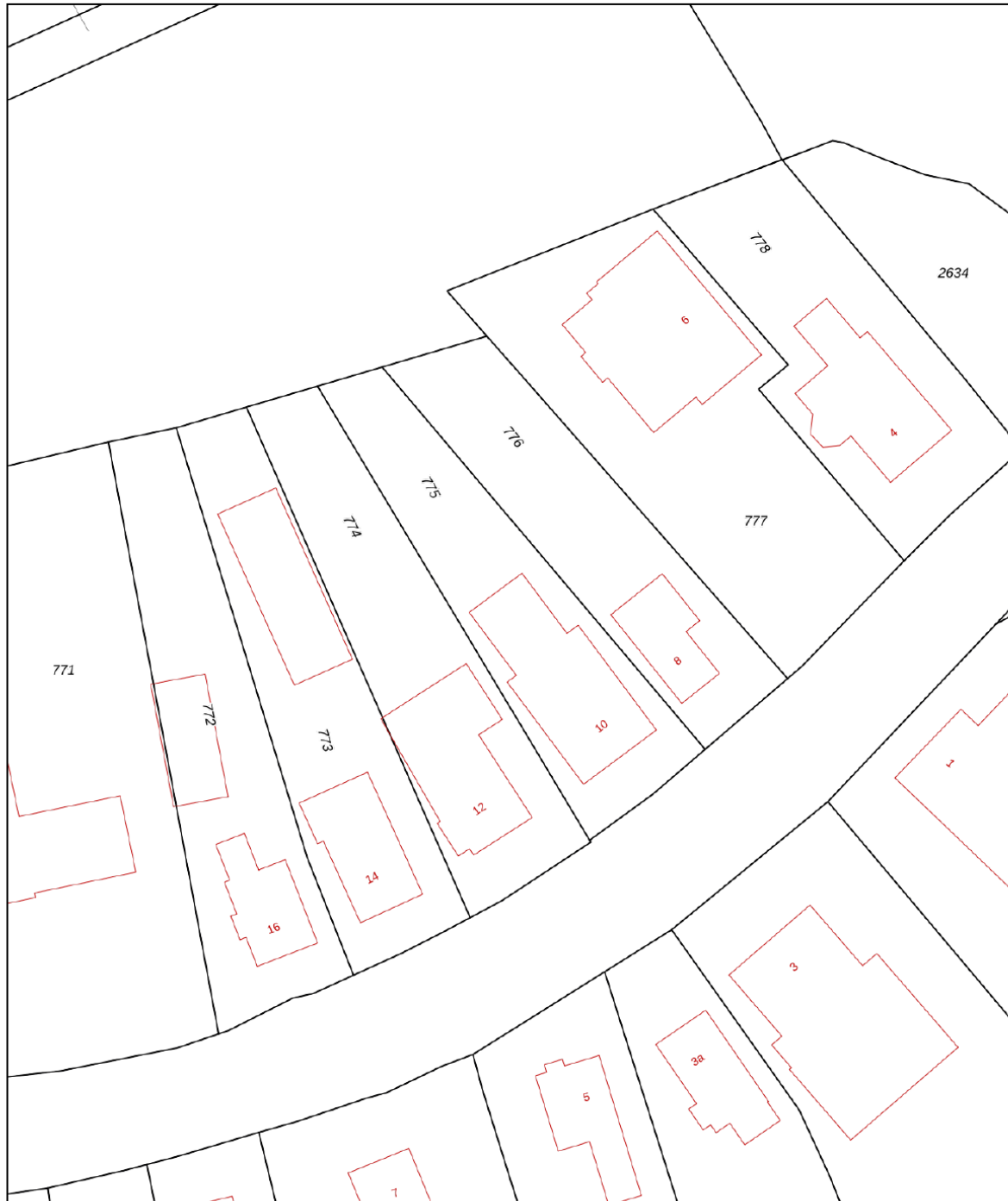



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



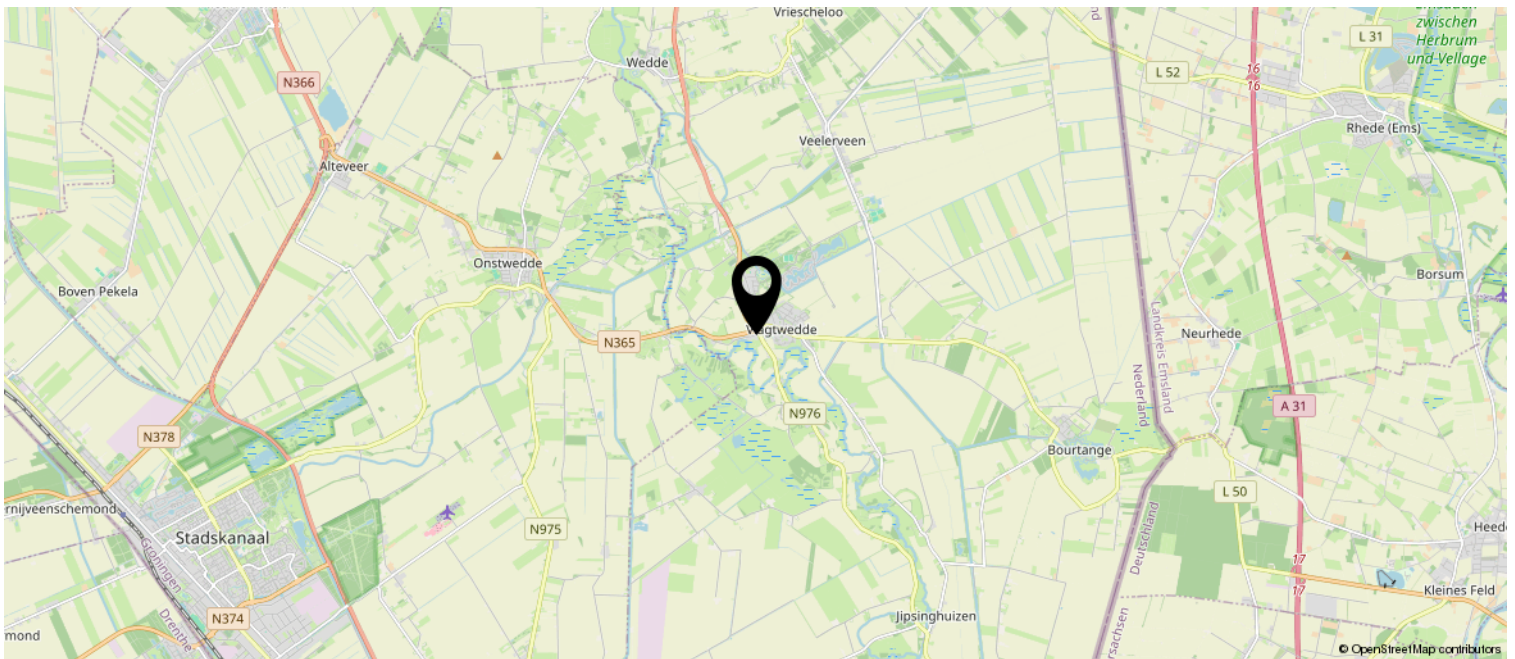
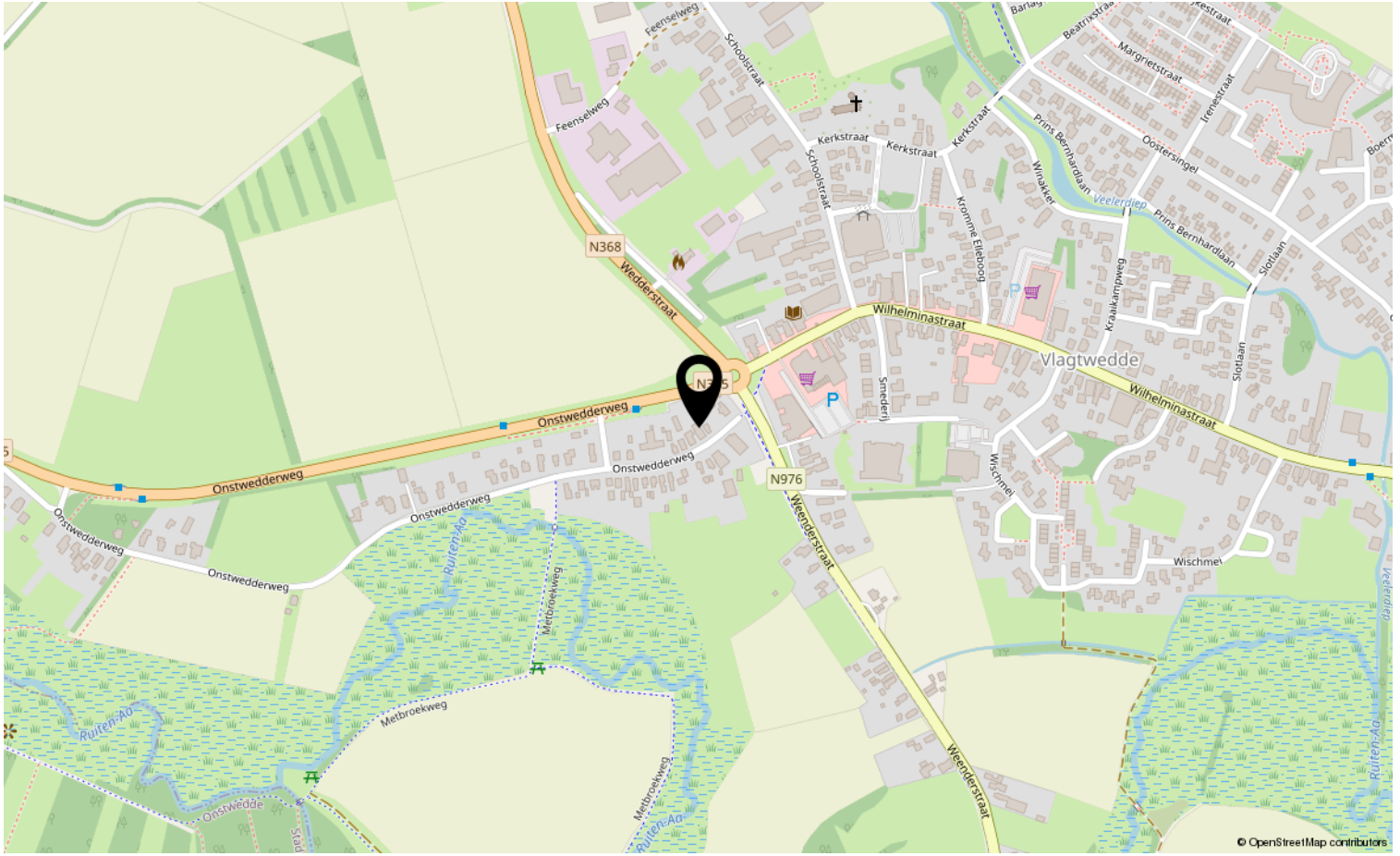
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vlagtwedde	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 775	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 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.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- hanglampen woonkamer en slaapkamers gaan mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
kleine kruidenplantjes		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



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

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?



Vragenlijst

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ 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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.



Vragenlijst

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)

Bewoning.

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?

Ja

Zo ja, waar?

Onder het keukenraam aan de rechterzijde van de woning.

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?

Nee

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?

Nee

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

Alle stenen delen.



Vragenlijst

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? nvt

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: woning: 1935. Garage: niet bekend, vóór 1996.

Overige daken: Niet bekend

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Garage, gerepareerd. Woning: rondom schoorsteen , gerepareerd in 2023. Nog plaatselijke lekkages op de zolder bij harde wind.

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

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: Nee

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

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee



Vragenlijst

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? 2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schildersbedrijf J. Stukje

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Voordeurpartij, slaapkamer beneden, keuken, bijkeuken, garage, ramen verdieping.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar? Onder het keukenraam.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?



Vragenlijst

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.) 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? Ja

Zo ja, waar? Woonkamer

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Geen enkel deel is geïsoleerd.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar? Lichte verzakking van de voorzijde van de woning.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Soms

Zo ja of soms, toelichting: Eenmaal tijdens een uitzonderlijk natte herfst met hoge waterstanden. Alle woningen hadden toen kelderoverlast.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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



Vragenlijst

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

Nee

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

Optrekkend vocht onder het keukenraam.

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)

Centrale verwarming, en kachel in de woonkamer.

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

Type(nummer) van de installatie(s):

Trendline HRC30 CWSII

Installatiedatum van de installatie(s):

2020

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?

Fa. Dijk Installatietechniek, Onstwedde

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 bijgevoeld 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?

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:



Vragenlijst

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? Nee

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:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2024

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? In het huidige seizoen.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

Installaties 7 K.



Vragenlijst

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.

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?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

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?

Onbekend

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?

Onbekend

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?



Vragenlijst

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? Onbekend

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Onbekend

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1935

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

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?



Vragenlijst

Diversen 9 E.

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

Nee

Diversen 9 F.

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

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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?

N.v.t

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?

Ja

Zo ja, waar?

Zolder.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Nee

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?



Vragenlijst

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?

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? G

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 364

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 258000

Peiljaar? 2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 434

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 655

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 405

Elektra: 43

Water: 55

Stadsverwarming: 0

Anders:



Vragenlijst

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 5380

Elektriciteit hoog (kWh): 1099

Elektriciteit laag (kWh): 845

Elektriciteit totaal (kWh): 1944

Water (m³): 55

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

Vaste lasten 10 F.

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

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? 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.)

Zo ja, welke?



Vragenlijst

Nadere informatie 12 A.

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

Geen



Kopen & Verkopen

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

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

Bezichtiging

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

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

Informatie-/onderzoeksplicht

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

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

Onderhandeling

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

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

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

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

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Koopovereenkomst

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

Bankgarantie/waarborgsom

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

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



Bedenktijd

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

Standaard clausules / bijlagen

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

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

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

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

Asbestclausule:

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

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

Ouderdomsclausule:

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

condities van

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

Materialenclausule

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

Toelichtingsclausule meetinstructie NEN2580

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

Lijst van zaken

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

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

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



Financiering

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

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

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

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

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

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

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

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



Locaties kantoren



Kantoor Exloo
Huis Makelaardij
Huis Verzekeringen & Hypotheken

Hoofdstraat 59
7875 AB Exloo

T. 0591-548182
E. info@makelaarhuis.nl



Kantoor Assen
Huis Makelaardij
Huis Verzekeringen & Hypotheken

Het Kanaal 260
9401 CK Assen

T. 0592-315859
E. info@makelaardijdrenthe.nl



Kantoor Zuidbroek Fotopresentatie
Huis Makelaardij
Huis Verzekeringen & Hypotheken

Kerkstraat 1
9636 AA Zuidbroek

T. 0598-451751
E. info@makelaarhuis.nl



Het team van Huis Makelaardij

John Huis	Directeur, verzekeringsadviseur en registermakelaar/taxateur
Alex Huis	Registermakelaar/taxateur
Rienus Huis	Assistent Registermakelaar/taxateur
Martijn Beerta	NVM-makelaar
Sem Rozeveld	Assistent Registermakelaar
Iris Wiegman	Commercieel medewerkster binnendienst
Klaas Kreulen	Verzekeringsadviseur, erkend hypotheekadviseur en pensioenadviseur
Lianne Wind	Commercieel medewerkster binnendienst
Janet Lubberman	Commercieel medewerkster binnendienst

Graag tot ziens.



Heeft u interesse?



HUIS

MAKELAARDIJ

Fotopresentatie
Kerkstraat 1
9636 AA Zuidbroek

(0598) 451 751 | info@makelaarhuis.nl



funda

