



Ruinerbrink 127

7812 RC Emmen

Vraagprijs € 199.500,-

Marcel van Dam Makelaardij o.g.
Valtherweg 6
7875 TB, EXLOO
Tel: 0591 227022
E-mail: info@marcelvandammakelaardij.nl
www.marcelvandammakelaardij.nl

Omschrijving

Deze keurig onderhouden en frisse maisonnette beschikt over een vrij en groen uitzicht op een brede groenstrook, wat zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam woongevoel!

Dit verzorgde 3-kamer appartement (maisonnette) ligt op de bovenste etages van dit bestaande gebouw. Je hebt dus geen last van eventuele bovenburen... Wat direct opvalt zodra je dit appartement binnenstapt, is de aangename en enorme hoeveelheid lichtinval in de woning, mede door het relatief grote glasoppervlak. Vanaf het balkon die op het westen is gesitueerd, heb je vrij uitzicht en aan de voorzijde ligt een parkeerterrein/groenstrook waar je kosteloos je auto parkeert. Voor de fiets(en) en overige spullen heb je een bijbehorende, gedeelde berging op de begane grond tot je beschikking. De buurt is verkeersluw met voornamelijk bestemmingsverkeer.

Via de portiek met afgesloten entree, voorzien intercominstallatie, bereik je middels de trap de galerij naar nummer 127, gelegen op de 3e en 4e verdieping. Naast de gezellige en tevens lichte woonkamer bestaat de eerste woonlaag van deze maisonnette uit een nette keuken met diverse apparatuur, een slaapkamer en een hal met aangrenzend de badkamer.

Op de tweede woonlaag vind je een tweede slaapkamer en een royale werk/was/hobbyruimte waar tevens de cv-ketel is geplaatst alsmede de aansluitpunten zijn gerealiseerd ten behoeve van de wasmachine en droger.

Alle faciliteiten binnen handbereik!

De ligging van dit appartement is perfect. Binnen 10-15 minuten op de fiets bereik je het levendige centrum van Emmen met z'n variëteit aan winkels en horeca. Maar ook het wijk-/winkelcentrum in Bargeres voor de dagelijkse boodschappen bevindt zich op 2 minuten loopafstand. Verder wordt de omgeving van het appartementengebouw gekenmerkt door veel openbaar groen. Heb je behoefte aan rust en ontspanning in de natuur? In het nabij gelegen Noordbargerbos kun je je even terugtrekken uit de drukte van alle dag voor een wandeling of voor de sportievelingen onder ons, een rondje hardlopen of een ritje op de mountainbike.

Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld in Emmen: de bushalte ligt op loopafstand en binnen enkele minuten op de fiets ben je op het station. Met de auto ben je binnen een paar minuten op de N391, N34 of A37 en bereik je iedere gewenste bestemming op een directe wijze.

Het appartement is verzorgd en rookvrij; je kunt er vrijwel direct in. Een groot voordeel van het wonen in dit gebouw is de prijs- kwaliteitsverhouding. 'Veel voor weinig' zou je kunnen stellen, waarbij je in een gemoedelijke, groene en rustige omgeving woont met tegelijkertijd alle denkbare voorzieningen dichtbij.

Het gebouw heeft een Vereniging van Eigenaren die professioneel wordt beheerd. De servicekosten bedragen maandelijks € 125,00 en dat is inclusief buitenonderhoud gebouw, opstalverzekering en exploitatie VvE.

INDELING MAISONNETTE:

Entree; ruime hal met trapopgang; meterkast; slaapkamer; badkamer met douche, wastafel en toilet; woonkamer met toegang tot balkon middels openslaande deuren; open keuken met nette keukenopstelling v.v. gaskookplaat, koelkast, spoelbak, combi-magnetron, vaatwasser en afzuigkap.

Tweede woonlaag: Middels vaste trap bereikbaar; royale slaapkamer en een hobby/was/bergruimte.

Raadpleeg de interactieve plattegronden om alvast een goed beeld te krijgen van de indeling en maatvoeringen.

Kenmerken:

- Type woning: maisonnette
- Bouwjaar: 1974
- Inhoud: ca. 288 m³ / woonoppervlakte: ca. 77 m²
- Aantal kamers: 3 (2 slaapkamers)
- Energielabel: C

Extra info:

- Verwarming middels centrale verwarming via een Intergas combiketel (bouwjaar 2021, eigendom)
- Deze maisonnette heeft een eigen balkon/terras met uitzicht op brede groenstrook
- Laminaat vloer in 2023 aangebracht
- Dichtbij het uitgebreide winkelcentrum van Bargeres met al zijn voorzieningen
- Er is een actieve VvE, waarvan de kosten € 125,00 per maand bedragen
- Voldoende en vrij parkeren voor het gebouw
- Gedeelde berging aanwezig voor het stallen van de fietsen of andere spullen.

Goede ligging ten opzichte van winkels, scholen, gezondheidszorg, openbaar vervoer, uitvalswegen en het bos op luttele afstand!

Om een complete indruk te krijgen van deze woning, nodigen we je graag uit voor een rondleiding!

Disclaimer

Deze vrijblijvende informatie is door ons (met zorg) samengesteld op basis van gegevens van de verkoper (en/of derden). Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan

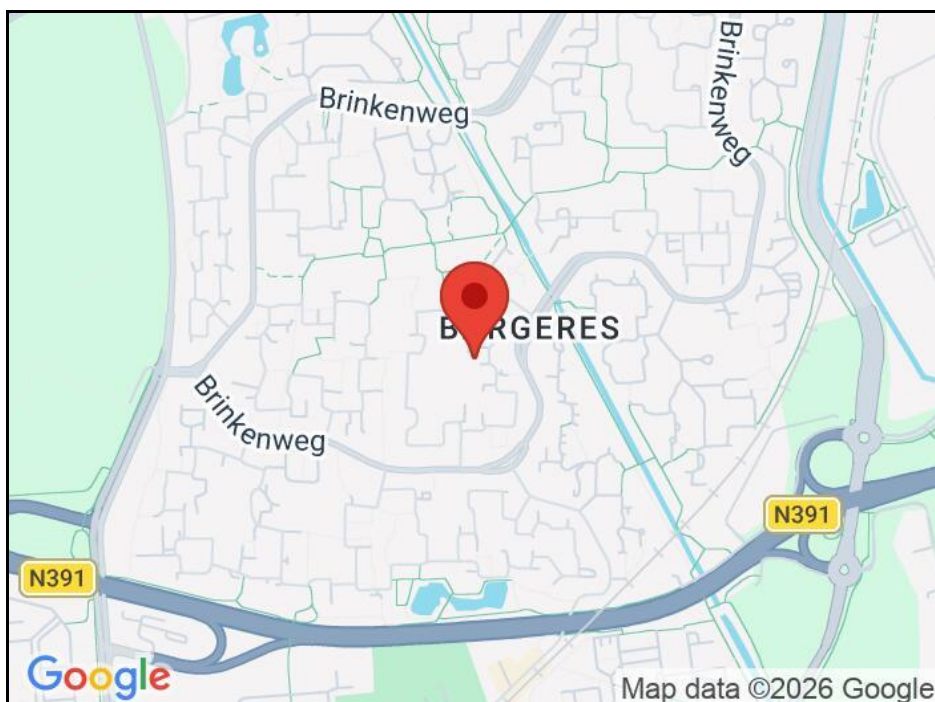
Zie jij je hier al wonen? Bel dan snel ok een afspraak te maken voor een bezichtiging!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 199.500,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	280 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	77 m ²
Soort appartement	Maisonnette
Bouwjaar	1974
Ligging	In woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Locatie

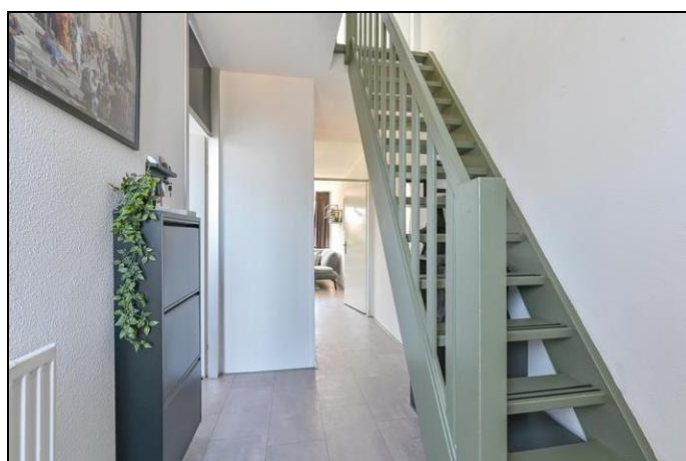
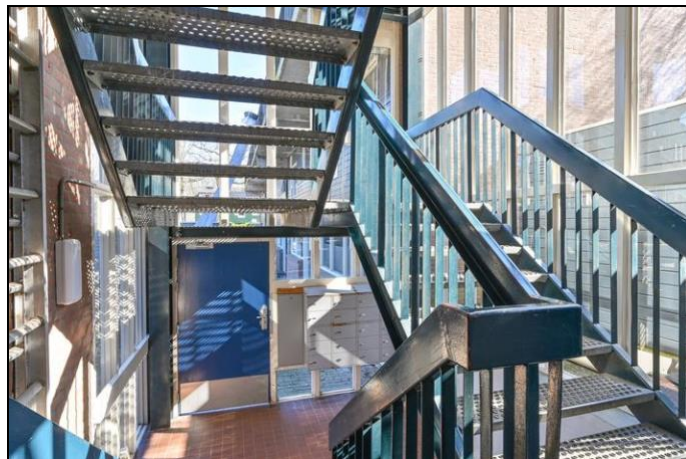
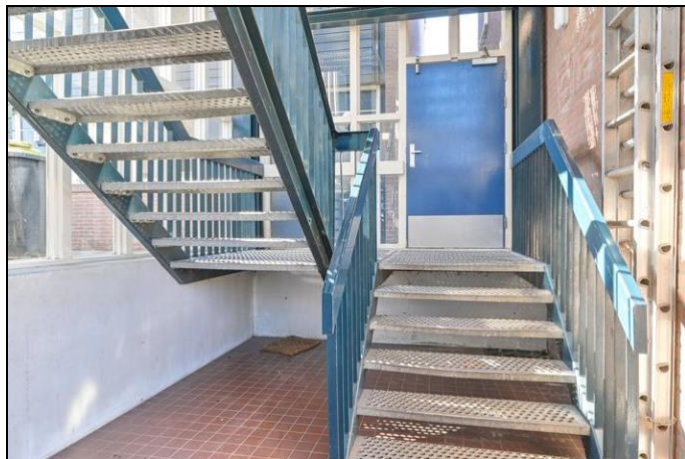
Ruinerbrink 127
7812 RC EMMEN



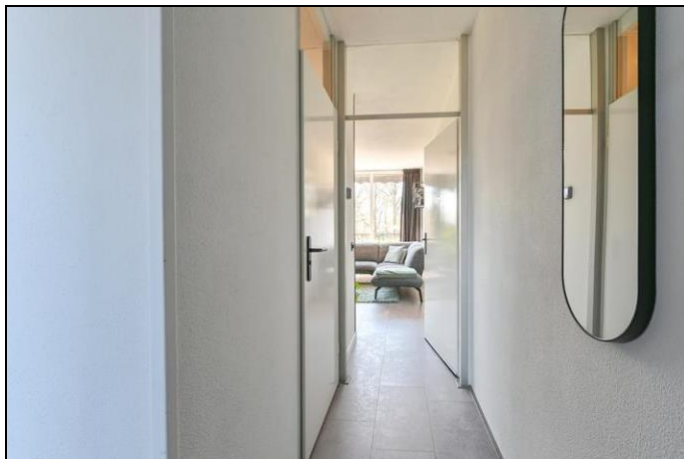
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



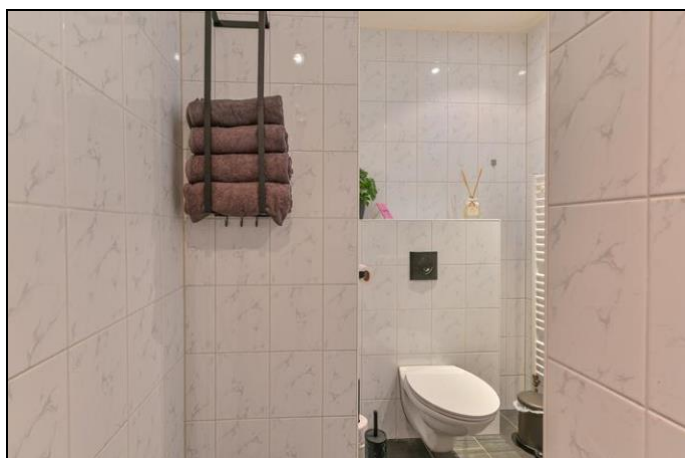
Foto's



Foto's



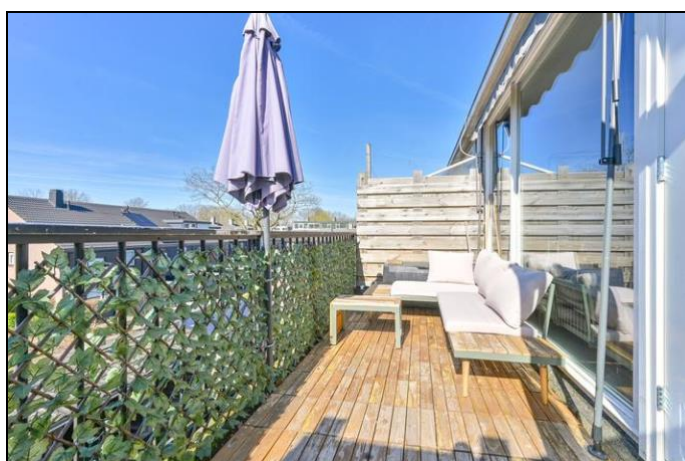
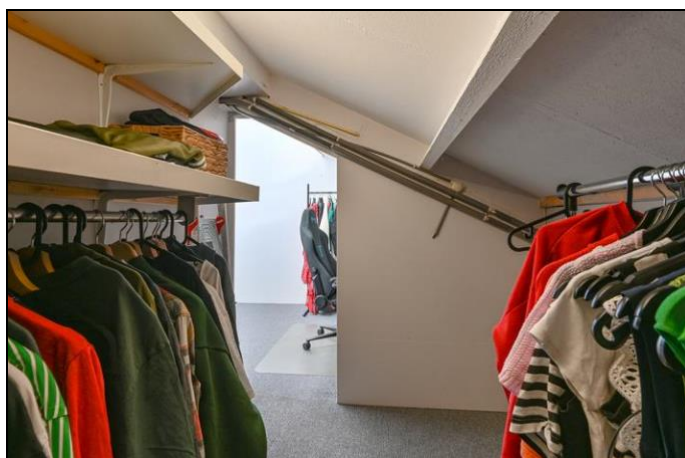
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

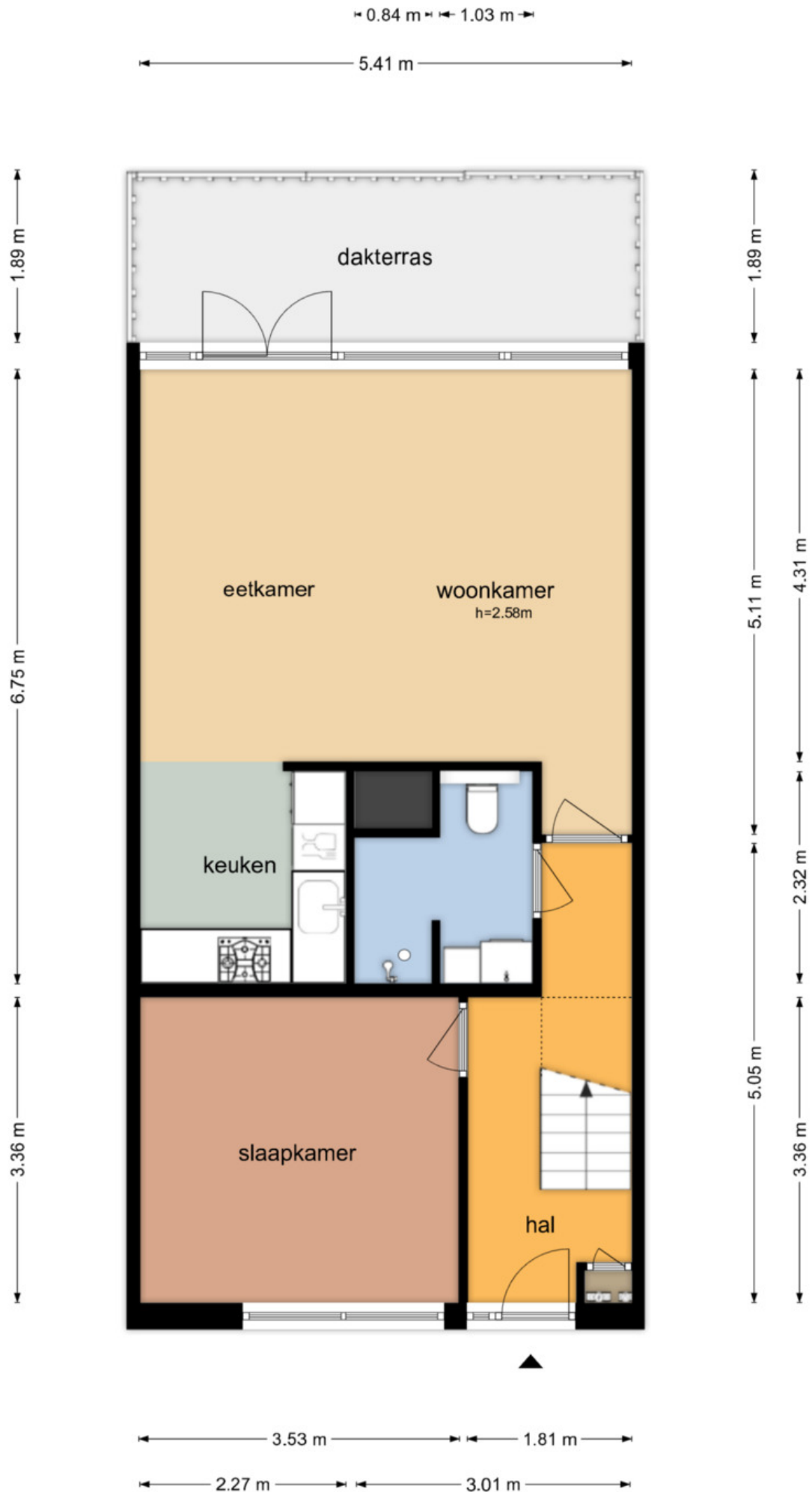


Foto's

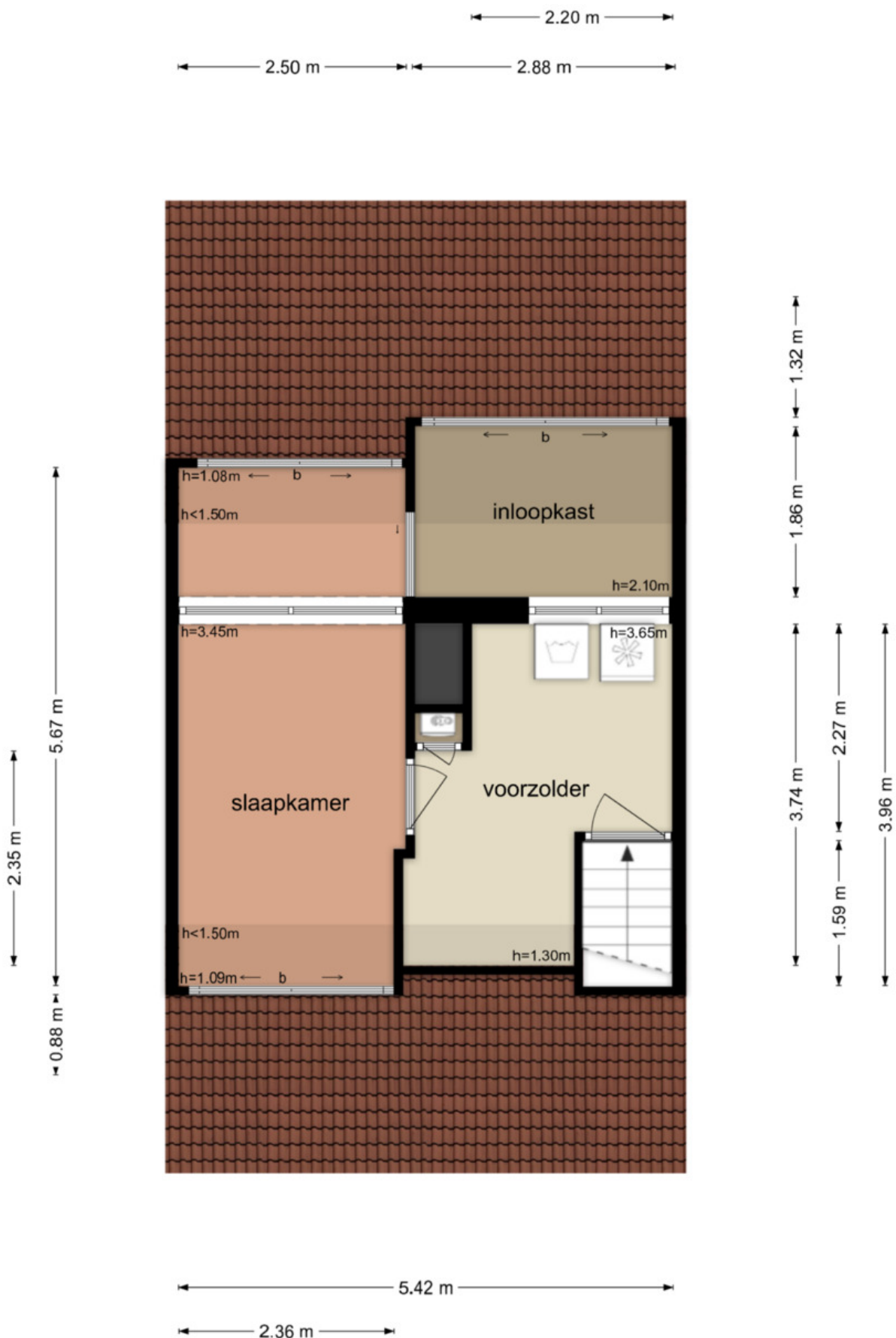


I

Ruinerbrink 127 - Emmen
Derde Verdieping

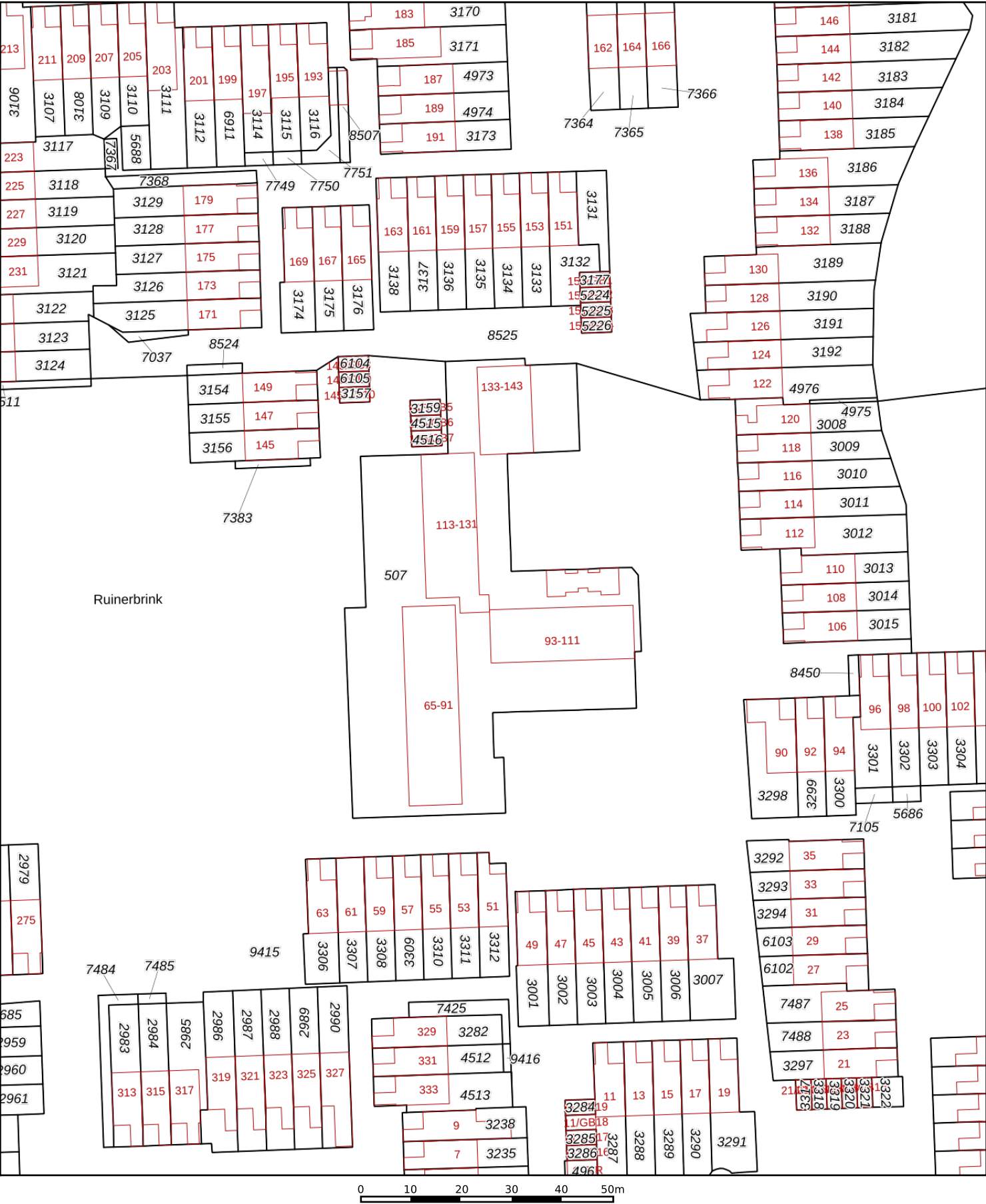


Ruinerbrink 127 - Emmen Vierde Verdieping



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ruinerbrink 127
Postcode / Plaats	7812 RC Emmen
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	W / 2189
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Emmen

Sectie W

Perceel 507

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Ruinerbrink 127, Emmen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Hanglamp woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☐
- Oven	☐	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Alle vastgeschroefde keukenaccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract?		X		
<u>Zo ja</u> , neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- CV	☐	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☐
- Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: **Ruinerbrink 127, 7812 RC Emmen**

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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?
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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?
- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?
- f Rusten ervoor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☐ ja ☒ nee
(*'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.*)
Zo ja, welke?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?
Zo ja, hoe lang nog? ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ 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?
- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee
(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)
- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
Zo ja, welke is/zijn dat?
- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:
- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?
- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom?
- t Hoe gebruikt u het appartement nu? **Als woning.**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar? **Op de verdieping (boven), dit is verholpen in opdracht van & op kosten van de VVE door een bouwbedrijf.**
- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ 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? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?
Vorig voorjaar zijn de gevels gereinigd door een schoonmaakbedrijf d.m.v. hoge druk. Deze reiniging wordt 1x in de zoveel jaar door de VVE georganiseerd.

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?
Platte daken: **Onbekend**
Overige daken: **Onbekend**
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
In de nok van rookgas afvoer, dit is opgelost.
- c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
Bovengenoemde lekkage is verholpen op kosten van de VVE. Het dak is daarna volledig geïnspecteerd.
- e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie?
- Platte daken ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
De buitenkozijnen van de 1^e woonlaag zijn van hout, die van de 2^e woonlaag van kunststof.
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?
Dit is onbekend, dit gaat via de VVE. De voordeur is geschilderd in verband met vervanging.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie?
De voordeur is geschilderd door Mulder Schilders.
- c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
De sleutels van de ramen op de verdieping zijn niet aanwezig, 1 raam is op slot, het andere niet.
- e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
Gedeeltelijk is er glas vervangen, ook zijn er nog plekken met gewoon dubbel glas. Dit is allemaal via de VVE gegaan.
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? **N.v.t.**
Zo nee of meestal, toelichting: **Niet bekend**
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
Zo ja of soms, toelichting:
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ 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?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie): **CV-installatie.**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): **Intergas**
Type(nummer) van de installatie(s): **Kompakt HRE**
Installatiedatum van de installatie(s): **Circa 2020/2021**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Juli 2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? **Verwarmingscentrum Noord Nederland**
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
Zo ja, wat is u opgevallen?
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar en welke?
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Niet bekend.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
Niet van toepassing.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?
Blijft deze achter?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ 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?

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
Zo nee, toelichting:
Hoe oud is dit systeem ongeveer?

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?
Ongeveer 2/3 jaar.

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? **Vermoedelijk van 2015 (opgave vorige verkoper).**

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke niet?

d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden :
onderhouden?

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **Volgens opgave vorige verkoper van 2015**

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Onbekend.**
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

i Heeft u een kokend waterkraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van het appartement? **1974**
- b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.)
Zo ja, welke en waar? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in het appartement?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer?
Zo ja, door welk bedrijf?
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?
Zo ja, in welk jaartal?
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, welke?

- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? **Energielabel C, geldig tot 18 februari 2030.**

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 218,92**
Belastingjaar? **2026**

- b Wat is de WOZ-waarde? **€ 186.000,-**
Peiljaar? **01-01-2025**

- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 238,88**
Belastingjaar? **2025**

- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? **€ 384,78**
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
Belastingjaar? **2026/2025**

- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas + Elektra **€ 130,01**
Water (per jaar) **€ 83,-**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas (m³): **507**

Elektriciteit hoog (kWh): **909**

Elektriciteit laag (kWh): **665**

Elektriciteit totaal (kWh): **1574**

Water (m3): **60**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal **2**

- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keukens, 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:

- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **Niet van toepassing.**
Heeft u alle canons betaald?
Is de canon afgekocht?
Zo ja, tot wanneer?

- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☐ ja ☒ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog?
Zo ja, waarvoor?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☒ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
Zo ja, welke?

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
- Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: **50035533**
- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? **47**
- c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee
- d Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
Woning: **645/31.870e**
Berging: **10/31.870e**
- Aantal stemmen voor dit appartement + berging **4 stemmen**

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a Is er een professionele bestuurder? ☒ ja ☐ nee
- b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?
Toelichting:
Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

- a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee
- b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☒ ja ☐ nee
- c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?

15. Verzekeringen

- a Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee
- b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee
- c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?

Bedrag:

€ 232.023,-

Datum:

30-09-2024

b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?

Jaar:

Periode:

In de notulen van de laatste Algemene Leden Vergadering staat het volgende vermeld over een meerjarenonderhoudsplan:

“Jos Speelman geeft aan dat het huidige MJOP onvoldoende onderbouwd is om een betrouwbare prognose van de toekomstige onderhoudskosten te kunnen geven.

Intenda adviseert daarom om een nieuw, goed onderbouwd MJOP te laten opstellen. Dit kan worden uitgevoerd door VvE Belang, de Vereniging Eigen Huis of door Intenda zelf.

Voor een goed MJOP is een nulmeting essentieel. Daarmee wordt in kaart gebracht welke onderhoudswerkzaamheden op termijn nodig zijn en hoeveel er gereserveerd moet worden. Het MJOP biedt inzicht in de te verwachten kosten voor het onderhoud van het gebouw over een periode van 20 jaar.

De vergadering geeft een voorlopig mandaat aan het bestuur om een partij te zoeken voor het opstellen van een nieuw MJOP.”

c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 124,94

e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet?

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;*
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;*
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.*

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

17. Nadere informatie

- a Overige zaken
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)
Niet van toepassing.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Marcel van Dam Makelaardij o.g.
Adresgegevens: Valtherweg 6, 7875 TB Exloo
Telefoonnummer: 0591 227022
E-mailadres: info@marcelvandammakelaardij.nl

=====





Zien we je snel?

Marcel

Margriet

Monique

Tom

Janine

Arand Jan

Landa



ADRES

Valtherweg 6, 7875 TB Exloo

*Wij zijn geopend en telefonisch
bereikbaar van maandag t/m vrijdag
van 09.00 tot 17.00 uur.*

CONTACT

✉ info@marcelvandammakelaardij.nl

☎ 0591-227022

www.marcelvandammakelaardij.nl