



**Odoornerweg 2**  
Valthe

VRAAGPRIJS € 650.000,- K.K.





**Op een markante hoek in het sfeervolle Oud-Valthe, dat bekendstaat om haar prachtige rietgedekte vrijstaande woonboerderijen, staat deze door de gemeente aangemerkt als karakteristieke vrijstaande woonboerderij genaamd Belling Goorn. Het oorspronkelijke bouwjaar is circa 1881.**

De boerderij is sinds 1881 in gebruik geweest als melkveehouderij in combinatie met akkerbouw. Sinds 2019 is de boerderij in gebruik als woonboerderij. Diverse authentieke details zijn bewaard gebleven, denk hierbij aan o.a. glas-in loodramen, hoge plafonds en de fraaie gebinten. Het voorhuis van de boerderij is in de loop der tijd gedeeltelijk verbouwd en gemoderniseerd, zo bevat het een moderne badkamer en een modern strak vormgegeven keuken. Het woongedeelte is comfortabel en eigentijds ingericht, terwijl de deelruimte van circa 250 m<sup>2</sup> nog in authentieke staat verkeert. Dit biedt unieke kansen om de ruimte geheel naar eigen wens in te vullen en jouw woondromen hier te realiseren bijv. het creëren van extra woonruimte, slaapkamers, praktijk, kantoor en/of schuurruimte. Maar is er voor jou voldoende woonoppervlakte en bezit je een caravan, oldtimer en of camper? Dan biedt deze ruimte daar een perfecte stallingsruimte voor. De boerderij mag royaal genoemd worden, maar ook weer niet te groot. Vanaf het moment dat je het erf betreedt en het huis binnenstapt, voel je je meteen op je gemak en welkom. Dankzij het volledige woonprogramma op de begane grond – met o.a. een slaapkamer en een badkamer – is de boerderij bovendien levensloopbestendig. De woonboerderij staat op een royaal perceel van ruim 5.000 m<sup>2</sup>. De kavel is voorzien van diverse fruitbomen en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.

66

*Karakteristieke woonboerderij op een markante hoek gelegen in Oud-Valthe*

99





 bouwjaar  
1881

 inhoud  
2757 m<sup>3</sup>

 woonoppervlakte  
254 m<sup>2</sup>

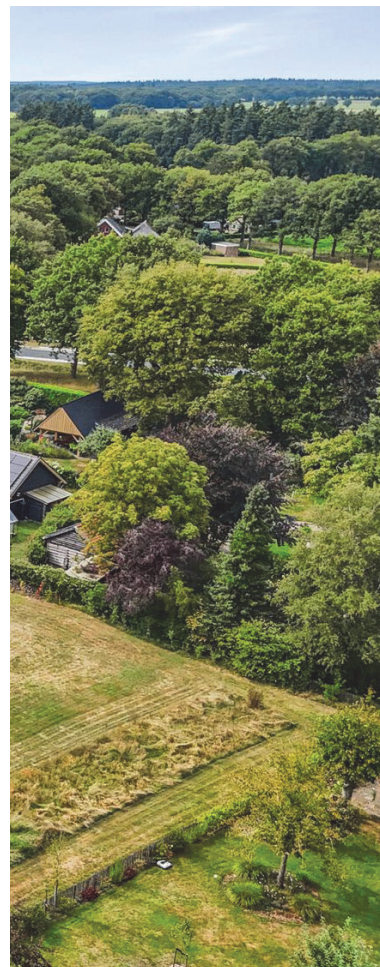
 perceeloppervlakte  
5035 m<sup>2</sup>

 aantal slaapkamers  
3

 woonlagen  
2

 energielabel  
E

 externe berguimte  
-



## Indeling

Begane grond  
Hal/entree, bijkeuken, berging, woonkeuken, 2 woonkamers, badkamer, hal, slaapkamer, 2 inbouwkasten en deelruimte.

1e verdieping  
Overloop met 2 slaapkamers voorzien van inbouwkasten(mogelijkheid tot het realiseren van meerdere slaapkamers) en de CV-ruimte.

Kelder  
De woonboerderij is voorzien van een ruime kelder met aanliggend een wijnkelder.

Extra informatie:  
\*Inbouwkeuken uit 2007;  
\*Verwarming geschiedt middels een gasgestookte cv-installatie, Intergas Kompakt 38/26, 2022;  
\*EnergieLabel E;  
\*Veel authentieke details zijn nog zichtbaar;  
\*Boerderij is door de gemeente aangemerkt als "Karakteristiek".

66 *De combinatie van o. a. ligging, kaveloppervlakte en indeling van de boerderij maakt het tot de ideale plek voor gezinnen, stellen of iedereen die op zoek is naar een woonbeleving die niet alledaags is.*





### *Vaste lasten en voorschotten*

- Onroerendezaakbelasting 2025	€ 892,-
- Waterschapslasten 2025	€ 554,-
- Gemeentelijke belastingen 2025	€ 420,-
- Water	€ 97,-
Gasverbruik (per jaar)	2598 m <sup>3</sup>
Elektriciteitsverbruik (per jaar)	2316 kWh



### Woonkamer

De woonboerderij beschikt over een prachtige woonkamer en suite van maar liefst 32 m<sup>2</sup>. De karakteristieke indeling, gecombineerd met de gezellige open haard, zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. Vanuit de kamer heeft u een fraai uitzicht over het pittoreske Oud Valthe, waardoor buiten en binnen op natuurlijke wijze met elkaar verbonden worden. Een ideale plek om te genieten van rustige avonden bij het haardvuur of gezellige momenten met familie en vrienden.





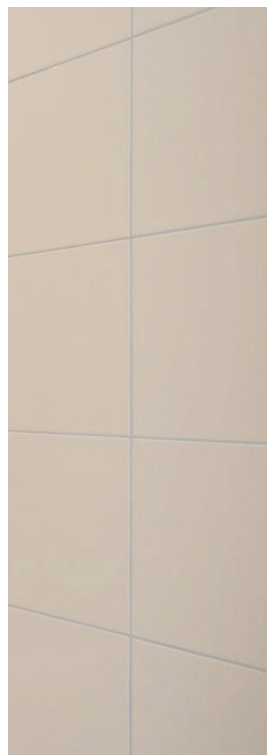
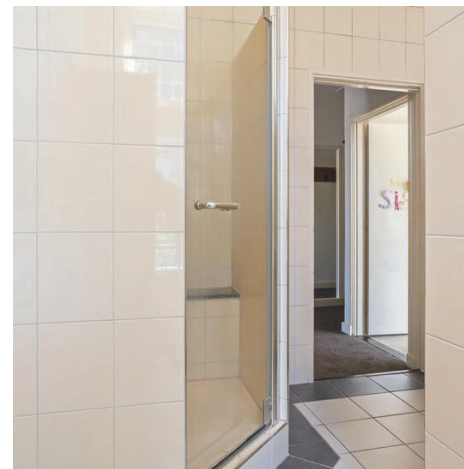
## Voorkamer

De voorkamer van de kamer en suite ademt nog de charme van vroeger. Fraaie details zoals de fraaie glas-in-loodramen en een stijlvolle schouw geven de ruimte een uniek en sfeervol karakter. Met een oppervlakte van circa 23 m<sup>2</sup> biedt deze kamer volop mogelijkheden als zitkamer, werkkamer of sfeervolle ontvangstruimte.



## Woonkeuken

De royale woonkeuken is gericht op de tuin en vormt het hart van de boerderij. De moderne inbouwkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, maakt koken een plezier. Dankzij de tuingerichte ligging geniet u tijdens het koken of dineren van een prachtig uitzicht op het groene buitenleven.



### Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer en een badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, toilet en een urinoir.



### Bijkeuken

In de hal bevindt zich de voormalige doucheruimte, die tegenwoordig in gebruik is als praktische bijkeuken. Ideaal voor extra bergruimte, het plaatsen van apparatuur of het opbergen van dagelijkse benodigdheden.



## Verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van respectievelijk 11 m<sup>2</sup> en 18 m<sup>2</sup>.



### Deelruimte

Het woongedeelte is comfortabel en eigentijds ingericht, terwijl de deelruimte van circa 250 m<sup>2</sup> nog in authentieke staat verkeert. Dit biedt unieke kansen om de ruimte geheel naar eigen wens in te vullen en jouw woondromen hier te realiseren bijv. het creëren van extra woonruimte, slaapkamers, praktijk, kantoor en/of schuurruimte.



## Buitenleven

De woonboerderij staat op een royaal perceel van ruim 5.000 m<sup>2</sup>. De kavel is voorzien van diverse fruitbomen en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Denk aan het aanleggen van een moestuin, het houden van kleinvee of simpelweg genieten van de rust en ruimte in je eigen tuin.



## Tuin

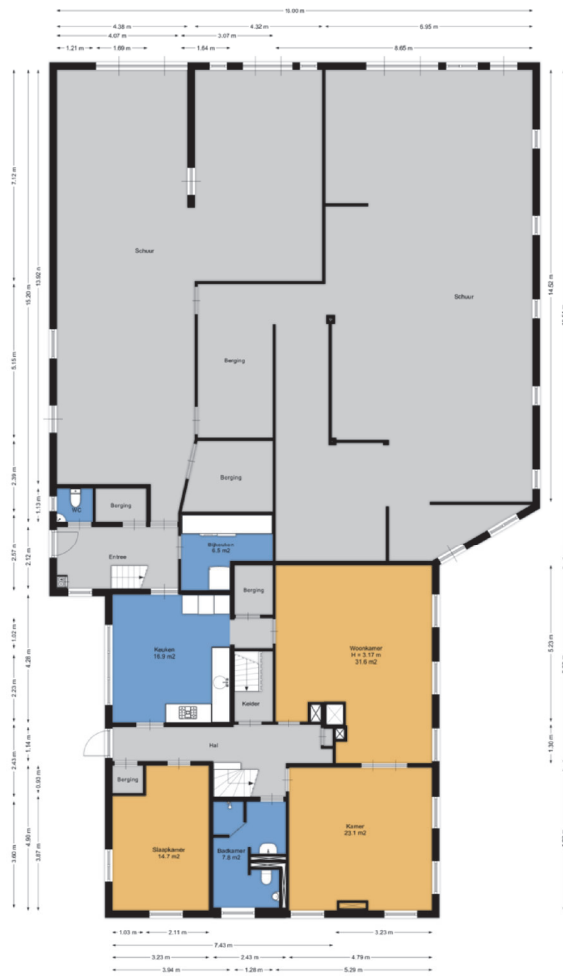
Aangrenzend aan de woning ligt een heerlijk terras, perfect om te genieten van de ochtendzon. Start de dag ontspannen met een kop koffie en de versgebakken croissants van de bakker op de hoek, terwijl u uitkijkt over de groene omgeving. Een ideale plek om te ontspannen, gasten te ontvangen of simpelweg te genieten van het buitenleven.



## Omgeving

Het dorp Valthe ligt op de Hondsrug, vlakbij Emmen met al haar regiovoorzieningen. In Valthe zelf zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool, sporthal, tennisbaan en een warme bakker, die zich op loopafstand bevindt.

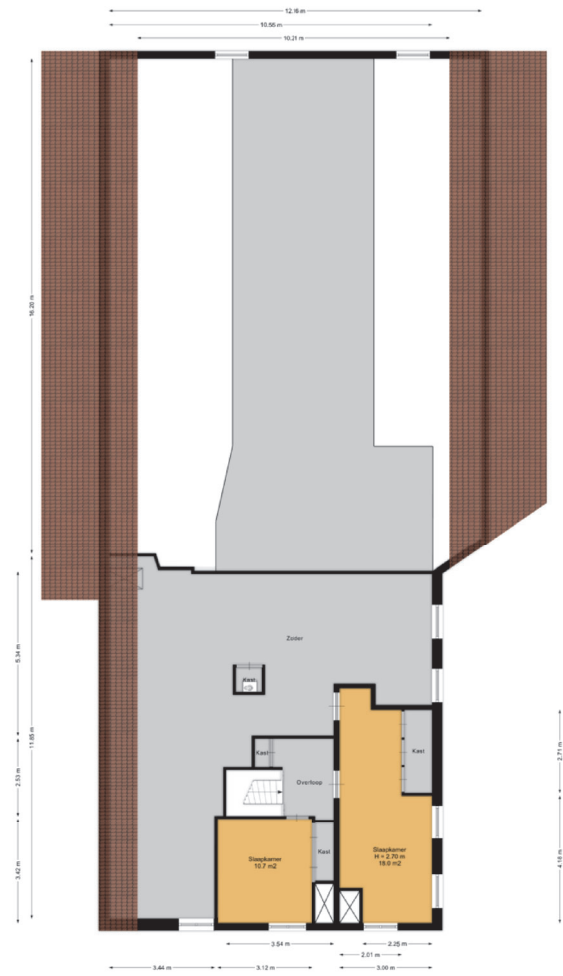
## Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.pstland.nl



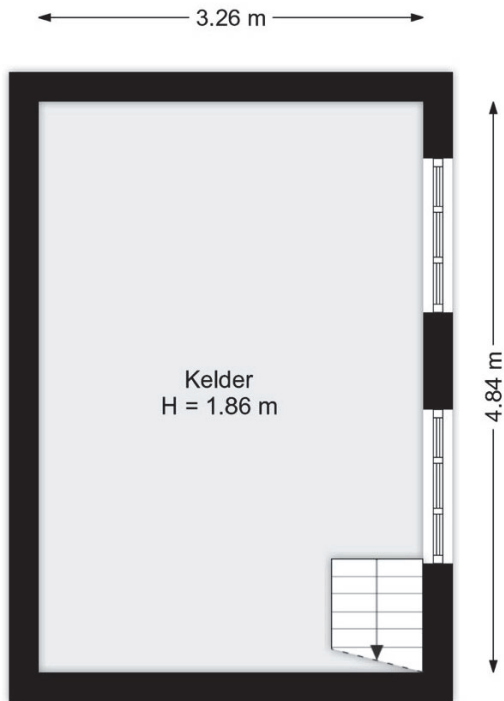
## Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.pstland.nl



## Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Kadaster



**Adres** Odoornweg 2. 7872 PA Valthe

**Kadastrale gegevens** Odoorn, H, 1010

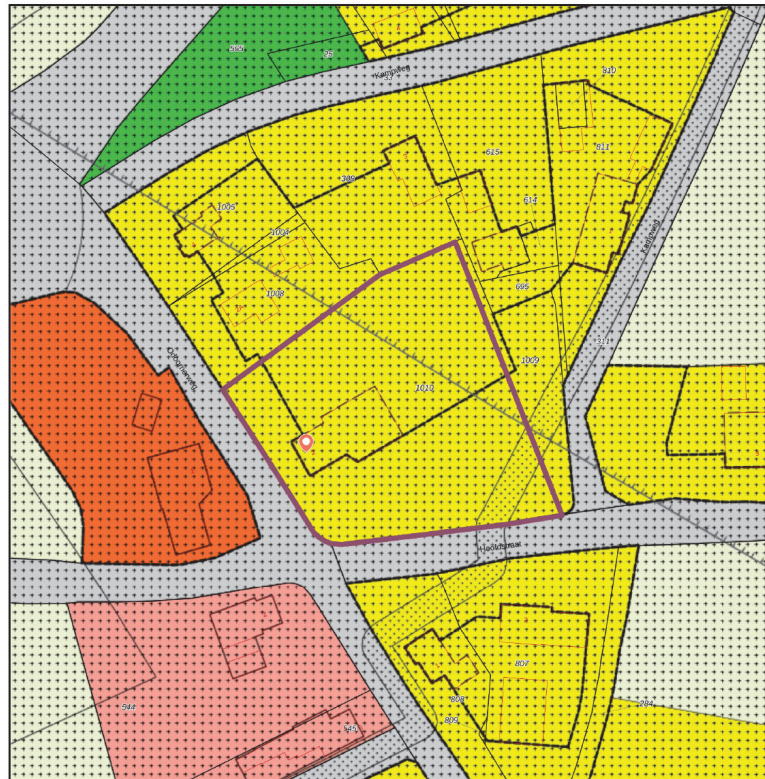
**Totaal groot** 5035 m<sup>2</sup>

**Soort eigen grond** Volle eigendom

# Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Odoorneweg 2, 7872PA Valthe

Referentie: 68b8358a79fad623178147a



<b>Adres:</b> Odoorneweg 2, 7872PA Valthe	<b>Gemeente:</b> Borger-Odoorn
<b>Buurt:</b> Valthe	<b>Waterschap:</b> Waterschap Hunze en Aa's
<b>Wijk:</b> Valthe	<b>Provincie:</b> Drenthe
<b>Type plan:</b> bestemmingsplan	<b>Planid:</b> NL.IMRO.1681.15BP0002-VG01
<b>Hoofdgroep:</b> wonen	<b>Planstatus:</b> vastgesteld
<b>Naam:</b> Wonen	<b>Plandatum:</b> 22-09-2022
<b>Dossierstatus:</b> geheel onherroepelijk in werking	<b>Verwijzing:</b> <a href="#">bestemmingsregels</a>
<b>Bouw:</b> karakteristiek	
<b>Functie:</b> tuin	

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 03-09-2025 om 14:33.

# Bestemmingsplankaart

## Legenda

plangebied	gebiedsaanduiding geluidzone
<b>Enkelbestemmingen</b>	gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone
agrarisch	gebiedsaanduiding vrijwaringszone
agrarisch met waarden	gebiedsaanduiding milieuzone
bedrijf	gebiedsaanduiding veiligheidszone
bedrijventerrein	gebiedsaanduiding wetgevingzone
bos	gebiedsaanduiding reconstructiewetzone
centrum	gebiedsaanduiding overige zone
cultuur en ontspanning	<b>Aanduidingen</b>
detailhandel	bouwaanduiding
dienstverlening	functieaanduiding
gemengd	lettertekenaanduiding
groen	maatvoering
horeca	<b>Figuren</b>
kantoor	as van de weg
maatschappelijk	dwarsprofiel
natuur	gevellijn
overig	hartlijn leiding
recreatie	relatie
sport	figuur IMRO2006
tuin	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
verkeer	besluitgebied
water	besluitvlak
wonen	beslitsubvlak
woongebied	<b>Structuurvisies</b>
<b>Dubbelbestemmingen</b>	plangebied
waterstaat	<b>Gescande kaarten</b>
leiding	plangebied
waarde	<b>Overige besluiten</b>
<b>Bouwvlakken</b>	plangebied
bouwvlak	

## Bestemmingsplankaart

### Regels

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

##### Artikel 20 Wonen

###### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- b. een bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. tuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

en tevens voor:

- f. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen.

###### 20.2 Bouwregels

###### 20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de woningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de woningen worden vrijstaand en/of aaneen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- e. de dakhelling van de gebouwen bedraagt ten minste 35°;
- f. de afstand van de zijgevels van de woningen, niet zijnde de aangebouwde zijgevels of geschakelde zijden van de woningen, tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afwijkende maat;
- g. uitbreiding van het aantal woningen is niet toegestaan, daaronder niet begrepen de splitsing in twee in pandige woningen van voormalige agrarische gebouwen, zoals bedoeld in lid 20.4.1;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag, in afwijking van het bovenstaande, de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet worden gewijzigd.

###### 20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan:
  - 1. de regels zoals genoemd in lid 20.2.1, met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw; of
  - 2. het gestelde onder lid b t/m f;
- b. de bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup> voor 2e Exloërmond en niet meer dan 60 m<sup>2</sup> voor Buinen, Klijndijk en Valtho;
- d. indien zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m, waarvan de bebouwde oppervlakte ten hoogste 35 m<sup>2</sup> bedraagt en welke niet voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan mag worden opgericht;
- f. de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan te worden gebouwd.

###### 20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

## Bestemmingsplankaart

- a. de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan worden opgericht, en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

###### 20.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 20.1 en lid 20.2.2, onder c voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
  - 1. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
  - 2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
  - 3. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar, voor zover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
  - 4. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- b. lid 20.2.1, onder e, voor een platte afdekking tot maximaal 25% van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
- c. lid 20.2.1, onder h, voor het wijzigen van de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting van het gebouw, indien:
  - 1. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
  - 2. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- d. lid 20.2.2, onder c, voor een vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen tot een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, indien een medische indicatie dit noodzakelijk maakt;
- e. lid 20.2.2, onder c, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
  - 2. niet meer dan een/derde gedeelte van het bouwperceel wordt bebouwd. De omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is uitsluitend van toepassing op voormalige agrarische gebouwen, waaraan thans de bestemming 'Wonen' is toegekend;
- f. lid 20.2.2, onder c, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> voor een agrarische hobbyactiviteit, met dien verstande dat:
  - 1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m<sup>2</sup> (agrarische) cultuurgrond, direct aansluitend aan het bouwperceel;
  - 2. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden.
  - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. lid 20.2.2, onder f, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan.

###### 20.4 Afwijken van de gebruiksregels

###### 20.4.1 Voormalige agrarische gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.1 voor het toestaan van de volgende functies in oorspronkelijk agrarische gebouwen, die zijn bestemd voor 'Wonen':

- a. splitsing in twee in pandige woningen met ondergeschikte bedrijvigheid;
- b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kamperboerderij, een zorgboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
- c. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009), dan wel wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, mits:
  - 1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
  - 2. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
  - 3. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- d. is aangehouden dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. is aangehouden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

## Bestemmingsplankaart

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek: Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer: De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- Landschap: Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

### 20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
  - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting van de bebouwing;
  - 2. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
  - 3. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting in redelijkheid niet te handhaven is;
  - 4. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarom geen onevenredige afbreuk/aantasting van de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting plaatsvindt.

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Onze burens mogen onze tuin gebruiken om doorheen te lopen, om tuinafval in onze singel te gooien. Daardoor wordt onze singel mooi hoger en zijn zij hun tuinafval kwijt. Overigens is het ook geen probleem als de nieuwe bewoner deze afspraak niet wil handhaven. Dat is al met de burens besproken.
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.	
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, kettingsbedingen, 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

## NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

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.

## NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

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 bedrijfsroerendgoed 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) Wonen

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?

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Aan de oost- (groter) en de westkant (klein) van de gevel.
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
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?	onbekend
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	In 2024 door Giessen Schoonmaakbedrijf.
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	
Overige daken:	2018
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:	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
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:	
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van wel 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?	Onbekend
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	De voordeursleutel ontbreekt. Er wordt altijd gebruik gemaakt van de onofficiële voordeur, dus het is voor ons geen probleem. De voordeur kan wel op slot door middel van schuiven.
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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)	Dubbelglas en deels 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?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	In de hal zijn wat scheuren in het stucwerk te zien.
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?	Op sommige plekken voelt het alsof de ondervloer niet volledig sterk meer is, maar daar ervaren we geen last van.
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Onbekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Volgens mij alles behalve de keuken.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	
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? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV
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):	Intergas Kompakt 38/26
Type(nummer) van de installatie(s):	Kompakt 38/26
Installatiedatum van de installatie(s):	2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	9 april 2025

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Velgsib Installatiebedrijf
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)	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:	
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

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	2025 (augustus)
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 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?	Uit 2023
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?	2000
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Nee
Zo nee, welke niet?	De afvoer van het urinoir loopt (soms) niet goed door.
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	2007
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2007
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quoooker 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?	1881
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?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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)	Ja
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
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?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/aankouwingen?	
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?	E
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	892
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	582000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschaplasten?	554
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	420
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	390
Elektra:	173
Water:	97
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	2598
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	2316
Water (m <sup>3</sup> ):	150
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	6
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

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				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			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Woningtype</b>	Woonboerderij
<b>Bouwjaar</b>	1881
<b>Woonoppervlakte</b>	254 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	2757 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Overige inpandige ruimte</b>	350 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	4
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Type ketel</b>	Intergas Kompakt
<b>Bouwjaar ketel</b>	2013
<b>Isolatievoorzieningen</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Soort dak</b>	Zadeldak
<b>Dakmateriaal</b>	Riet
<b>Tuin</b>	Rondom
<b>Ligging</b>	N.v.t.
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd
<b>Achterom aanwezig</b>	Nee
<b>Onderhoud buiten</b>	Redelijk tot goed
<b>Onderhoud binnen</b>	Redelijk tot goed
<b>Bouwaanduiding</b>	Bestaande bouw

Wist u dat?

## Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantooruren altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaid is vandaag reactie.  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoren van Sleen staat? ;)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google?  Onderscheidend is in promotie?  We regelmatig in Landleven adverteren?

**en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken  
voor een vrijblijvend gesprek?**



Extra informatie

### Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontfen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

### Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlote reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdiensbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

### Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

### Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuur. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

### Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

### Toelichtingsclausule NEN2580

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

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



**BERT STADMAN**

Makelaardij Onroerend Goed



**Bert Stadman Makelaardij**

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

[www.bertstadman.nl](http://www.bertstadman.nl)