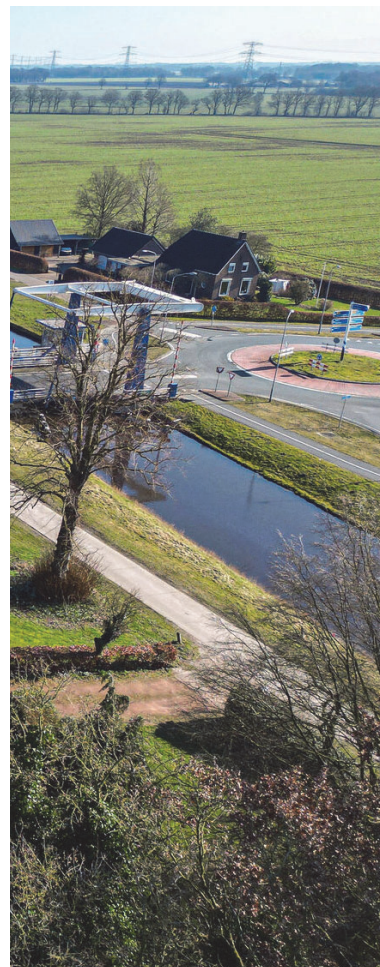




## Verl Hoogeveense Vaart 38 Oosterhesselen

VRAAGPRIJS € 525.000,-





**De woning en de tegenoverstaande Oosterhesselerbrug hebben een rijke geschiedenis. Om de Duitse troepen tegen te houden, werd de brug in mei 1940 opgeblazen. Daarnaast speelde de Verlengde Hoogeveense Vaart een belangrijke rol als logistieke route voor troepen en goederen.**

Tijdens de bevrijding in de Tweede Wereldoorlog zijn in totaal zeven boerderijen rondom de Oosterhesselerbrug afgebrand. Deze werden door Poolse troepen in brand gestoken, omdat zij vermoedden dat er Duitse soldaten aanwezig waren. Hieronder bevond zich ook de boerderij aan de Verlengde Hoogeveense Vaart 38, die in 1947 volledig is herbouwd. Sinds 1984 wonen de huidige eigenaren hier met veel plezier. Nu is het tijd voor een nieuwe woonfase wat u de mogelijkheid geeft om te mogen gaan genieten op deze plek. Vanaf 1990 is de boerderij gedeeltelijk verbouwd wat heeft geleid tot de huidige indeling en woonbeleving. De boerderij heeft een woonoppervlakte van 139 m<sup>2</sup> en biedt volop mogelijkheden om deze aan te passen aan de woonwensen van nu. Voor wie een landelijke droomwoning wil creëren, biedt deze plek een unieke kans om te wonen op een prachtige locatie, bijna direct aan het vaarwater. De hoofdtuin is op het zuid-westen georiënteerd, zodat u volop kunt genieten van zon en uitzicht over de omliggende landerijen. Wat betreft onderhoud: in 2025 is de westzijde van het riet vernieuwd en zijn de nokvorsten, zuid- en oostzijde van het riet bijgewerkt. Ook de voegen van de schoorsteen en het loodwerk zijn vernieuwd. Daarnaast is in 2024 is een nieuwe cv-ketel geplaatst. Kortom: een unieke plek waar historie, rust en ruimte hand in hand gaan, met alle potentie voor het creëren van een eigentijdse droomwoning.

66 In het buiten gebied tussen de dorpen Oosterhesselen en Dalen staat deze vrijstaande woonboerderij op een kavel van 3000 m<sup>2</sup>.





 bouwjaar  
1947

 inhoud  
1008 m<sup>3</sup>

 woonoppervlakte  
139 m<sup>2</sup>

 perceeloppervlakte  
3000 m<sup>2</sup>

 aantal slaapkamers  
3

 woonlagen  
2

 energielabel  
F

 Overig inpandige  
ruimte  
143 m<sup>2</sup>



## Indeling

Begane grond: De entree/hal bevindt zich in de voorgevel en geeft toegang tot de slaapkamer aan de rechterzijde en de woonkamer aan de linkerzijde. De woonkamer is in open verbinding met de zij-ingang en de woonkeuken, maar ook de badkamer bevindt zich hier. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken. De kelder is vanuit de woonkeuken toegankelijk. De voormalige deelruimte is verdeeld in vier vertrekken die u indien gewenst nog een andere bestemming kan gaan geven.

Verdieping: overloop, twee slaapkamers. De royale zolderruimte biedt diverse mogelijkheden, denk aan het realiseren van bijv. nog enkele slaapkamers, werkkamer etc.

Voor de auto is er een bijgebouw met als afm. ca. 7,62 m. x 5,98 m.

66 *De woonkamer is in open verbinding met de zij-ingang en de woonkeuken, maar ook de badkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar.*

99





### *Vaste lasten en/of voorschotten*

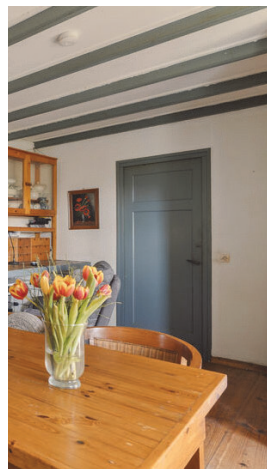
- Onroerendezaakbelasting en de gemeentelijke lasten per jaar: € 1.255,-
- Waterschapslasten: € 458,-
- Gas en elektra maandelijks: € 339,-



## Woonkamer

De straatgerichte woonkamer heeft een oppervlakte van 34 m<sup>2</sup>. Vanuit de woonkamer kijkt u uit over de Verlengde Hoogeveense Vaart, waar u de bootjes rustig voorbij ziet varen. De vaart maakt onderdeel uit van de bekende vaarroute Rondje Drenthe en Noord-Nederland.





## Keuken

De keuken maakte oorspronkelijk onderdeel uit van de deel, maar is in 1990 verbouwd, waarbij de keuken is verplaatst naar de huidige locatie en gerealiseerd als een ruime woonkeuken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken en de tuin.



## Badkamer

De badkamer is circa 2 jaar geleden gedeeltelijk vernieuwd/aangepast waarbij het ligbad is verwijderd en plaats heeft gemaakt voor een inlopdouche en een toilet. Op de foto links boven ziet u de bijkeuken, hier bevindt zich de wasmachine en drogeraansluiting.



## Slaapkamer beneden

De begane grond beschikt over een slaapkamer van circa 12 m<sup>2</sup>, waardoor comfortabel gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.



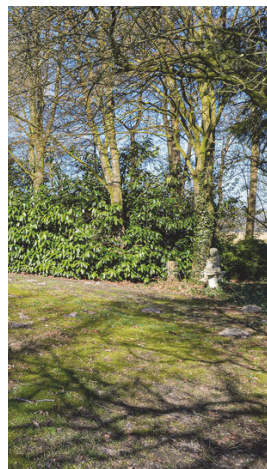
## Verdieping

Via een vaste trap bereikt u de overloop van de verdieping, waar zich twee slaapkamers bevinden met een oppervlakte van respectievelijk circa 13 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>.



## Zolder

De royale zolderruimte biedt diverse mogelijkheden, denk aan het realiseren van bijv. nog enkele slaapkamers, werkkamer etc. Daarnaast is er nog de voormalige deelruimte, verdeeld in vier vertrekken die u indien gewenst nog een andere bestemming kan gaan geven (zie foto linksboven).



## Tuin

De hoofdtuin is op het zuidwesten georiënteerd en biedt een prachtige plek om te genieten van de zon en het uitzicht over de omliggende landerijen. De tuin strekt zich verder uit rondom de woning.



### Perceel

De woonboerderij ligt op een ruim perceel van circa 3.000 m<sup>2</sup>, omringd door groen, met volop privacy en een eigen stukje bosperceel. Daarnaast beschikt het perceel over een bijgebouw voor de auto, met een afmeting van circa 7,62 x 5,98 meter.



## Omgeving

De woonboerderij ligt aan een rustige weg, met de Verlengde Hoogeveense Vaart aan de voorzijde. Oosterhesselen biedt alle dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, scholen, sportfaciliteiten en medisch centrum. Via de A37 zijn Emmen, Hoogeveen en Zwolle bovendien goed bereikbaar.

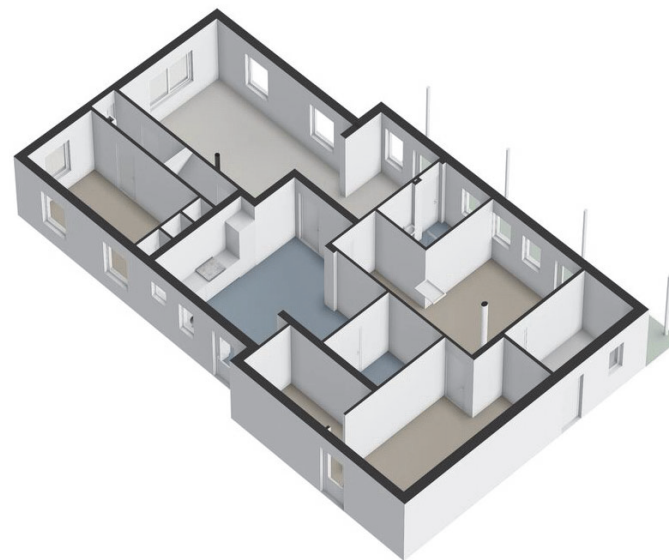
## Plattegrond begane grond



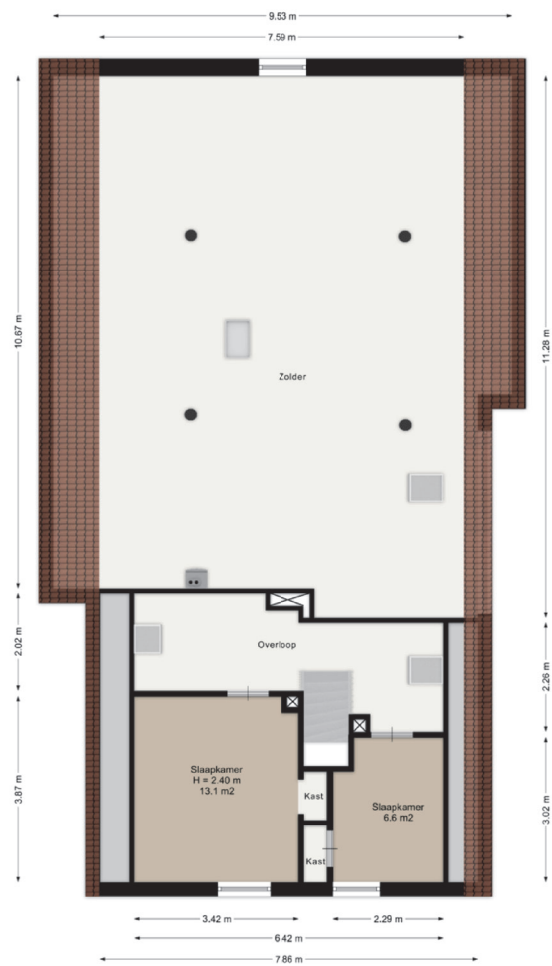
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl



## Plattegrond begane grond 3D



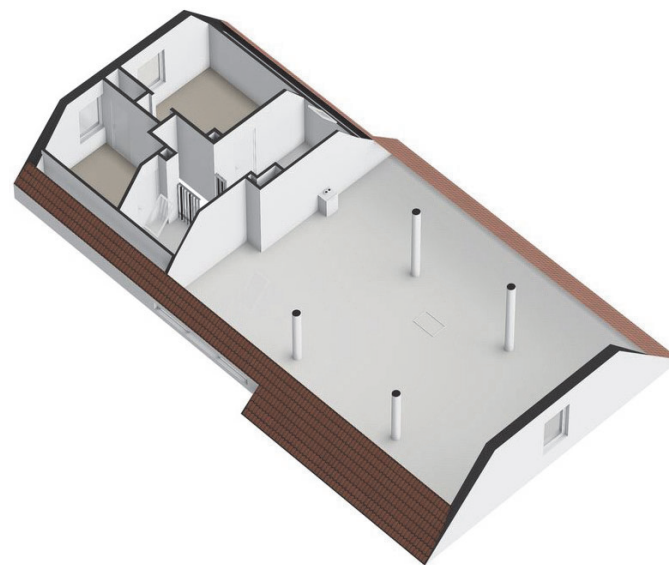
## Plattegrond 1e verdieping



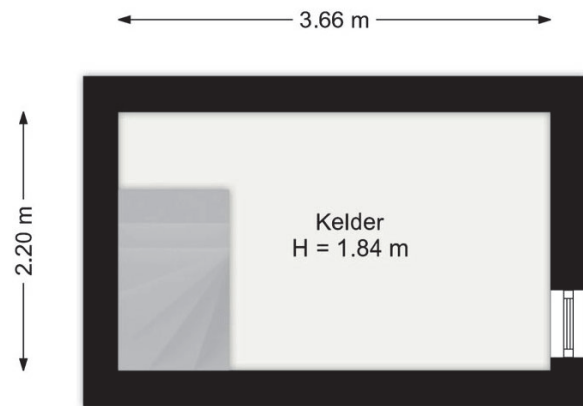
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond 1e verdieping 3D



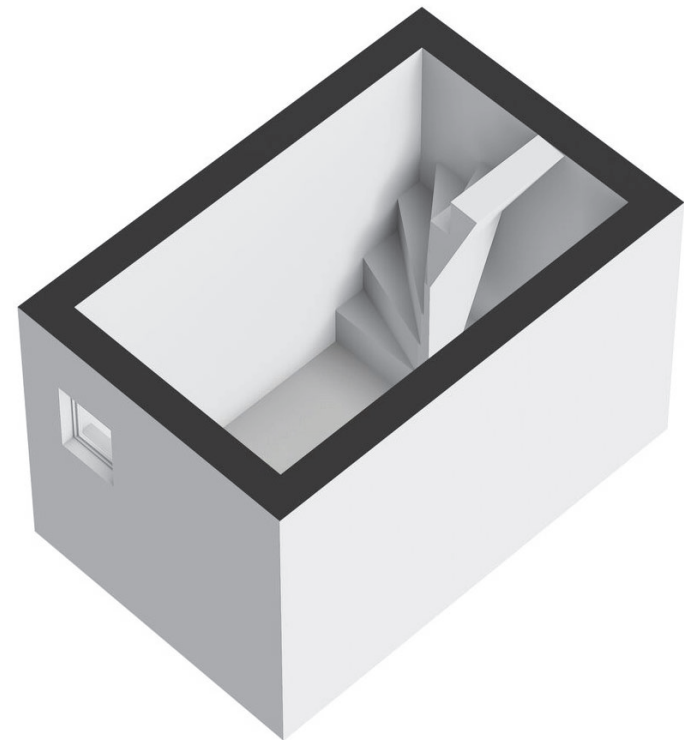
## Plattegrond kelder



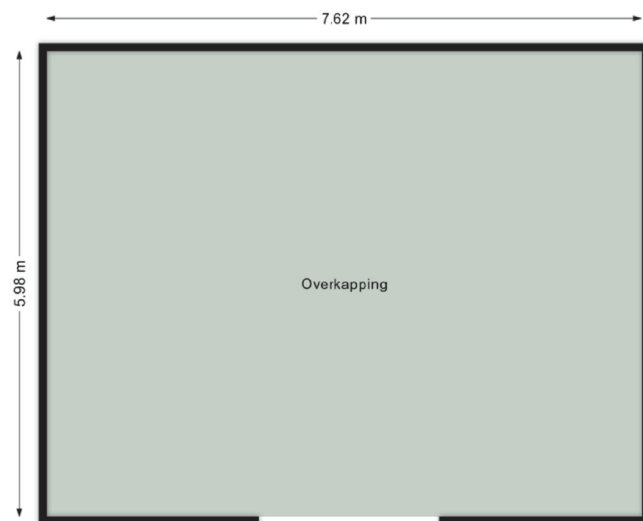
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond kelder 3D



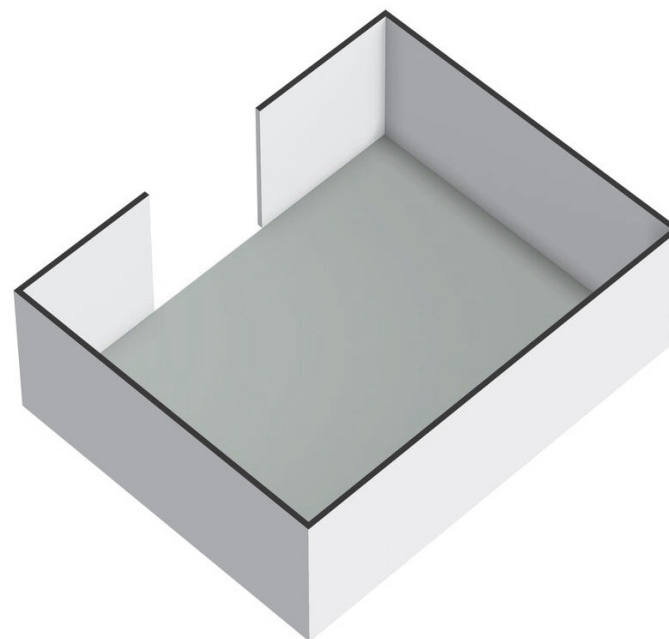
## Plattegrond overkapping



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



## Plattegrond overkapping 3D



## Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: JKS



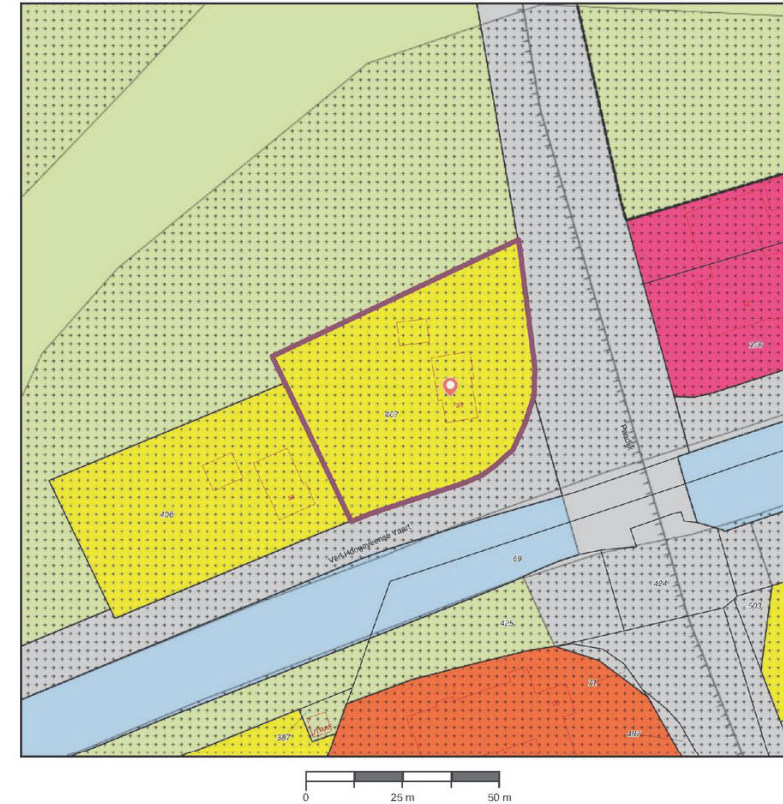
12345 25 Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vrijgeleide kadastrale grens — Voortgelege kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Oosterhesselen Sectie N Perceel 407	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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 databankrecht.</p>		

<b>Adres</b>	Verl Hoogeveense Vaart 38. 7861 TB Oosterhesselen
<b>Kadastrale gegevens</b>	Oosterhesselen, N, 407
<b>Totaal groot</b>	3000 m <sup>2</sup>
<b>Soort eigen grond</b>	Volle eigendom

## Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Verl Hoogeveense Vaart 38, 7861TB  
Oosterhesselen

Referentie:  
69c5570566be104f4a61dbf0























































<b>Adres:</b>	Verl Hoogeveense Vaart 38, 7861TB Oosterhesselen	<b>Gemeente:</b>	Coevorden
<b>Buurt:</b>	Verspreide huizen Oosterhesselen	<b>Waterschap:</b>	Waterschap Vechtstromen
<b>Wijk:</b>	Wijk 30 Oosterhesselen	<b>Provincie:</b>	Drenthe
<b>Type plan:</b>	bestemmingsplan	<b>Planidn:</b>	NL.IMRO.0109.100BP00012-0003
<b>Hoofdgroep:</b>	wonen	<b>Planstatus:</b>	vastgesteld
<b>Naam:</b>	Wonen	<b>Plandatum:</b>	09-12-2014
<b>Dossierstatus:</b>	deels onherroepelijk in werking	<b>Verwijzing:</b>	<a href="#">bestemmingsregels</a>

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoevel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat er 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 26-03-2026 om 16:56.

## Bestemmingsplanlegenda

### Legenda

 plangebied	 geluidzone
<b>Enkelbestemmingen</b>	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch	 vrijwaringszone
 agrarisch met waarden	 milieuzone
 bedrijf	 veiligheidszone
 bedrijventerrein	 wetgevingzone
 bos	 reconstructiewetzone
 centrum	 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	 besluitsubvlak
 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	

## Bestemmingsplanregels

### Regels

#### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

##### Artikel 25 Wonen

##### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woonhuis, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' sprake is van een voormalige bedrijfs woning bij een landbouwinrichting, waarvoor geldt dat het woon- en leefklimaat suboptimaal kan zijn vanwege die landbouwinrichting;
- b. de waterhuishouding, waaronder retentievoorzieningen zoals vijvers;
- c. erfbeplanting c.q. landschappelijke inpassing;
- d. paardrijbakken, aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mede voor de activiteit die in de tabel bij het betreffende adres is vermeld, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte die voor de activiteit wordt aangewend, niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte:

adres	activiteit
Klibbeven 2, Schoonoord	educatieve activiteiten, kinderboerderij en bijbehorende kleinschalige daghoreca
Vlieghuis Europaweg 47, Coevorden	een theehuis, multifunctionele ruimte en theetuin

- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor het opslaan van trekkers en caravans, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte die voor deze activiteit wordt aangewend, niet meer mag bedragen dan 700 m<sup>2</sup>;

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

##### 25.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woonhuizen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal, in welk geval ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneen te bouwen woonhuizen niet meer en niet minder mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- b. een woonhuis mag uitsluitend worden gebouwd op de locatie van het huidige woonhuis;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het woonhuis en niet meer dan 25 m van de dichtstbijzijnde gevel van het hoofdgebouw;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van het woonhuis mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de bouwhoogte van het woonhuis mag niet meer bedragen dan 8 m;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- i. in afwijking van het bepaalde:
  - 1. onder d tot en met h geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' dat de bestaande maatvoering als maximum mag worden gehanteerd;
  - 2. onder c en d geldt voor het bestemmingsvlak Horstingerend 7 en 9b te Erm dat bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het woonhuis kunnen worden gebouwd en dat de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 750 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarbij geldt dat de oppervlakte van het woonhuis niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. onder g en h geldt voor het bestemmingsvlak Veenschapsweg 22a ter plaatse van de aanduiding 'opslag' dat de goothoogte niet meer dan 4 m en de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- j. de bouwhoogte van een erfafscheiding vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m;
- k. de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m;
- l. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

##### 25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

## Bestemmingsplanregels

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

### 25.4 Afwijken van de bouwregels

#### 25.4.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 25.2 en worden toegestaan dat:

- a. het woonhuis op een andere locatie binnen hetzelfde bestemmingsvlak wordt gebouwd, indien en voor zover de woning landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfenningsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#);
- b. een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op een kleinere afstand tot de voorgevel van het woonhuis dan 3 m of op een grotere afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van het woonhuis, indien en voor zover de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfenningsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#);
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> ten behoeve van het bouwen van veestallen voor hobbymatig agrarisch gebruik, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. ten minste 0,5 hectare cultuurgrond voor langere tijd in gebruik is voor het hobbymatig agrarisch gebruik;
  3. de stal niet meer dan één bouwlaag bevat;
  4. de stal landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfenningsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#);
  5. geen gebruik is gemaakt van de herschikkingsregeling, genoemd in [40.1.5](#).

#### 25.4.2 Afwegingskader

Een in [25.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

### 25.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 25.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Ontginningenslandschap' en daarbij een bouwvlak opnemen, al dan niet met de aanduiding 'paardenhouderij', indien en voor zover:

- a. de te wijzigen bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Ontginningenslandschap';
- b. het perceel is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'grootschalig landbouwgebied';
- c. de locatie een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft;
- d. een bedrijfsplan is overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een volwaardig toekomstgericht agrarisch bedrijf;
- e. de vestiging van een bedrijf op deze locatie milieutechnisch uitvoerbaar is;
- f. de vestiging van een bedrijf op deze locatie uitvoerbaar is met het oog op beschermde flora en fauna;
- g. is aangetoond dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen en de natuurlijke waarden van Natura 2000-gebieden;
- h. het te vestigen agrarisch bedrijf geen intensieve veehouderij betreft;
- i. van deze bevoegdheid in het hele plangebied niet meer dan 20 keer gebruik is gemaakt;
- j. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfenningsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#).

## Bodemloket



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

### Rapport Bodemloket

Rapport  
Datum: 26-3-2026



#### Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzoek/uitgevoerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteengebieden	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

**Rapport****Inhoud**

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

**1 Algemeen**

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.  
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

**2 Disclaimer**

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden. De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven. Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden 1 A.</b>	
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?	
<b>Bijzonderheden 1 B.</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>Bijzonderheden 1 C.</b>	
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?	
<b>Bijzonderheden 1 D.</b>	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
<b>Bijzonderheden 1 E.</b>	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
<b>Bijzonderheden 1 F.</b>	
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?	
<b>Bijzonderheden 1 G.</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 H.</b>	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee

## NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

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

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

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Ja

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

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.

## NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Linksboven aan de voorgevel van het huis

Gevels 2 C.

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
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?	
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Het rietendak is volledig gecontroleerd in 2025. De linkerzijde(achterste gedeelte) van het huis is vernieuwd, de voorkant en rechterzijde (achterste gedeelte) is bijgewerkt. Daarnaast zijn de nokvorsten vernieuwd, lood is bijgewerkt en schoorstenen zijn bijgewerkt.
Overige daken:	
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Deze zijn verholpen zie vraag 3A
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?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	zie vraag 3A.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	
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 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?	3 jaar geleden
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
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 glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Er is dubbel glas aanwezig en voorzetramen
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
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?	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?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
	Woonkamer met glaswol Keuken met tempex jaren 70/80 Een deel van de vloer is niet geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Nee
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-ketel
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
Type(nummer) van de installatie(s):	HRE 36/30a HR-107
Installatiedatum van de installatie(s):	2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Jaarlijks wordt er onderhoud uitgevoerd
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	
	Installatiebedrijf Jansen Meppelink B.V.
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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
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?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Wordt 2 keer per jaar uitgevoerd. Daarnaast zijn in 2025 de voegen nagegaan/ vervangen en het lood.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Recent
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?	
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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	In de kamer is tevens een koolstofmonoxidemeter aanwezig.
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?	2 jaar geleden is het bad eruit gehaald, en is er een inloopdouche en nieuwe toilet geplaatst.
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	circa 1990
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	circa 1990
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?	1947
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?	
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)	Ja
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Ja

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	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?	
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	De oorspronkelijke deelruimte is keuken geworden Er is een kapschuur gebouwd

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, in welk jaartal?	1990
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?	F
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	
Belastingjaar?	
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	369000,00
Peiljaar?	
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	458,00
Belastingjaar?	
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	
Belastingjaar?	2026: Het totale bedrag voor de onroerendezaakbelasting, gemeenterschappelijke lasten bedraagt € 1.255,- per jaar
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	0,00

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Stadsverwarming:</b>	
Anders:	Gas en elektra samen: € 339 en water € 62,37 (half jaar)
<b>Te weten:</b>	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1700
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	4000
Water (m3):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
<b>Vaste lasten 10 F:</b>	
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.	Nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
<b>Vaste lasten 10 G:</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	
Is de canon afgekocht?	
Zo ja, tot wanneer?	n.v.t.
<b>Vaste lasten 10 H:</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
<b>Vaste lasten 10 I:</b>	
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?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Garanties 11 A:</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Nadere informatie 12 A:</b>	
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
- Stoel (onder de douche)	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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Kippenhok	X			
Houthok	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>	Boerderij
<b>Bouwjaar</b>	1947 (herbouwjaar)
<b>Woonoppervlakte</b>	139 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1008 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Overige inpanidige ruimte</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Verwarming</b>	Combiketel
<b>Type ketel</b>	HR-107
<b>Bouwjaar ketel</b>	2024
<b>Isolatievoorzieningen</b>	Isolerende beglazing
<b>Soort dak</b>	Zadeldak met wolfseind
<b>Dakmateriaal</b>	Riet
<b>Tuin</b>	Random
<b>Ligging</b>	Zuidwesten
<b>Kwaliteit</b>	Redelijk
<b>Achterom aanwezig</b>	Nee
<b>Onderhoud buiten</b>	Redelijk
<b>Onderhoud binnen</b>	Redelijk
<b>Bijgebouw</b>	-
<b>Stookhok</b>	-
<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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

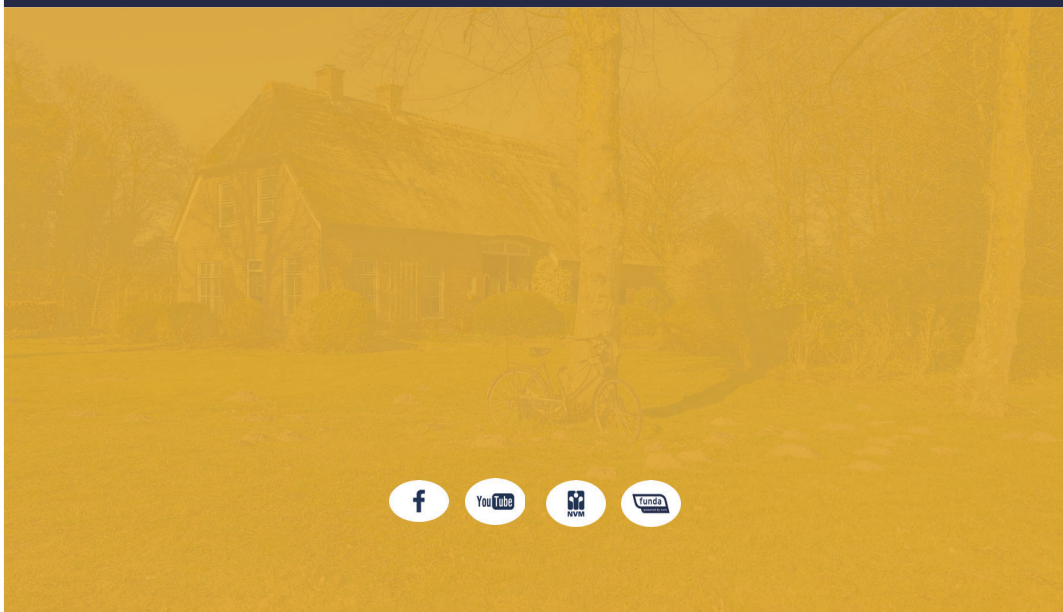
### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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. Onzijdens 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**

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

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