



**TEN WOLDE**  
makelaars



# DWERGGORS 2 EMMEN

**VRAAGPRIJS: € 650.000 K.K.**

HOUTSNIP 22, 7827 KG EMMEN | [WWW.TEN-WOLDE.NL](http://WWW.TEN-WOLDE.NL) | [INFO@TEN-WOLDE.NL](mailto:INFO@TEN-WOLDE.NL) | 0591-632007

# WONING OMSCHRIJVING

een handig overzicht van  
alle kenmerken en  
specificaties



Op zoek naar ruimte, luxe én een fijne tuin rondom? Welkom aan de Dwerggors 2.

Gelegen in het populaire Gorzenveld van de gewilde woonwijk De Rietlanden biedt deze royale vrijstaande gezinswoning met maar liefst 171 m<sup>2</sup> woonoppervlakte volop leefruimte, zowel binnen als buiten.

Met vier slaapkamers op de verdieping, een extra kamer op de begane grond (perfect te gebruiken als werkplek, speelkamer of 5e slaapkamer), een grote, en volledig geïsoleerde, garage van 26 m<sup>2</sup> én een ruime vrijstaande schuur in de achtertuin van 17 m<sup>2</sup>, alsmede een zolder met veel opbergmogelijkheden, komt u hier niet snel ruimte tekort. Prettige bijkomstigheid is dat keuken, badkamer en bestrating allemaal recentelijk zijn vernieuwd.

De woning is gebouwd in 1996 en staat op een ruim perceel van bijna 800 m<sup>2</sup> met volop parkeergelegenheid op eigen terrein, waaronder een praktische dubbele oprit. Hierdoor behoort het plaatsen van bijvoorbeeld een caravan, camper en/of aanhanger op eigen terrein tot de mogelijkheden.

De afwerking is keurig met onder andere een Canadees hard maple parketvloer, professioneel Honeywell alarmsysteem (volledig bekabeld, dus nagenoeg onderhoudsvrij), een elektrisch bedienbare Hörmann garagedeur (met afstandsbediening), moderne luxe keuken en een fraaie badkamer.

Buiten is het genieten in de mooi aangelegde tuin op het zuiden met meerdere zitplekken (waarvan één groot terras met keramische tegels en elektrisch bedienbaar knikarmscherm), een tuinhuis/fietsenberging (voorzien van elektra), veel groen en volop privacy.

Binnen ontvangt u uw gasten in de royale hal met vide en garderobe. De hal geeft toegang tot toilet, meterkast, werkkamer, woonkeuken en living met zonnige serre. Tevens bevindt zich hier de hardhouten trap naar de eerste verdieping.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>BOUWJAAR:</b>                                  | 1996                         |
| <b>SOORT:</b>                                     | Eengezinswoning              |
| <b>KAMERS:</b>                                    | 6                            |
| <b>INHOUD:</b>                                    | 710 m <sup>3</sup>           |
| <b>WOON-<br/>OPPERVLAKTE:</b>                     | 171 m <sup>2</sup>           |
| <b>PERCEEL-<br/>OPPERVLAKTE:</b>                  | 797 m <sup>2</sup>           |
| <b>GEBOUW<br/>GEBONDEN<br/>BUITEN<br/>RUIMTE:</b> | 10 m <sup>2</sup>            |
| <b>LIGGING:</b>                                   | aan rustige weg, in woonwijk |
| <b>PARKEER-<br/>MOGELIJKHEID:</b>                 | Op eigen terrein             |
| <b>CV-KETEL:</b>                                  | Nefit 2013                   |

# WONING OMSCHRIJVING

een handig overzicht van  
alle kenmerken en  
specificaties



Vanuit de garage, met elektrisch bediende sectionaaldeur, opstelplaats voor de CV-ketel en aan de achterzijde een loopdeur, komt u via de bijkeuken eveneens in de keuken. De luxe moderne keuken is voorzien van een Quooker, Siemens inbouwapparatuur en een gescheiden afvalstelsel.

De trap leidt u naar de overloop van waaruit u toegang heeft tot 4 slaapkamers, waarvan 2 bijzonder ruim. Twee slaapkamers hebben toegang tot het dakterras. Verder bereikt u vanaf de overloop een berging alsmede de moderne badkamer. Deze is voorzien van luxe inbouwkransen, een maatwerk wastafelmeubel (met 2 wastafels), inloopdouche en wandcloset. Een designradiator rondt het fraaie geheel af.

Vanaf de overloop bereikt u tevens, via een vlizotrap, de zolder. Hier treft u een zee aan bergruimte. Of wellicht wilt u deze ruimte gebruiken als hobbyplek voor uw verzameling, of bijvoorbeeld een modeltreinbaan, of een stad van Lego, of ....., de keuze is aan u!

En de ligging? Scholen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en het wijkwinkelcentrum liggen allemaal op loopafstand, net als recreatiegebied De Rietplas en het pittoreske Zuidbarge.

Bovendien staat u binnen 5 autominuten en 15 fietsminuten in het centrum van Emmen. En de bushalte naar het centrum ligt op 5 minuten lopen. Voordeel hiervan is dat u niet in de bus de hele wijk door hoeft: u stapt als laatste in en als eerste uit. Kortom, alles binnen handbereik!

Doordat de woning gesitueerd is op het zuiden, komt er in de winter veel licht en warmte van de zon binnen, terwijl de grote dakoverstekingen in de zomer een effectieve bijdrage leveren aan het buitenhouden van ongewenste warmte. Verder is de woning geheel voorzien van dubbel glas (met uitzondering van de ruitjes in de voordeur) en 10 zonnepanelen uit 2021.

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>BOUWJAAR:</b>                                  | 1996                         |
| <b>SOORT:</b>                                     | Eengezinswoning              |
| <b>KAMERS:</b>                                    | 6                            |
| <b>INHOUD:</b>                                    | 710 m <sup>3</sup>           |
| <b>WOON-<br/>OPPERVLAKTE:</b>                     | 171 m <sup>2</sup>           |
| <b>PERCEEL-<br/>OPPERVLAKTE:</b>                  | 797 m <sup>2</sup>           |
| <b>GEBOUW<br/>GEBONDEN<br/>BUITEN<br/>RUIMTE:</b> | 10 m <sup>2</sup>            |
| <b>LIGGING:</b>                                   | aan rustige weg, in woonwijk |
| <b>PARKEER-<br/>MOGELIJKHEID:</b>                 | Op eigen terrein             |
| <b>CV-KETEL:</b>                                  | Nefit 2013                   |

# BINNEN KIJKEN





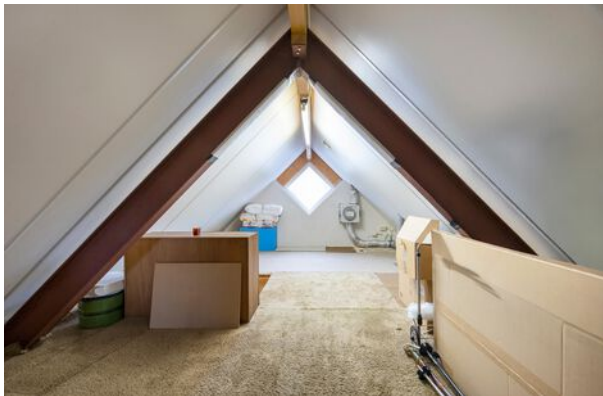






















# PLATTEGROND



Begane grond

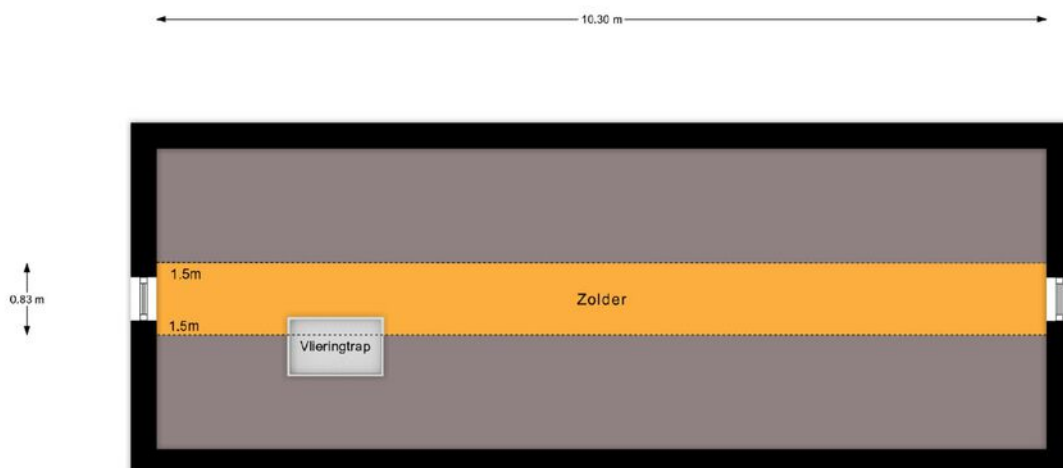
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Bouwkundig teken- en adviesbureau

# PLATTEGROND



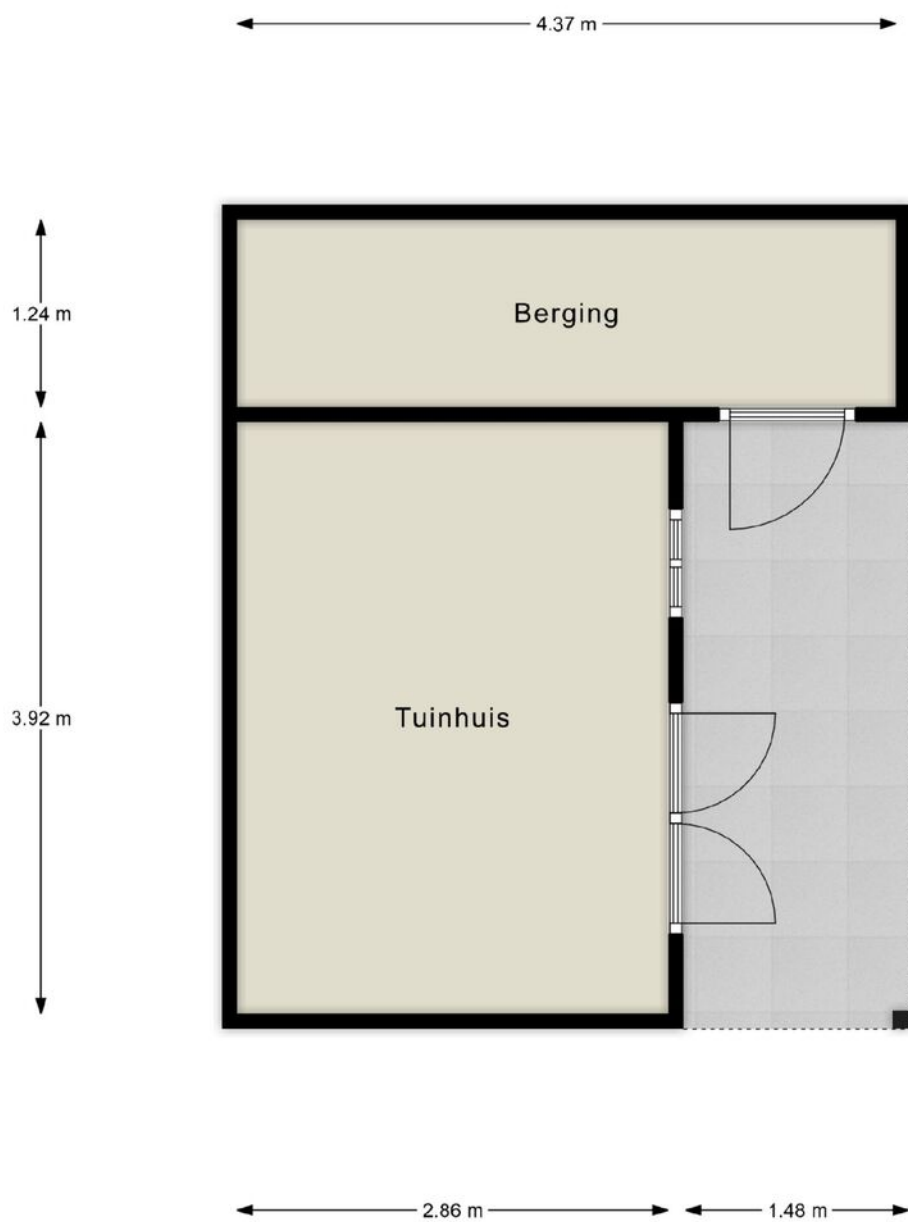
## 1e Verdieping

# PLATTEGROND



2e verdieping

# PLATTEGROND

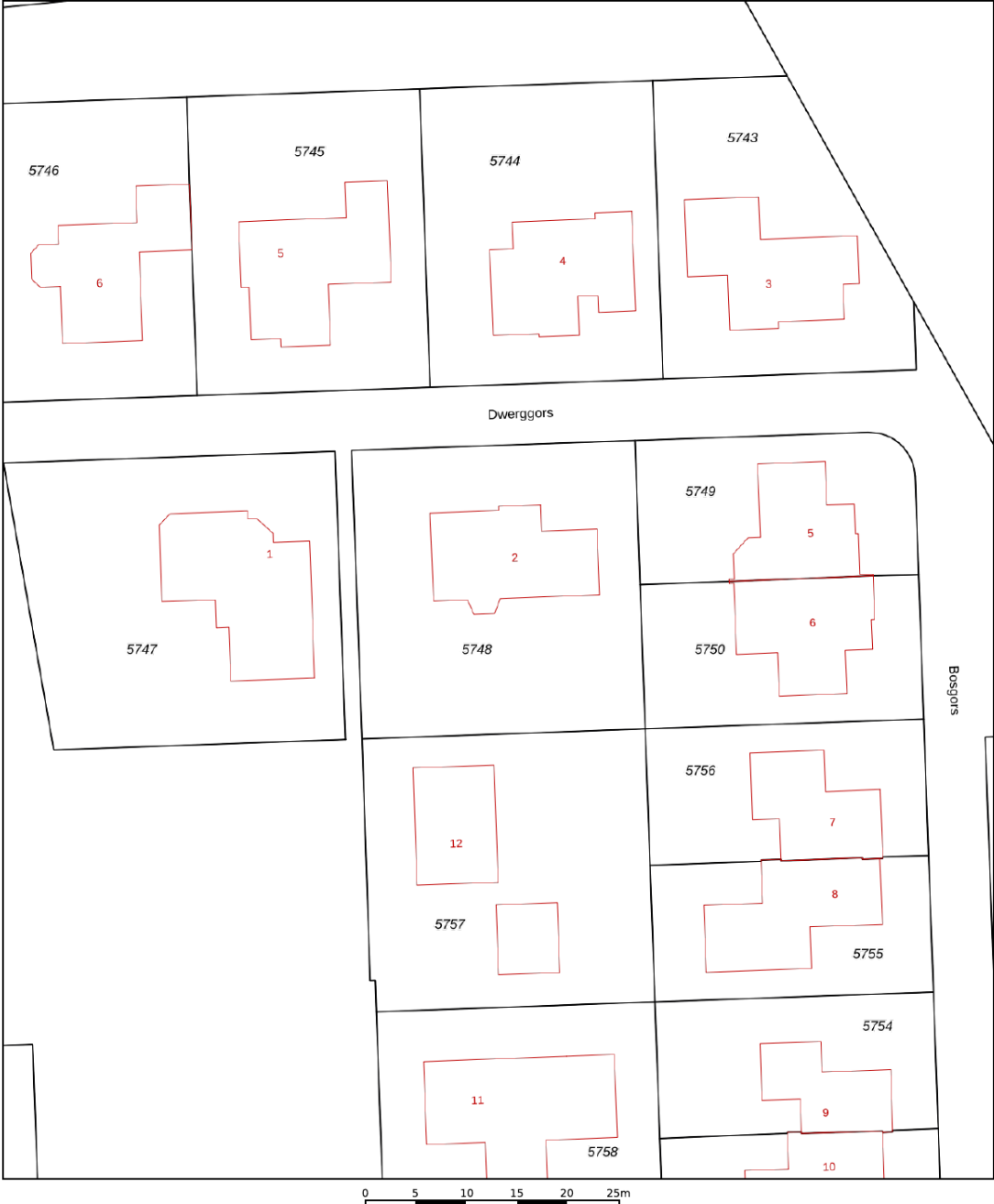



Tuinhuis

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

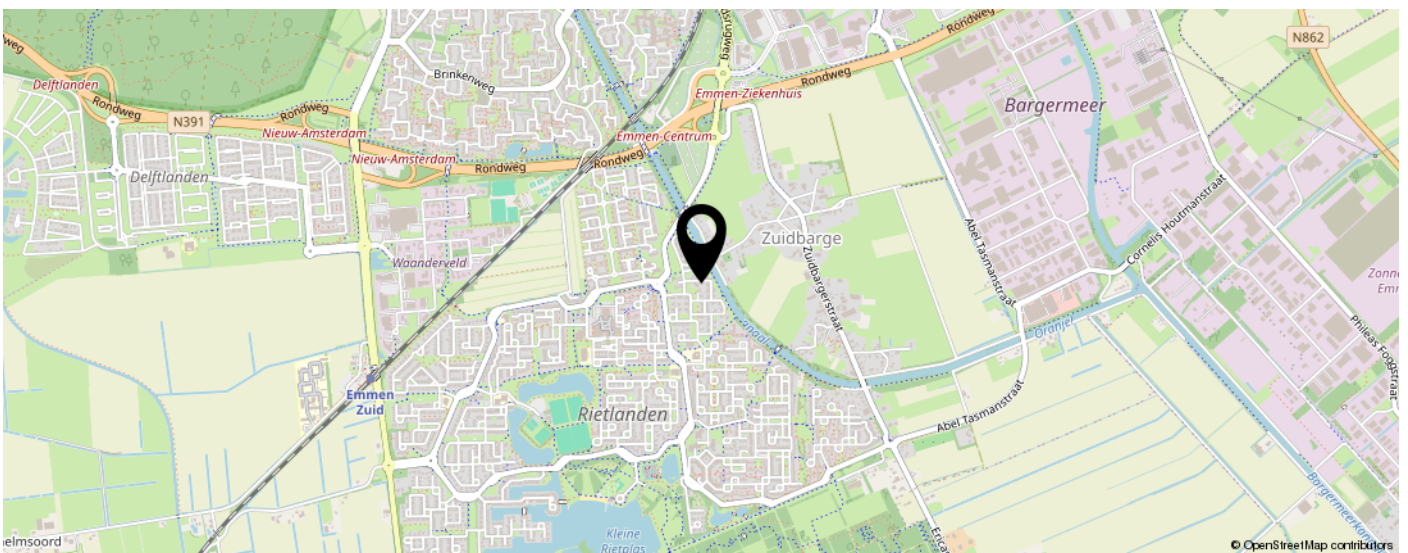
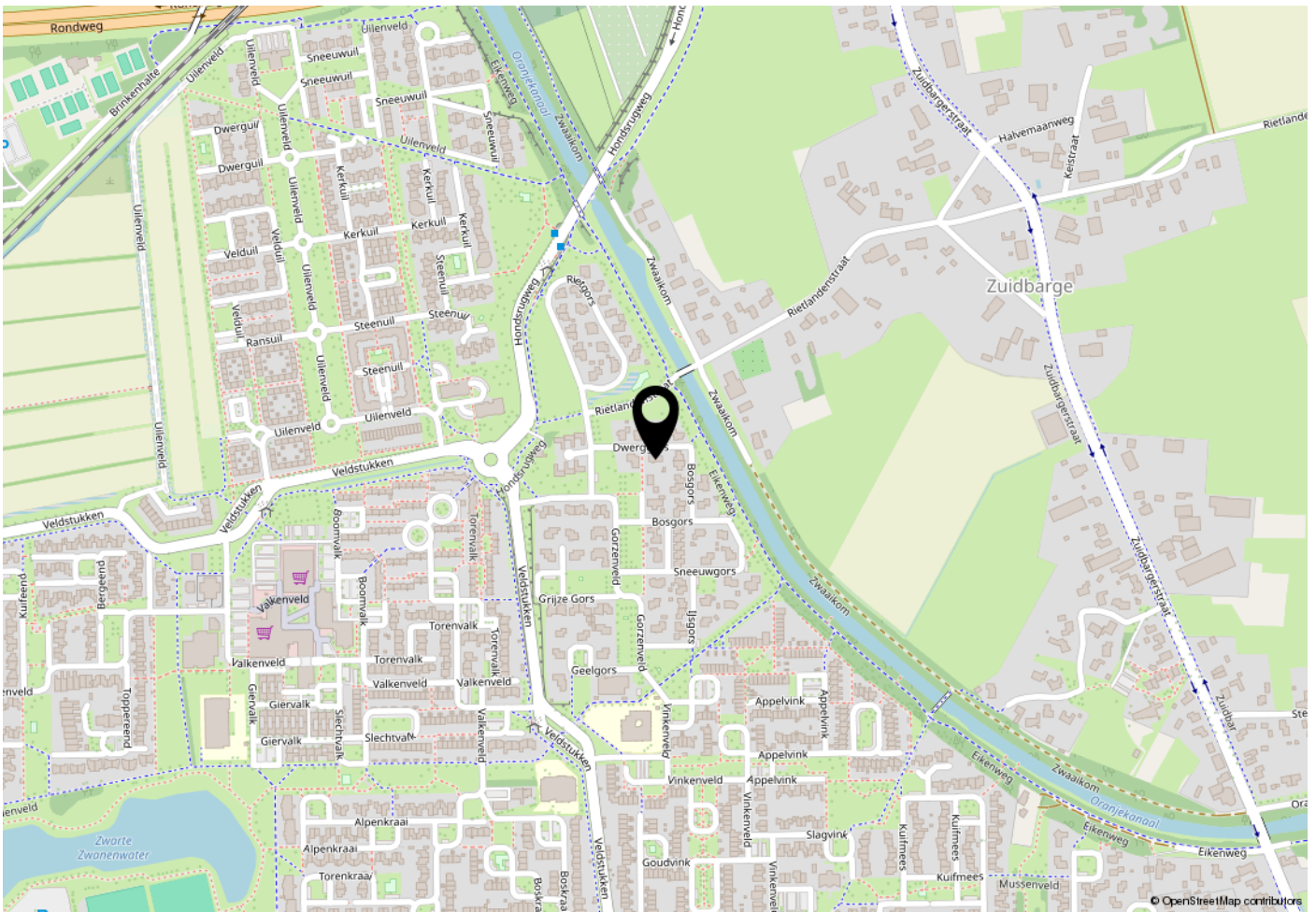


|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 5748</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Woning - Interieur</b>   |               |          |              |        |
| Inbouwspots/dimmers   | x             |          |              |        |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  | x             |          |              |        |
| Losse (hang)lampen  |               | x        |              |        |
| luxaflex achterkamer/serre en duo rolgordijnen<br>keuken en zijraam voorkamer |               |          | x            |        |
| Luxaflex  | x             |          |              |        |
| Gordijnrails  | x             |          |              |        |
| Gordijnen   |               | x        |              |        |
| Overgordijnen   |               | x        |              |        |
| Vitrages  |               | x        |              |        |
| Rolgordijnen  | x             |          |              |        |
| Lamellen  | x             |          |              |        |
| Jaloezieen  | x             |          |              |        |
| (Losse) horren/rolhorren  |               |          |              | x      |
| zonnescerm {uitval}   | x             |          |              |        |
| Duo rolgordijnen keuken   | x             |          |              |        |
| Vloerbedekking  | x             |          |              |        |
| Parketvloer   | x             |          |              |        |
| Houten vloer(delen)   | x             |          |              |        |
| Laminaat  | x             |          |              |        |
| Plavuizen   | x             |          |              |        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren  |               |          |              | x      |
| Allesbrander  |               |          |              | x      |
| Houtkachel  |               |          |              | x      |
| (Gas)kachels  |               |          |              | x      |
| Designradiator(en)  | x             |          |              |        |
| Radiatorafwerking   |               |          |              | x      |
| Spiegelwanden   |               |          |              | x      |
| Schilderij ophangstelsysteem  |               |          |              | x      |
| Losse spiegels  |               | x        |              |        |
| Inbetweens beneden  |               | x        |              |        |
| Witte overgordijnen slaapkamer  |               | x        |              |        |
| <b>Woning - Keuken</b>  |               |          |              |        |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---------------|----------|--------------|--------|
| Keukenblok (met bovenkasten)                  | x             |          |              |        |
| Kookplaat                                     | x             |          |              |        |
| (Gas) fornuis                                 |               |          |              | x      |
| Afzuigkap                                     | x             |          |              |        |
| Magnetron                                     | x             |          |              |        |
| Oven  | x             |          |              |        |
| Combi-oven/combimagnetron                     |               |          |              | x      |
| Koelkast                                      | x             |          |              |        |
| Vriezer                                       |               | x        |              |        |
| Koel-vriescombinatie                          |               |          |              | x      |
| Vaatwasser                                    | x             |          |              |        |
| Quooker                                       | x             |          |              |        |
| Koffiezetapparaat                             |               | x        |              |        |
| Aanrecht met wasbak warm/koud water bijkeuken | x             |          |              |        |
| Keukentafel                                   | x             |          |              |        |
| Quooker zeepompje                             | x             |          |              |        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                |               |          |              |        |
| Toilet  | x             |          |              |        |
| Toiletrolhouder                               | x             |          |              |        |
| Toiletborstel(houder)                         | x             |          |              |        |
| Fontein                                       | x             |          |              |        |
| Zeepompje                                     | x             |          |              |        |
| Ligbad  |               |          |              | x      |
| Jacuzzi/whirlpool                             |               |          |              | x      |
| Douche (cabine/scherm)                        |               |          |              | x      |
| Stoomdouche (cabine)                          |               |          |              | x      |
| Wastafel                                      |               |          |              | x      |
| Wastafelmeubel                                | x             |          |              |        |
| Planchet                                      |               |          |              | x      |
| Toiletkast                                    |               |          |              | x      |
| Badkamer Toilet                               | x             |          |              |        |
| Badkamer Toiletrolhouder                      | x             |          |              |        |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                | x             |          |              |        |
| Badkamer Zeepompje                            | x             |          |              |        |

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|--|---------------|----------|--------------|--------|
| Sauna met toebehoren   |               |          |              | x      |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne  |               |          |              | x      |
| Brievenbus   |               |          |              | x      |
| Kluis  |               | x        |              |        |
| (Voordeur)bel  | x             |          |              |        |
| Alarminstallatie   | x             |          |              |        |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | x             |          |              |        |
| Rookmelders  | x             |          |              |        |
| (Klok)thermostaat  | x             |          |              |        |
| Airconditioning  |               |          |              | x      |
| CV-installatie   | x             |          |              |        |
| Boiler   |               |          |              | x      |
| Geiser   |               |          |              | x      |
| Quooker  | x             |          |              |        |
| Screens  |               |          |              | x      |
| Rolluiken  |               |          |              | x      |
| Zonwering buiten   | x             |          |              |        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               |          |              | x      |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               |          |              | x      |
| Waterslot wasautomaat  |               | x        |              |        |
| Zonnepanelen   | x             |          |              |        |
| Oplaadpunt elektrische auto  |               |          |              | x      |
| Radiatorfolie  | x             |          |              |        |
| <b>Tuin</b>  |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating  | x             |          |              |        |
| Beplanting   | x             |          |              |        |
| Tuintafel  | x             |          |              |        |
| Buitenverlichting  | x             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | x             |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging   | x             |          |              |        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               |          |              | x      |

# LIJST VAN ZAKEN

|                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| (Broei)kas          |               |          |              | x      |
| (Sier)hek           |               |          |              | x      |
| Vlaggenmast(houder) |               | x        |              |        |
| Compostbak          | x             |          |              |        |

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden

### 1 a

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

Nee

Zo ja, welke?

### 1 b

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### 1 c

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### 1 d

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### 1 e

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### 1 f

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

### 1 g

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### 1 h

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### 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

### 1 j

# VRAGENLIJST

|  |     |
|--|-----|
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  |     |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:   |     |
| Duur:  |     |
| <b>1 k</b>   |     |
| Is er sprake van onteigening?  | Nee |
| <b>1 l</b>   |     |
| 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?   |     |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  |     |
| Zo ja, hoeveel?  |     |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  |     |
| Zo ja, welke?  |     |
| <b>1 m</b>   |     |
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?                             | Nee |
| Zo ja, welke is/zijn dat?  |     |
| <b>1 n</b>   |     |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  | Nee |
| Zo ja, toelichting:  |     |
| <b>1 o</b>   |     |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| Zo ja, welke?  |     |
| <b>1 p</b>   |     |
| 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?  |     |
| <b>1 q</b>   |     |

# VRAGENLIJST

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

Zo ja, waarom?

## 1 r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee

Zo ja, waarom?

## 1 s

Hoe gebruikt u de woning nu? Als woning voor eigen gebruik

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?

### 2 b

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

Zo ja, waar?

### 2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

### 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: Vanaf de bouw, dec. 1995

# VRAGENLIJST

|   |   |
|---|---|
| Overige daken:  | Nvt                                     |
| <b>3 b</b>  |   |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?   | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>3 c</b>  |   |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>3 d</b>  |   |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?   | Nee                                     |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?   |   |
| <b>3 e</b>  |   |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  | Ja                                      |
| Overige daken:  | Ja                                      |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:   |   |
| Overige daken:  |   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  | Tijdens de bouw                         |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Nee                                     |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  | Ja                                      |
| Overige daken:  | Ja                                      |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  |   |
| <b>3 f</b>  |   |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?   | Nee                                     |
| Zo ja, toelichting:   |   |
| <b>3 g</b>  |   |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?   | Ja                                      |
| Zo ja, toelichting:   | Wordt zodra het droog weer is hersteld. |
|   |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren</b>  |   |
| <b>4 a</b>  |   |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  | Hout                                    |
| <b>4 b</b>  |   |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  | 2018 en in 2025 kleine beurt            |

# VRAGENLIJST

|   |   |
|---|---|
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  | Nee                                     |
| Zo ja, door wie?  |   |
| <b>4 c</b>  |   |
| Functioneren alle scharnieren en sloten?  | Ja                                      |
| Zo nee, toelichting:  |   |
| <b>4 d</b>  |   |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  | Ja                                      |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?   |   |
| <b>4 e</b>  |   |
| Is er sprake van isolerende beglazing?  | Ja                                      |
| Zo ja, welk type glas?  | HR, HR++ en enkel                       |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  | Nee                                     |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?   | Alleen de raampjes van de voordeur niet |
| <b>4 f</b>  |   |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden</b>  |   |
| <b>5 a</b>  |   |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                  | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>5 b</b>  |   |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                    | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>5 c</b>  |   |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>5 d</b>  |   |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  | Nee                                     |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>5 e</b>  |   |

# VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, waar?

## 5 f

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Bij de bouw, geen idee welk materiaal

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder

### 6 a

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

Nee

Zo ja, waar?

### 6 b

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### 6 c

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### 6 d

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

Nee

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

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

## Installaties

### 7 a

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?

Cv installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

Merk van de installatie(s):

Nefit Proline

Type(nummer) van de installatie(s):

3OHRC CW. 5

# VRAGENLIJST

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Installatiedatum van de installatie(s):   | Nov. 2013                 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                               | 8-10-2025                 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  | Ja                        |
| Zo ja, door wie?  | CV Noord, Bargerooterveld |
| <b>7 b</b>  |                           |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?                         | Nee                       |
| Zo ja, wat is u opgevallen?   |                           |
| <b>7 c</b>  |                           |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?  | Nee                       |
| Zo ja, welke?   |                           |
| <b>7 d</b>  |                           |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  | Nee                       |
| Zo ja, waar en welke?   |                           |
| <b>7 e</b>  |                           |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  | Nee                       |
| Zo ja, waar?  |                           |
| <b>7 f</b>  |                           |
| 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?   |                           |
| <b>7 g</b>  |                           |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | Nee                       |
| Zo ja, welke?   |                           |
| <b>7 h</b>  |                           |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  | Ja                        |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  | Nee                       |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?                                    |                           |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:  | 10                        |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?  | Ja                        |

# VRAGENLIJST

|   |             |
|---|-------------|
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?   | 400         |
| Functioneren alle zonnepanelen?   | Ja          |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?  | Solax Power |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                          | Nee         |
| Zo ja, welke?   |             |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:  | 20-12-2022  |
| Installateur:   | Zeeman      |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                | Ja          |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:   | € 488,34    |
| Aantal kWh:   | 9684 kwh    |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?  | Geen idee   |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  | Nee         |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  |             |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?  |             |
| <b>7 i</b>  |             |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | Nvt         |
| <b>7 j</b>  |             |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?                             | nvt         |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?   | Niet bekend |
| <b>7 k</b>  |             |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  | Nee         |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?   |             |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  | Nee         |
| Zo ja, welke?   |             |
| <b>7 l</b>  |             |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  | Nee         |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?  |             |
| Blijft deze achter?   |             |
| <b>7 m</b>  |             |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                     | Ja          |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?   | Ja          |
| Zo nee, toelichting:  |             |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?   | niet bekend |

# VRAGENLIJST

|  |           |
|--|-----------|
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?   | 1995      |
| <b>7 n</b>   |           |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?                             | Nee       |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  |           |
| Zo nee, toelichting:   |           |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?   |           |
| <b>7 o</b>   |           |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?   | Ja        |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?   | Paar jaar |
| <b>Sanitair, riolering en keuken</b>   |           |
| <b>8 a</b>   |           |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?        | Nee       |
| Zo ja, welke?  |           |
| <b>8 b</b>   |           |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?   | 2019      |
| <b>8 c</b>   |           |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja        |
| Zo nee, welke niet?  |           |
| <b>8 d</b>   |           |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja        |
| <b>8 e</b>   |           |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee       |
| Zo ja, welke?  |           |
| <b>8 f</b>   |           |
| 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?                          |           |
| <b>8 g</b>   |           |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?  | 2018      |
| <b>8 h</b>   |           |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  | 2018      |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?  | Ja        |

# VRAGENLIJST

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## 8 i

|  |      |
|--|------|
| Heeft u een kokend water kraan?  | Ja   |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | 2018 |

## Diversen

### 9 a

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1996 |
|------------------------------------|------|

### 9 b

|   |     |
|---|-----|
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/<br>bijgebouw(en) aanwezig? | Nee |
|---|-----|

Zo ja, welke en waar?

### 9 c

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

### 9 d

|  |     |
|--|-----|
| Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Nee |
|--|-----|

Zo ja, waar?

### 9 e

|   |     |
|---|-----|
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? | Nee |
|---|-----|

### 9 f

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

### 9 g

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Heeft u elders lekkages gehad? | Nee |
|--------------------------------|-----|

### 9 h

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Is de grond verontreinigd? | Nee |
|----------------------------|-----|

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### 9 i

|  |     |
|--|-----|
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
|--|-----|

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | NVT |
|--------------------------------------|-----|

### 9 j

# VRAGENLIJST

|   |        |
|---|--------|
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?                                   | Nee    |
| Zo ja, waar?  |        |
| <b>9 k</b>  |        |
| 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?   |        |
| <b>9 l</b>  |        |
| Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?   | Nee    |
| Zo ja, waar?  |        |
| <b>9 m</b>  |        |
| 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 uitgeoerd?   |        |
| <b>9 n</b>  |        |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgeoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee    |
| Zo ja, welke?   |        |
| <b>9 o</b>  |        |
| Is er sprake van glasvezel internet?  | Ja     |
| <b>9 p</b>  |        |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?                     | Ja     |
| Zo ja, welke label?   | B      |
|   |        |
| <b>Vaste lasten</b>   |        |
| <b>10 a</b>   |        |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                   | 672    |
| Belastingjaar?  | 2025   |
| <b>10 b</b>   |        |
| Wat is de WOZ-waarde?   | 518000 |
| Peiljaar?   | 2024   |

# VRAGENLIJST

## 10 c

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 508

Belastingjaar? 2025

## 10 d

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? 637

Belastingjaar? 2025

## 10 e

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 214

Elektra: 0

Water: 200

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 1310

Elektriciteit hoog (kWh): 551 kWh

Elektriciteit laag (kWh): 582 kWh

Elektriciteit totaal (kWh): 1133

Water (m<sup>3</sup>): 75m<sup>3</sup>

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: Twee

## 10 f

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

## 10 g

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? NVT

Is de canon afgekocht? NVT

Zo ja, tot wanneer?

## 10 h

# VRAGENLIJST

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?

## 10 i

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

## Garanties

### 11 a

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee

Zo ja, welke?

## Nadere Informatie

### 12 a

Overige zaken



**TEN WOLDE**  
makelaars



**Matthijs Camies**

Register Makelaar Taxateur

**Ina Bijlsma**

Binnendienstmedewerker



**Daniek Mensinga**

Binnendienstmedewerker



**Henk ten Wolde**

Register Makelaar Taxateur



**Kim Arends**

Binnendienstmedewerker

**Altijd leuk,  
een gezicht  
bij een naam!**



**Roland Wilkens**

Assistent Makelaar

**Lisette Schwieters**

Register Makelaar Taxateur



**Ge-woon  
uw makelaar  
in regio Emmen**

# ALGEMENE INFORMATIE

Deze brochure is met veel zorg samengesteld, toch is het mogelijk dat bepaalde informatie onverhoopt niet correct is opgenomen. Daarom kun je aan deze brochure geen rechten ontlenen.

## **Je hebt de woning bezichtigd**

En dan.. heb je belangstelling of niet? Bij geen belangstelling graag even mailen of bellen. Dan weten zowel onze opdrachtgever als wij waar we aan toe zijn. Heb je wel belangstelling? In dat geval heb je wellicht meer informatie over de woning nodig. Je hebt als koper zelf een onderzoeksplicht. De verkoper heeft meldingsplicht. In de brochure vind je de vragenlijst voor de verkoop. De verkoper heeft hier ingevuld wat hij (wel of niet) weet van en over de woning. Tevens leveren wij bij nagenoeg alle woningverkoop een bouwkundige keuring, om een zo goed mogelijk beeld te geven van de staat van de woning.

Bij het maken van de bezichtigingsafspraken hebben wij je via e-mail een inloglink naar Move.nl gestuurd. Hierin bevindt zich het online woningdossier. Hier kun je o.a. deze documenten raadplegen.

## **Hoe breng ik een bod uit?**

Je kunt jouw bod met eventuele voorwaarden aan ons kenbaar maken via het Move-dossier. Indien je op een andere wijze wilt bieden, dan is dat uiteraard ook mogelijk. Neem dan even contact op met ons kantoor. Het is mogelijk dat er voor de verkoop van deze woning wordt gekozen voor een verkoop bij inschrijving. Dit om iedereen een gelijke kans te geven omdat er bijvoorbeeld meerdere partijen zijn die belangstelling hebben. Mocht dat zo zijn, dan staat in Move.nl aangegeven wat de biedingstermijn hiervoor is. Je dient dan uiterlijk op de aangegeven dag en tijd jouw uiterste bod en voorwaarden aan ons kenbaar te maken.

Na deze termijn zullen wij de bieding(en) met onze opdrachtgever bespreken en zullen we proberen om zo spoedig mogelijk bekend te maken aan wie de woning wordt gegund. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat ook aan diegene de woning gegund wordt; als verkoper een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vindt. De verkopende partij behoudt het recht van gunning voor en mag dus zelf bepalen of, en zo ja, met wie hij/zij in zee gaat. In deze procedure dienen wij als NVM-Makelaar transparant te zijn over de wijze waarop de verkoop plaatsvindt. Een van de voorbeelden hiervan is dat er door ons een biedlogboek wordt bijgehouden. De makelaar zal het biedproces tijdens de bezichtiging tevens mondeling aan je toelichten.

## **Informatie voor kopers**

Gefeliciteerd! Je hebt een woning gekocht. En nu? Na overeenstemming zullen wij de afspraken vastleggen in een koopovereenkomst, conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zal er een cliëntonderzoek worden uitgevoerd en wordt de identiteit van de betrokken partijen geverifieerd. Dit is een standaardprocedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar.

## **Notaris**

Tenzij anders is vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Koper betaalt de notariskosten immers ook. Indien de (door koper) gekozen notaris aan verkoper echter wel kosten voor het doorhalen van de hypotheek in rekening brengt, geldt hiervoor een maximum van € 275,00 incl. BTW (incl. kadasterkosten per doorhaling). Eventuele meerkosten zijn voor rekening van koper.

# ALGEMENE INFORMATIE

Als aanvulling op de standaard NVM koopovereenkomst maken wij gebruik van onder andere de navolgende bepalingen;

## Bankgarantie of waarborgsom

Vrijwel alle NVM-makelaars werken met een bankgarantie of waarborgsom. Dit betekent dat je als koper een bankgarantie dient af te geven of waarborgsom moet storten ter grootte van 10% van de koopsom.

## Ouderdomsclausule

Bij woningen die meer dan 25 jaar oud zijn, nemen wij standaard de ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Dit houdt in dat je als koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning meer dan 25 jaar oud is, en de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de woning, voor normaal en bijzonder gebruik is dan ook voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In woningen, gebouwd voor 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze door koper worden verwijderd, dienen door koper de wettelijk voorgeschreven maatregelen en voorzieningen te worden getroffen. Als koper verklaar je hiermee bekend te zijn en je vrijwaart verkoper voor de aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of verwijdering ervan kan voortvloeien.

## Jouw eigen woning verkopen?

Heb je verhuisplannen en heb je een koopwoning? Dan is het handig om nu alvast te weten wat jouw woning waard is, zodat je een goed uitgangspunt hebt. Tijd voor een gratis waardebepaling!

Bij Ten Wolde Makelaars kun je een waardebepaling aanvragen, ge-woon gratis en vrijblijvend. Eén van onze makelaars komt dan bij je thuis om de woning te bekijken. Op basis van de woonoppervlakte, onze bevindingen en de marktcijfers formuleren wij een vraagprijisadvies. Bel of mail gerust om een afspraak in te plannen.

## Waarom kies je voor Ten Wolde Makelaars?

Elke makelaar kan een huis verkopen en op Funda plaatsen. Het verschil zit 'm echter in de details, ervaring, strategie en met name de mensen. Geen gouden bergen, moeilijk jargon of strakke pakken, maar nuchtere professionals die weten hoe belangrijk de verkoop of aankoop van een woning is.

Openheid, eerlijkheid, betrokkenheid en plezier in ons werk. Dat zijn de kernwaarden van Ten Wolde Makelaars en dat is wat je van ons kunt verwachten. Wij zijn bezig met jouw toekomst en daar zijn we ons goed van bewust. Wij vinden een persoonlijke benadering belangrijk en houden van korte lijntjes. Je weet waar je aan toe bent en bent altijd op de hoogte van alle ontwikkelingen rondom de verkoop van jouw woning.

Met bijna 30 jaar ervaring hebben wij met ons moderne kantoor en enthousiaste, ervaren NVM-Makelaars en medewerkers alles in huis voor een goede verkoop en een bewezen staat van dienst. Al jaren draaien wij mee in de top van de makelaardij in Emmen en omstreken, zowel in goede als slechte tijden.



**TEN WOLDE**  
makelaars

# HEEFT U INTERESSE?

Houtsnip 22  
7827 KG Emmen

0591-632007  
info@ten-wolde.nl  
www.ten-wolde.nl

neem contact  
met ons op!

