



BERT STADMAN

Makelaardij Onroerend Goed

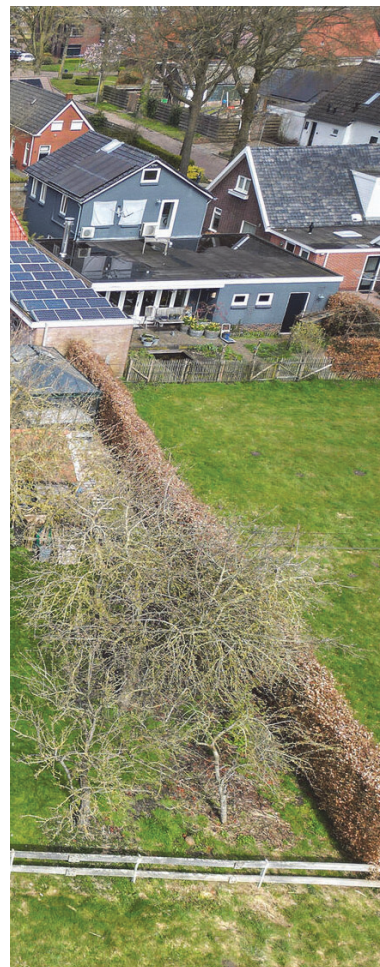


Hoofdstraat 66

Valthe

VRAAGPRIJS € 595.000,- K.K.





Midden in de dorpskern, maar met een gevoel van buiten wonen, staat deze karakteristieke woning. Aan de achterzijde ontvouwt zich een grote, natuurvriendelijke tuin met fenomenaal uitzicht over het glooiende landschap.

De woning biedt een verrassend royale indeling met onder andere vier slaapkamers, waarvan één zich op de begane grond bevindt met een aangrenzende badkamer. Daarnaast biedt de indeling ook de mogelijkheid voor thuiswerken en/of het uitoefenen van een praktijk aan huis. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de garage-berging, die aan de achterzijde is voorzien van een extra bergruimte met dubbele tuindeuren.

Door het hele huis zijn karakteristieke jaren-30 elementen behouden of hersteld. De woonkamer heeft een erker, kamer-en-suite en glas-in-lood schuifdeuren; de entree en keuken hebben een zwart-witte tegelvloer. Achter het huis bevindt zich een overkapping, die direct bereikbaar is vanuit de keuken en kamer en suite. Mocht het nog niet warm genoeg zijn om daar buiten te zitten, dan is er altijd nog de ruime "Engelse" tuinkas, waar het zeer aangenaam toeven is in voor- en najaar. De diepe achtertuin (ca. 40 m) ligt op het zuiden, biedt veel privacy en een fraai uitzicht over landerijen richting het natuurgebied Valtherbos, met zelfs zicht op een Drentse hunebed. De tuin is natuurvriendelijk aangelegd met een grote vijver, fruitbomen (appel, peer, pruim, walnoot) en bessenstruiken, en wordt al tien jaar zonder bestrijdingsmiddelen volgens permacultuur beheerd. Achter in de tuin staat een multifunctioneel bijgebouw, geschikt als hobbyruimte, gastenverblijf, werkplek of atelier, met eigen cv, sanitair en keuken en een uniek uitzicht.

66

Karakter, ruimte, een uitzonderlijk vrij uitzicht aan de achterzijde en een top bezonning, een combinatie die je niet vaak voorkomt!

99






 bouwjaar
1923

 inhoud
876 m³

 woonoppervlakte
174 m²

 perceeloppervlakte
1778 m²

 aantal slaapkamers
4

 woonlagen
3

 energielabel
C

 externe berguimte
-



Indeling

Begane grond: ruime entree/hal met doorgang naar de kamer en suite die zowel een straatgericht is als tuingericht gedeelte heeft, kookkeuken voorzien van een inbouwkeuken in landelijke stijl. Zowel vanuit de keuken als de woonkamer is er toegang tot de overkapping. Vanuit de hal waar zich ook de toilet bevindt, bereik je de ruime badkamer met doorgang naar de slaapkamer. Uiteraard is vanuit de hal de garage-berging bereikbaar.

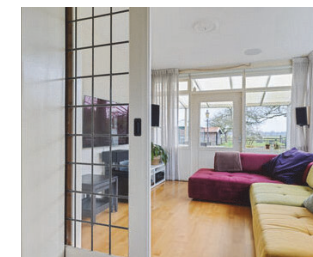
Verdieping: ruime overloop, drie slaapkamers en tweede badkamer.

Extra informatie:

- * Energielabel C;
- * 30 zonnepanelen, 2019, 320 wp;
- * Nefit trendline cv. ketel, bouwjaar 2017;
- * Airconditioning woonkamer, slaapkamer begane grond en 2 slaapkamers op de verdieping;
- * Gedeeltelijk voorzien van muurisolatie (badkamer & logeerkamer);
- * Dak en vloeren na geïsoleerd ;
- * Voorzien van isolerende beglazing (m.u.v. 2 figuurglas ramen in de badkamer);
- * Er zijn diverse fruitbomen aanwezig;
- * Tuin op het zuiden.

66 De straatgerichte woonkamer en-suite is ingedeeld in een eetgedeelte en een zitgedeelte. Aan de tuinzijde is een tweede zitgedeelte gesitueerd.

99





Vaste lasten en/of voorschotten

- Onroerendezaakbelasting (2026): € 821,-
- Waterschapslasten (2025): € 524,-
- Gemeentelijke belastingen (2026): € 619,-



Kamer en suite

De woonkamer heeft een oppervlakte van 31 m² en de kamer en suite 12 m², wat samen een mooie, ruime leefruimte vormt. Vanuit de kamer en suite is er een prachtig uitzicht over de tuin en de landerijen.





Je voelt het meteen: een karakteristiek jaren-dertig huis, met liefde bewoond en geleefd.

QUOTE VERKOPER



Keuken

De keuken is voorzien van een inbouwkeuken in landelijke stijl, passend bij de sfeer van de woning. Zowel vanuit de keuken als de woonkamer is er toegang tot de overkapping.



Slapen en baden begane grond

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 15 m² met ingebouwde kast en een aangrenzende badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douche, ligbad en een dubbele wastafel.



Verdieping

Vanaf de ruime overloop op de verdieping zijn de drie slaapkamers te bereiken. Deze slaapkamers hebben resp. een oppervlakte van circa 7 m², 13 m² en 14 m². Alle kamers zijn voorzien van praktische ingebouwde kasten. Daarnaast biedt de overloop de ruimte voor een (royale) werkplek.



Badkamer

De (moderne) badkamer op de verdieping is voorzien van een inloepdouche, wastafel(meubel) en een toilet.



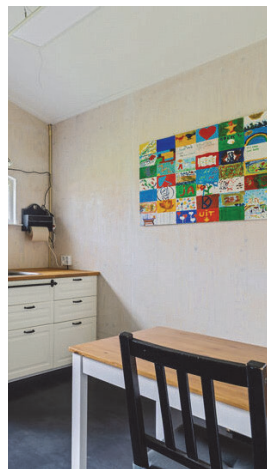
Tuin

Bij het tuingerichte gedeelte van de kamer en suite bevindt zich een overkapping, perfect om beschut van het buitenleven te genieten. De circa 40 meter diepe achtertuin ligt op het zuiden. Voor de echte tuinliefhebber is er bovendien een prachtige "Engelse" tuinkas aanwezig.



Perceel

Gelegen op een royaal perceel van 1.778 m² met vrij uitzicht aan de achterzijde, staat het buitenleven hier centraal. De diepe, zonnige tuin, gelegen op het zuiden, biedt veel rust en privacy,



Multifunctioneel bijgebouw

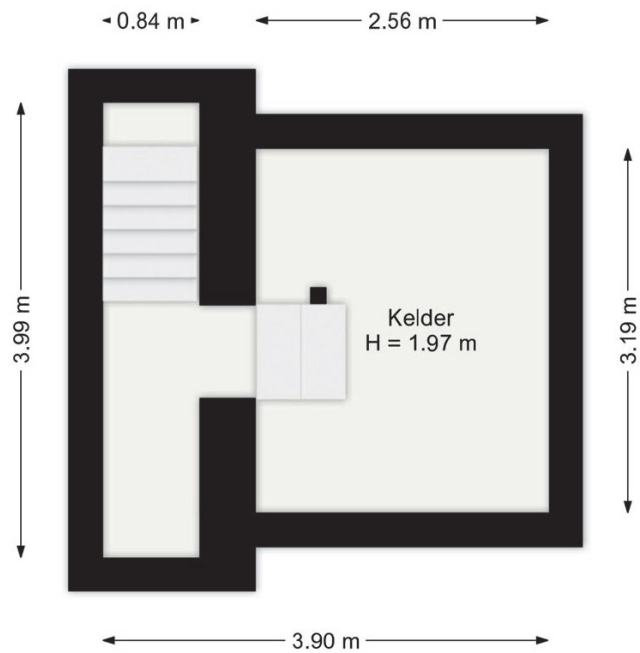
Op het erf staat een multifunctioneel bijgebouw (2017) dat geschikt is voor verschillende doeleinden, zoals een hobbyruimte, gastenverblijf, werkplek of atelier. Het beschikt over een eigen cv-installatie, sanitair en keuken. Daarnaast is het geheel geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen en vloerverwarming.



Omgeving

Valthe wordt de 'archeologische parel van Drenthe' genoemd en ligt op de Hondsrug nabij o.a. Emmen met haar regio functie. Het dorp telt ongeveer 1250 inwoners. Valthe heeft een basisschool, sporthal, tennisbaan, natuur ijsbaan en een warme bakker. Voor uitgebreide (stedelijke) voorzieningen is Emmen het dichtstbijzijnde, op 7 km afstand.

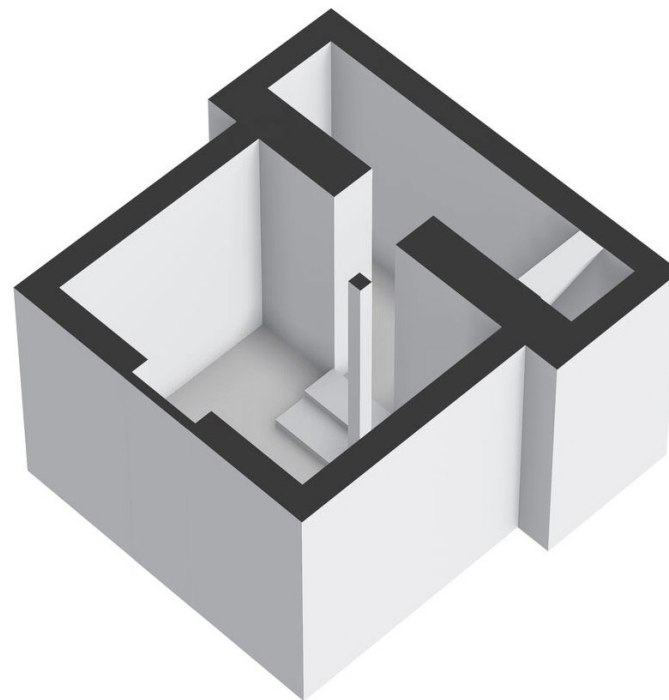
Plattegrond kelder



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



Plattegrond kelder 3D



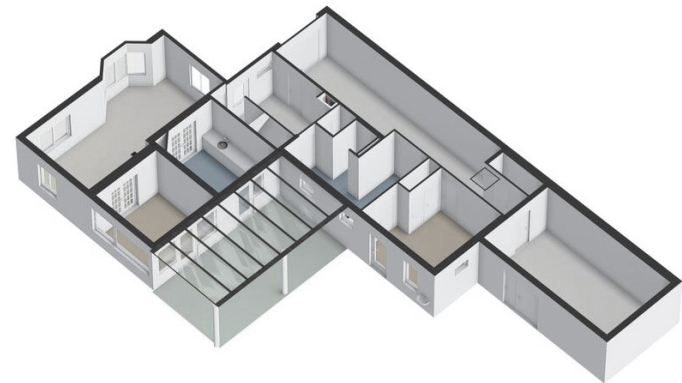
Plattegrond begane grond



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



Plattegrond begane grond 3D



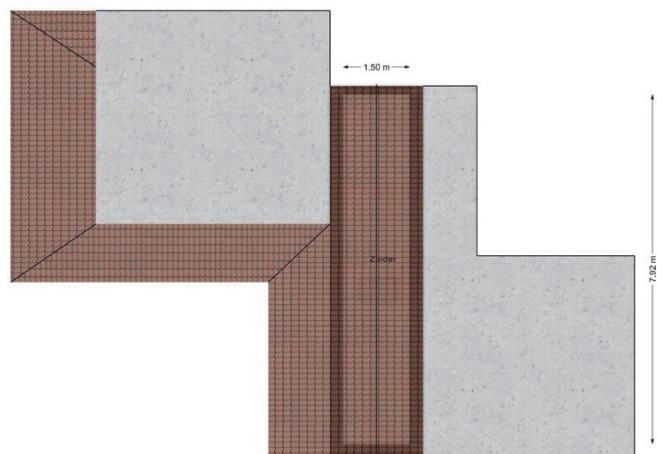
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 1e verdieping 3D



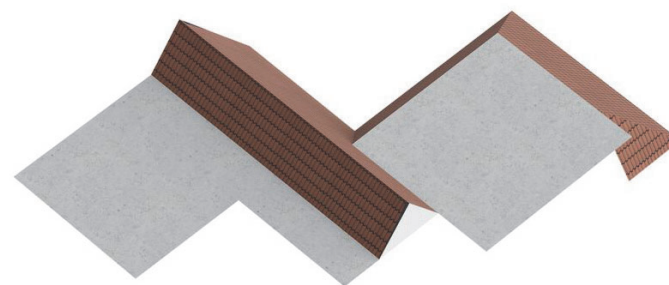
Plattegrond 2e verdieping



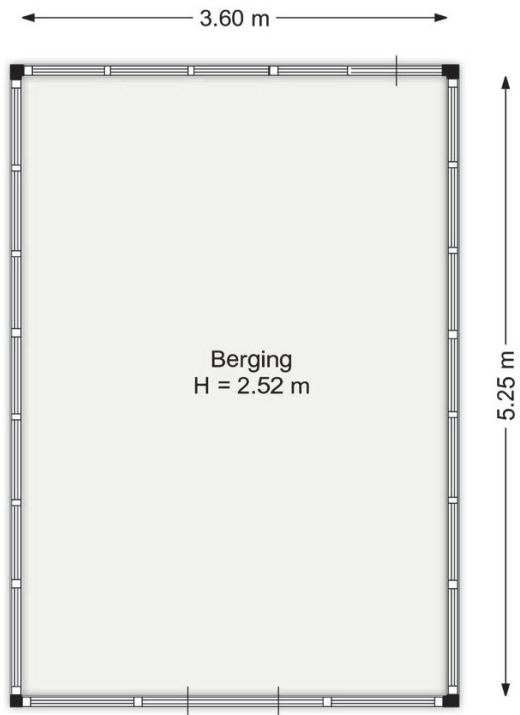
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond 2e verdieping 3D



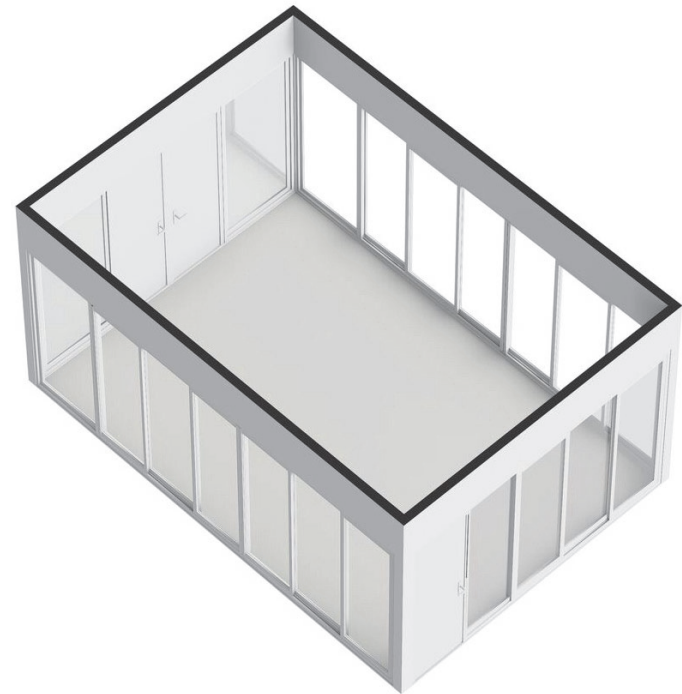
Plattegrond berging



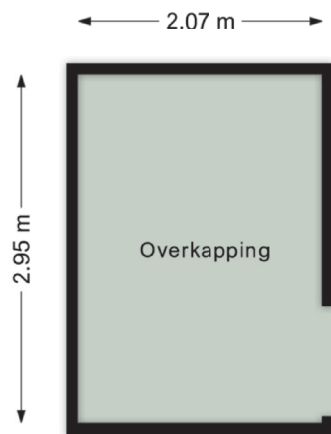
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging 3D



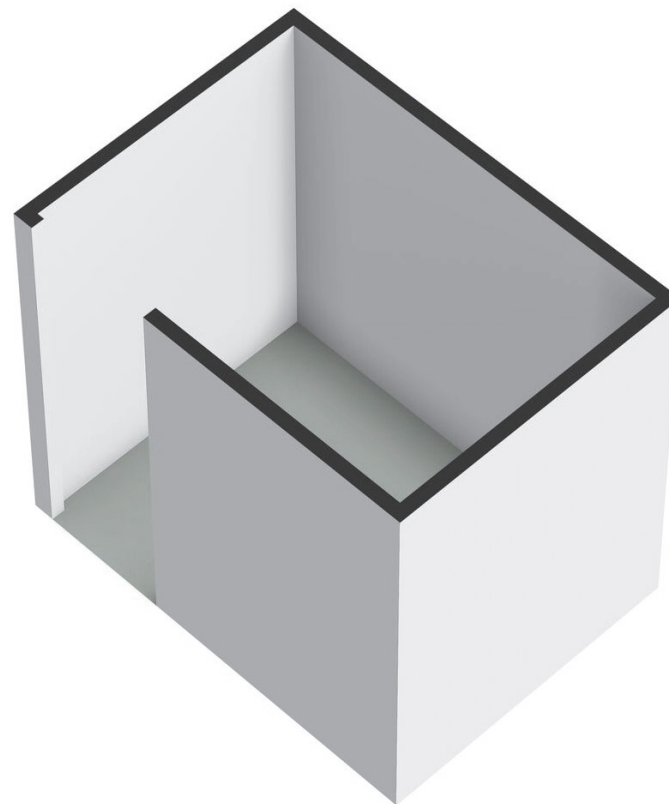
Plattegrond overkapping



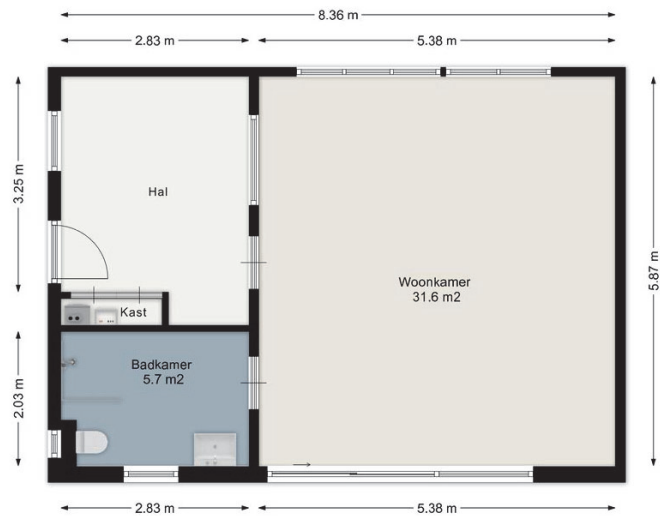
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond overkapping 3D



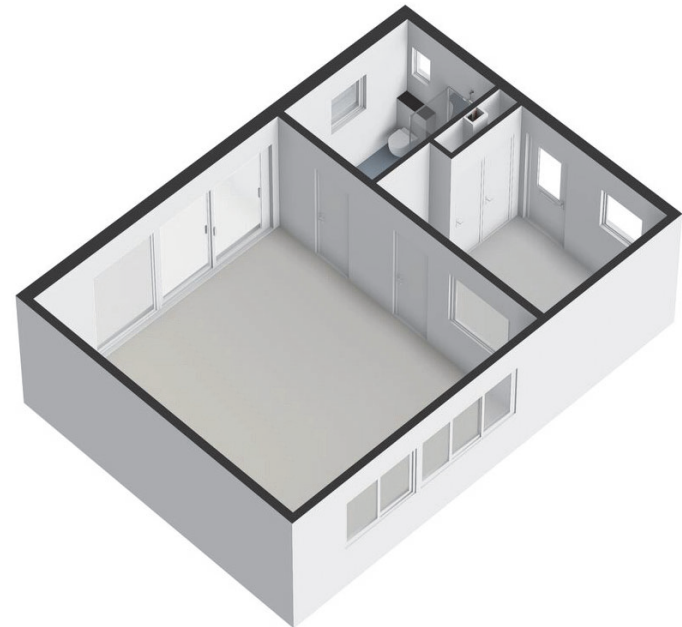
Plattegrond bijgebouw



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




Plattegrond bijgebouw 3D



Kadaster

Kadastrale kaart Uw referentie: JKS



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Odoorn	
— Vrijgeperste kadastrale grens	Secție H	
— Voortgege kadastrale grens	Perceel 611	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2025 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>		

Adres Hoofdstraat 66. 7872 PL Valthe

Kadastrale gegevens Odoorn, H, 611

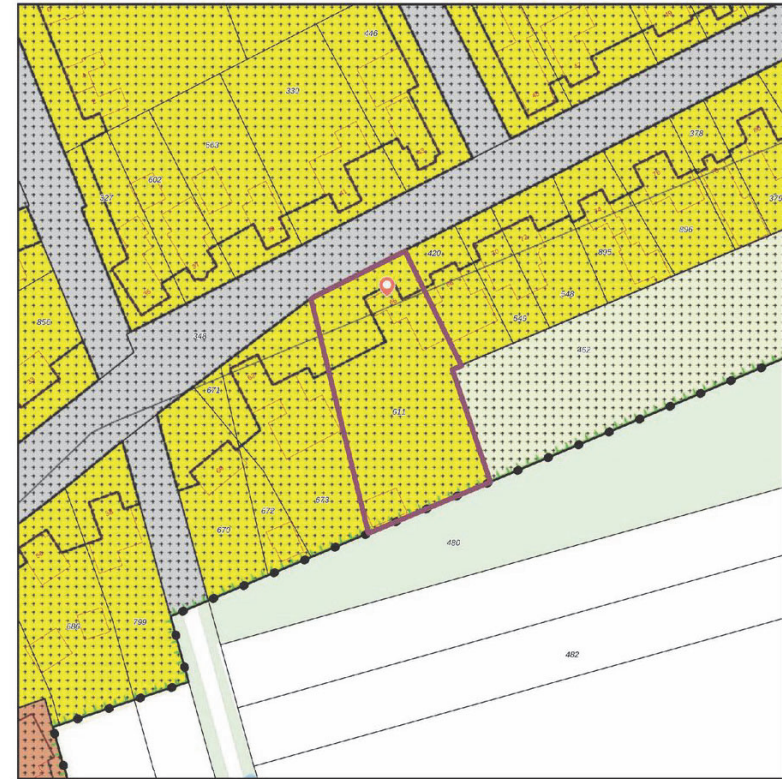
Totaal groot 1778 m²

Soort eigen grond Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Hoofdstraat 66, 7872PL Valthe

Referentie: 69d7ac0dc2b70490c11441bf






















































Adres: Hoofdstraat 66, 7872PL Valthe	Gemeente: Borger-Odoorn
Buurt: Valthe	Waterschap: Waterschap Hunze en Aa's
Wijk: Valthe	Provincie: Drenthe
Type plan: bestemmingsplan	Planidn: NL.IMRO.1681.15BP0002-VG01
Hoofdgroep: wonen	Planstatus: vastgesteld
Naam: Wonen	Plandatum: 22-09-2022
Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing: bestemmingsregels
Functie: tuin	

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 09-04-2026 om 15:39.

Bestemmingsplanlegenda

Legenda

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

Bestemmingsplanregels

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en tevens voor:

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

met de daarbij behorende:

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

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan:
 - 1. de regels zoals genoemd in lid 20.2.1, met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw; of
 - 2. het gestelde onder lid b t/m f;
- b. de bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, bedraagt niet meer dan 75 m² voor 2e Etalage en niet meer dan 60 m² voor Buinen, Klijndijk en Valtho;
- d. indien zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m, waarvan de gebouwde oppervlakte ten hoogste 35 m² bedraagt en welke niet voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan mag worden opgericht;
- f. de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan te worden gebouwd.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bestemmingsplanregels

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 20.1 en lid 20.2.2, onder c voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - 1. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
 - 2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
 - 3. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar, voor zover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
 - 4. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- b. lid 20.2.1, onder e, voor een platte afdekking tot maximaal 25% van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
- c. lid 20.2.1, onder h, voor het wijzigen van de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting van het gebouw, indien:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- d. lid 20.2.2, onder c, voor een vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen tot een maximum oppervlakte van 100 m², indien een medische indicatie dit noodzakelijk maakt;
- e. lid 20.2.2, onder c, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
 - 2. niet meer dan een/derde gedeelte van het bouwperceel wordt bebouwd. De omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is uitsluitend van toepassing op voormalige agrarische gebouwen, waaraan thans de bestemming 'Wonen' is toegekend;
- f. lid 20.2.2, onder c, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 250 m² voor een agrarische hobbyactiviteit, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m² (agrarische) cultuurgrond), direct aansluitend aan het bouwperceel;
 - 2. deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden.
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. lid 20.2.2, onder f, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Voormalige agrarische gebouwen

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

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

Bestemmingsplanregels

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

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

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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



Rapport Bodemloket

Rapport

Datum: 9-4-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek



Mijnsteengebieden



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>.

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer 311531040 Datum registratie 25-02-2026 Geldig tot 20-02-2036 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	8069 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de winter maanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



20,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Hoofdstraat 66
7872PL Valthe
BAG-ID: 168101000011639

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 2,68
Vloeroppervlakte 165m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam E.S. Veenstra Vakbewaamheidsnummer 77171096

Certificaathouder
Ecocert 1 B.V.

Inschrijffnummer VINK202511-W0002
KvK-nummer 70565058

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

Gezamenlijk gebruik van paadje tussen de schuren aan de veldkant van het perceel. Deel van dit paadje ligt op onze grond, deel op grond van de burens.

Bijzonderheden 1 C.

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

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Paadje ligt deels op beide percelen.

Bijzonderheden 1 D.

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

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Schuurtje van burens ligt te dicht bij of net over de erfgrns.

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

Zie hierboven.

Bijzonderheden 1 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
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

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Ja
Zo ja, welke?	Vernieuwing van de water-aansluiting is herhaaldelijk aangekondigd (door WMD), maar nog niet uitgevoerd vanwege problemen bij de aanleg (water komt op dit moment binnen in de kelderruimte en niet in de meterkast).
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Bewoning van hoofdgebouw en (computer)werk aan huis in zwarte kantoorshuur achterin de tuin
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

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Deel van de woning dat als laatste aangebouwd is (badkamer & logeerkamer) zijn hebben spouwmuur.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Het oorspronkelijke huis (noord- en zuidgevel) zijn niet geïsoleerd. De stenen muur richting westgevel is ook niet geïsoleerd. Garage en schuur 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:	30
Overige daken:	30
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 E.	
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?	Na-isolatie vanaf binnenkant met purschuim ergens tussen 2005 en 2015.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Ja
Zo ja, toelichting:	Regenwaterafvoer van het huis en kantoorshuur zijn gedeeltelijk afgekoppeld en geregeld via bezinkputten. De zinkput naast de tuinkamer voorziet de border van voldoende water zodat ook in drogere perioden weinig water nodig heeft. Bij extreme regenval (>13 mm per uur) heeft de bezinkput soms moeite met de afvoer en blijft er een kleine laag water op het afdakje van de tuinkamer staan. om die reden is er een keer een gat in de regenpijp geboord om overtollige water van het dak af te laten stromen. Rondom deze regenpijp is tot 30 cm keien en kiezels en zond ingegraven om te voorkomen dat er zand wegslaat en bestrating wordt ondergraven. Aan de voorkant van het huis draineert de regenpijp bij de garage op een bezinkput van de gemeente (aan het einde van de korte oprit bij de voordeur. Door een kleine constructiefout bij de regenpijp loopt daar een minimale hoeveelheid water langs de pijp, in plaats van ervoor. Deze hoeveelheid is niet voldoende om zand weg te slaan, maar veroorzaakt wel een klein beetje algengroei aan de buitenkant van de (toch al groene) regenpijp.
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Woonhuis hout Bijgebouw kunststof/aluminium
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2015
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	onbekend
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting:	Buitendeur van de logeerkamer (aangrenzend aan badkamer op begane grond) klemt.
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR 1995
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	De twee figuurglas ramen in de badkamer beneden zijn enkelglas.
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja
Zo ja, waar?	In één van de vier panelen aan de westzijde van de westelijke slaapkamer. In een van de ruitjes van de deur van de logeerkamer (deze deur is sowieso aan vervanging toe). In de woonkamer, westzijde
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Na-isolatie vanaf binnenkant met purschuim ergens tussen 2005 en 2015.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Vloer in de hal, garage en schuur. Onbekend of de vloer in badkamer (met vloerverwarming) en logeerkamer (zonder vloerverwarming) geïsoleerd zijn.
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?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 warme-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 Nefit Trendline (2017) en twee split-airco systemen (Toshiba, 2023) om te koelen en verwarmen. Binnen-units van de airco zijn in woonkamer (design-uitvoering) en boven-slaapkamer aan westzijde (standaard-uitvoering) en in de grote boven-slaapkamer aan oostzijde (standaard-uitvoering) en logeerkamer op begane grond (standaard-uitvoering).
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):	CV-ketel Nefit Trendline (2017) Split-airco (Toshiba, 2023)
Type(nummer) van de installatie(s):	.
Installatiedatum van de installatie(s):	Zie boven
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	
Zo ja, door wie?	
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)	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	CV-ketel moet ongeveer tweemaal per jaar worden bijgevoerd, functioneert verder prima (zie ook verderop).
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Ja
Zo ja, waar en welke?	Onbekend, geen lekkage zichtbaar bij leidingen in woning, wel roestvorming bij radiator boven onder oranje tafel op overloop en roestvorming en zweten bij leidingen in de garage. CV-ketel moet 2 tot 3 keer per jaar bijgevoerd worden.
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?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Badkamer hoofdgebouw en hele ruimte van kantoorshuur.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	.
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	Hal beneden en boven, kleinste kamertje boven (zonder aansluiting split-airco).
Installaties 7 H.	
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? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	30
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	320Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	De panelen functioneren, echter de SolarEdge optimisers van 5 panelen zijn defect en moeten vervangen. Deze panelen leveren op dit moment nagenoeg geen stroom. Door de optimizers leveren de overige 25 panelen nog wel gewoon.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	SolarEdge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2019
Installateur:	No CO2 Emmen
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	8440
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Tot 2029?
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	JAN 2026
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.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Meterkast aangepast tbv kapschuur en zonnepanelen.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Ja
Zo ja, welke?	Op enkele plaatsen in de garage en schuur zijn afdekkappen van koppeldozen niet aanwezig.
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Binnenkant van de gootsteen in de keuken heeft 3-5 diepere gaatjes en haarscheurtjes in glazuur. Wordt nog wel netjes schoon (wit) met chloor.
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	20 jaar
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

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2005
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2005
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?	1923 - 1926 Oorspronkelijke deel met puntdak
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.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
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?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	Kantoorschuur was van oorsprong een schuur die open was aan noordzijde. Deze is tussen 2016-2017 omgebouwd tot kantoorschuur met vloer, muur en dakisolatie naar volgens de destijds geldende standaard. Gas, water, electra en internetverbinding aanwezig. (Geheel eigen "meterkast") Verwarmd via eigen CV-ketel met vloerverwarming en spilt-airco voor verwarmen / koelen. Voor zover bekend was voor deze verbouwing destijds geen omgevingsvergunning voor nodig en dus ook niet aangevraagd.
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?	C
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	821
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	579000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	524
Belastingjaar?	2025

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	619
Belastingjaar?	2026 - Rioolheffing: 323,41 per jaar
	Afvalstoffenheffing bestaat uit een vastrecht bedrag, en inmiddels ook een bedrag per lediging van de restafval container (€3) en is verder afhankelijk van de hoeveelheid restafval die wordt aangeboden (GFT en PMD zijn gratis). In 2023 hebben wij voor een kwartaal €59,17 betaald voor een gezin van vier met kinderen op middelbare school.
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	95
Stadsverwarming:	0
Anders:	Voorschotbedrag bij "Te weten" is voor zowel gas als stroom over 2025.
	Verbruik elektra is niet vergelijkbaar met een typisch 2-persoonshuishouden vanwege o.a. de twee elektrische auto's en aanwezigheid van veel computers / servers.
Te weten:	290
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1569
Elektriciteit hoog (kWh):	2507
Elektriciteit laag (kWh):	4801
Elektriciteit totaal (kWh):	7308
Water (m3):	141
Stadsverwarming (GJ):	NVT
Anders:	.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Omdat het huis meer dan 100 jaar oud is, zijn er enkele punten die aandacht verdienen. Hieronder staan de belangrijkste zaken die momenteel bekend zijn:

* De oostelijke muur in de garage: Binnenzijde van de muur is minder goed opgebouwd, waardoor er (oude) scheuren in de voegen zichtbaar zijn. Deze zijn niet verder toegenomen.

* Roiering tuinhuis: Afvoer loopt via een pomp naar het hoofdriool; deze kan verstopt raken bij verkeerd gebruik (alleen toiletpapier en normaal afval). Er is geen hoogwateralarm aanwezig.

* Electra: Garage heeft koppel dozen die niet goed sluiten. Badkamerverlichting is niet volgens norm aangesloten. Krachtgroep naar schuur is iets te zwaar. Aansluiting naar tuinhuis is goed en geschikt voor uitbreiding.

* Netwerk: Vrijwel alle ruimtes zijn voorzien van Cat5e UTP. Er is een volledig dekkend wifi-netwerk met Unifi access points (ter overname). Tussen huis en tuinhuis ligt glasvezel en UTP. Glasvezelaansluiting aanwezig in de meterkast.

* Tuinkamer: Plafondspeakers aanwezig (geschikt voor surround en muziek). Buitenlat aan westzijde is aan vervanging toe.

* Woonkamer: Rookkanaalpijp zakt iets uit elkaar (cosmetisch, geen lekkage). Kachel werkt goed bij correct gebruik.

* Entree: Muur naast de voordeur is slecht geïsoleerd en moet vrij blijven om condensvorming te voorkomen.

* Kozijnen: Enkele kozijnen hebben onderhoud of vervanging nodig en schilderwerk is deels achterstallig. Kozijn aan de westzijde van de woonkamer vraagt extra aandacht door eerdere vochtschade.

* Keuken: Close-in boiler schakelt automatisch uit bij gebruik van de vaatwasser (zelfde groep). Warmwaterleiding van de CV naar de keuken is afgedopt.

* Tuin: Sproeisysteem met meerdere zones en aansluitingen aanwezig. Bronwater is ijzerhoudend en kan vlekken veroorzaken. Pomp dient vervangen te worden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
Netwerk wifi en switches			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			
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Sprinkler installatie / bronpomp	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kenmerken

Soort woning	Herenhuis
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1923
Woonoppervlakte	174 m ²
Inhoud	876 m ³
Externe bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	74 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	CV-ketel, houtkachel, elektrische verwarming
Type ketel	Nefit Trendline HRC30
Bouwjaar ketel	2017
Isolatievoorzieningen	Vloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie (gedeeltelijk)
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Voortuin, zijtuin en achtertuin
Ligging	Zuiden
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bijgebouw	Vrijstaand
Bouwaanduiding	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. Onzijdig 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