

# TE KOOP



## Ommerweg 45, Zuidwolde

Vraagprijs € 745.000 k.k.

Stege Makelaardij  
Hoofdstraat 107  
7921 AG Zuidwolde Dr

0528-371710  
[www.stegemakelaardij.nl](http://www.stegemakelaardij.nl)  
[info@stegemakelaardij.nl](mailto:info@stegemakelaardij.nl)





***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**135 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**3683 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**338 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**C**

## > Omschrijving

Ommerweg 45, Zuidwolde  
Vrij wonen aan de rand van Zuidwolde – ruimte, sfeer en volop mogelijkheden!

Aan de rand van Zuidwolde, met het buitengebied letterlijk om je heen, staat deze charmante vrijstaande woning met garage en een royale schuur op een prachtig perceel van maar liefst 3.683 m<sup>2</sup>. Hier woon je vrij, groen en met volop privacy – een plek waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn. De woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1938, is in de loop der jaren met zorg verbouwd, uitgebreid en verduurzaamd én heel keurig bewoond en zorgvuldig onderhouden. Met een woonoppervlakte van circa 135 m<sup>2</sup> en maar liefst 76 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen biedt dit object niet alleen comfortabel wonen, maar ook tal van mogelijkheden voor hobby, opslag of het houden van dieren.

Buitenleven zoals het bedoeld is:

Wat hier direct opvalt, is de ruimte rondom de woning. De grote, rondom gelegen tuin begrensd met karakteristieke leilindes en beukenhagen biedt altijd een plek in de zon of juist in de schaduw en geeft een heerlijk vrij gevoel. Fruitbomen en bessenstruiken zorgen in het najaar voor een heerlijke oogst.

Ook de bijgebouwen vormen de voorzieningen die je zoekt om het buitenleven makkelijk en praktisch uitvoerbaar te maken. Zo is er een ruime schuur (ca. 10,05 x 5,03 m) met dierenverblijven wat dit uitermate geschikt maakt voor liefhebbers van het buitenleven en het hobbymatig houden van kleinvee. In de schuur bevindt zich ook een bron met pomp voor bewatering van de tuin of de wei. Dankzij het ruimte perceel met aangrenzend weiland ontstaan er bijzonder aantrekkelijke gebruiksmogelijkheden. Overal is het genieten van vrijheid, zon, uitzicht en ook privacy, kortom echt een prachtige combinatie.

Ook de tuinliefhebbers zullen hier genieten van de mooi en met zorg aangelegde en ingerichte tuin met ruim gazon, borders met vaste beplanting, de prachtige oude waaltjes, zongerichte zitjes en terras en ook voor een moestuin is volop gelegenheid.

De stenen garage met bergzolder is een praktische bergruimte voor fietsen of het overdekt stallen van uw auto of aanhanger. Er is hier een aansluitpunt voor het installeren van een laadpaal.





#### Indeling begane grond

Entree in de hal met sfeervolle oude plavuizen, meterkast, alarmsysteem en toiletruimte met toilet en fonteintje. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en ademt direct sfeer dankzij het prachtige houten plafond met zichtbare balklaag. De deels verlaagde vloer met estrikken en vloerverwarming zorgt voor een speelse indeling en een aangename leefruimte. Aan de voorzijde ligt de ruime woonkeuken met een keurige inbouwkeuken in L-opstelling, voorzien van vernieuwde apparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een combi-magnetron. Hier is volop ruimte voor een gezellige eettafel. Aansluitend bevindt zich een praktische provisiekast met kelder. Daarnaast beschikt de begane grond over een grote slaap- of studeerkamer aan de voorzijde, wat de woning geschikt maakt voor gelijkvloers wonen of werken aan huis.

De bijkeuken biedt extra praktische ruimte met opstelling van de cv-ketel en witgoed aansluitingen en een zijdeur naar naar een halletje met trap.

De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, separate douche, handdoekradiator en betegelde wanden en vloeren in een neutrale kleurstelling.

#### Indeling verdieping:

Overloop met dakraam en veel praktische bergruimte in vaste kasten onder de schuine delen van het dak. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer en aan de achterzijde zijn drie fijne slaapkamers gerealiseerd. De verdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden om deze naar eigen wens aan te passen. Met een relatief eenvoudige verbouwing kunnen kamers worden samengevoegd tot grotere slaapkamers en is het realiseren van een tweede badkamer of extra toilet goed denkbaar.

#### Duurzaam en toekomstgericht:

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd en verbeterd:

- Warmtepomp (2023)
- 20 zonnepanelen (2014 en 2023)
- Spouwmuurisolatie

- Dak- en vloerisolatie
- Vrijwel overal is dubbele en HR++ beglazing aangebracht
- Glasvezelinternet aanwezig

#### Onderhoud en verbeteringen

Door de jaren heen is de woning zorgvuldig onderhouden en aangepast, waaronder:

- Verbouwing achterhuis (vanaf 1979)
- Uitbouw en vernieuwing keuken (2010)
- Vernieuwing inbouwapparatuur keuken (2020)
- Badkamer (1997)
- Hardhouten kozijnen voorhuis (2017)
- HR++ beglazing in stalramen (2024)
- Bouw garage (circa 1983) en schuur met dierenverblijven (jaren '90)

Zuidwolde is een prachtig dorp met goede voorzieningen en uitstekende verbindingen naar omliggende steden en dorpen. Ook via een fietspad langs de Ommerweg is het dorp met voorzieningen gemakkelijk te bereiken. Met nabijgelegen snelwegen en goed georganiseerd openbaar vervoer is het gemakkelijk om snel en efficiënt te reizen. Er zijn vlotte verbindingen naar snelwegen als de A28 (Groningen-Utrecht), A32 (Meppel-Leeuwarden) en de A37 (Hoogeveen-Emmen). Bovendien zijn er goede busverbindingen en in Hoogeveen (10 minuten) en Meppel (15 minuten) zijn NS-stations. Wat betreft voorzieningen heeft Zuidwolde heel veel te bieden! Er is een verrassend groot en divers winkelaanbod, horeca, twee basisscholen met BSO, kinderopvang en een huisartsenpraktijk met apotheek. Zuidwolde heeft prachtige sportaccommodaties, zoals een splinternieuw multifunctioneel centrum (Wolderhuus), tennis (binnen- en buitenbanen), padel, voetbal, gymnastiek en turnen, korfbal, volleybal etc. Het dorp kan dan ook in alle dagelijkse behoeften voorzien. De combinatie van goede bereikbaarheid, uitstekende voorzieningen en een gemoedelijke sfeer in het dorp, maakt Zuidwolde tot een heel fijne woonomgeving. Samengevat een ideale plek voor wie op zoek is naar vrijstaand wonen met veel privacy, een groot perceel van 3.683 m<sup>2</sup>, ruimte voor hobby, dieren of opslag, levensloopbestendig wonen of werken aan huis, een woning met karakter én mogelijkheden.









# Begane grond

















# 1e Verdieping











# Buitenleven















# Bijgebouw





# Garage



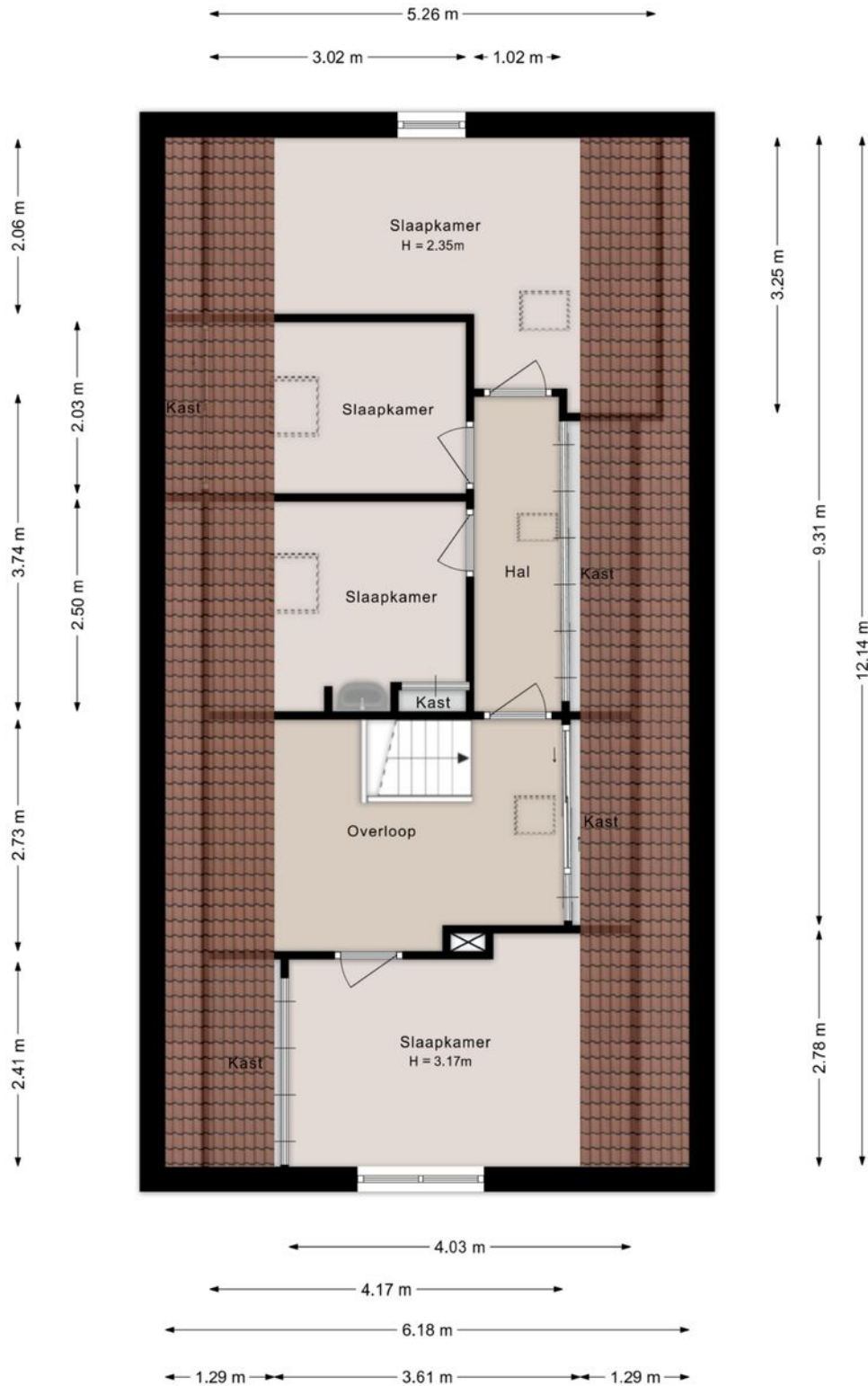
# > Plattegrond

Ontdek de begane grond



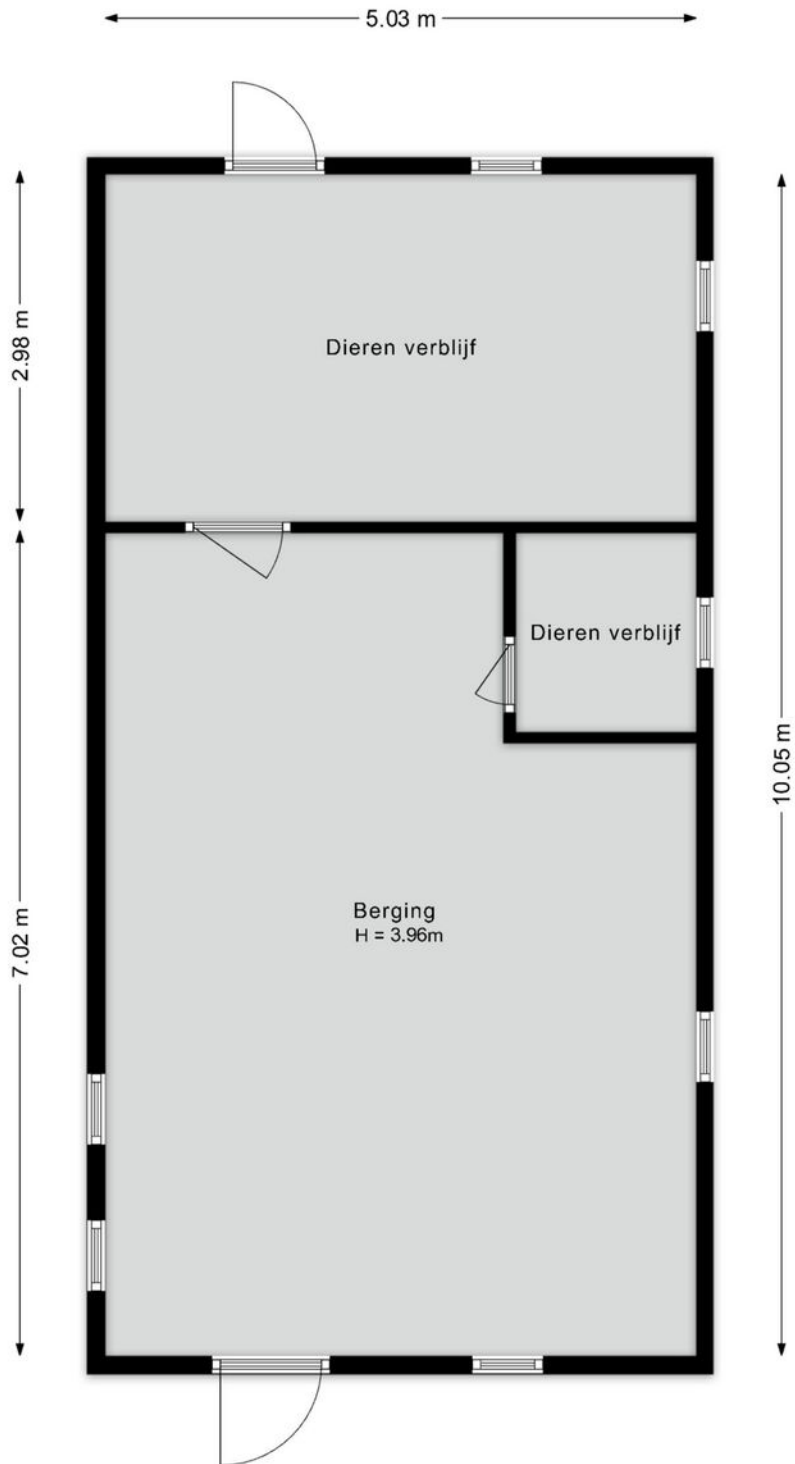
# > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



# > Plattegrond

Ontdek de berging

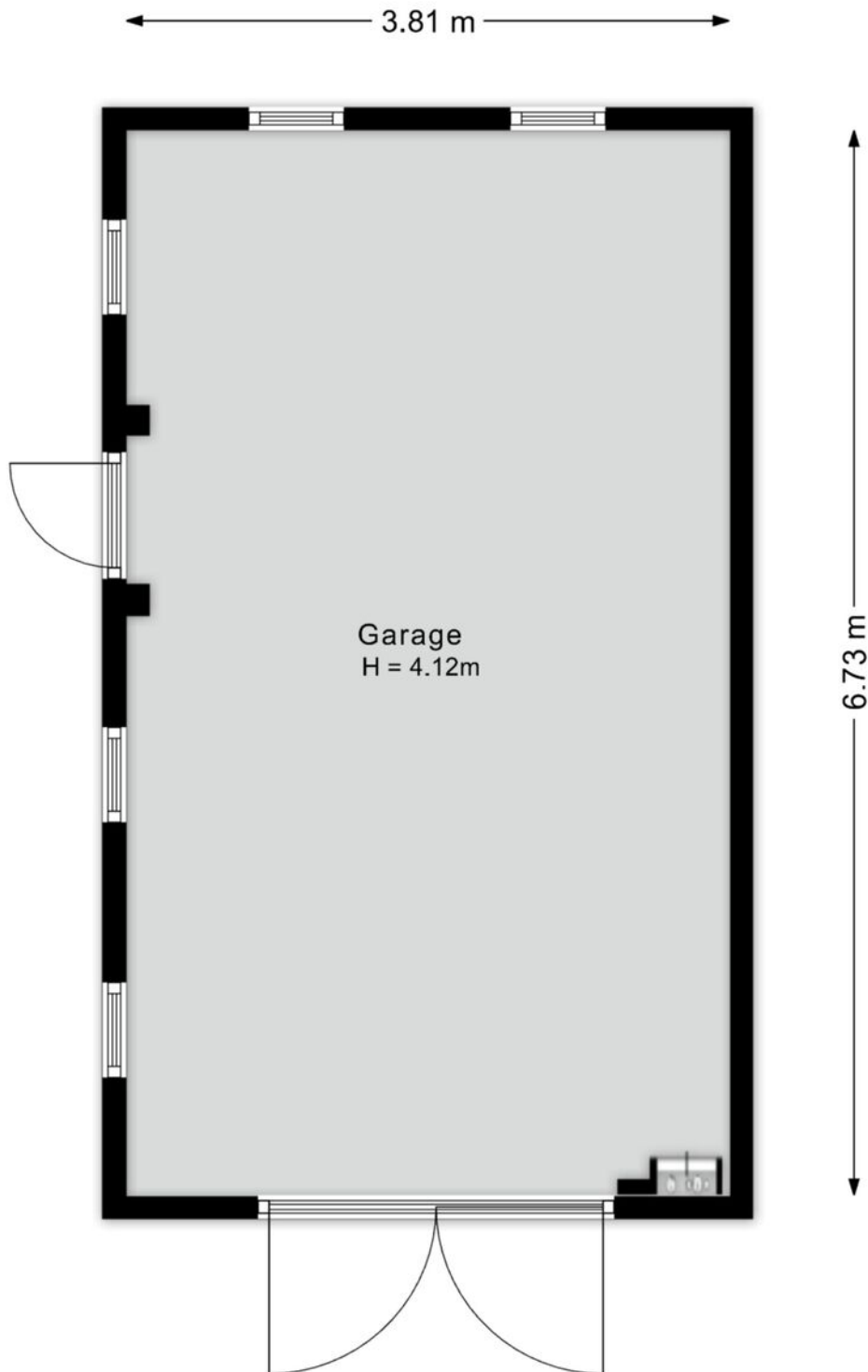


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

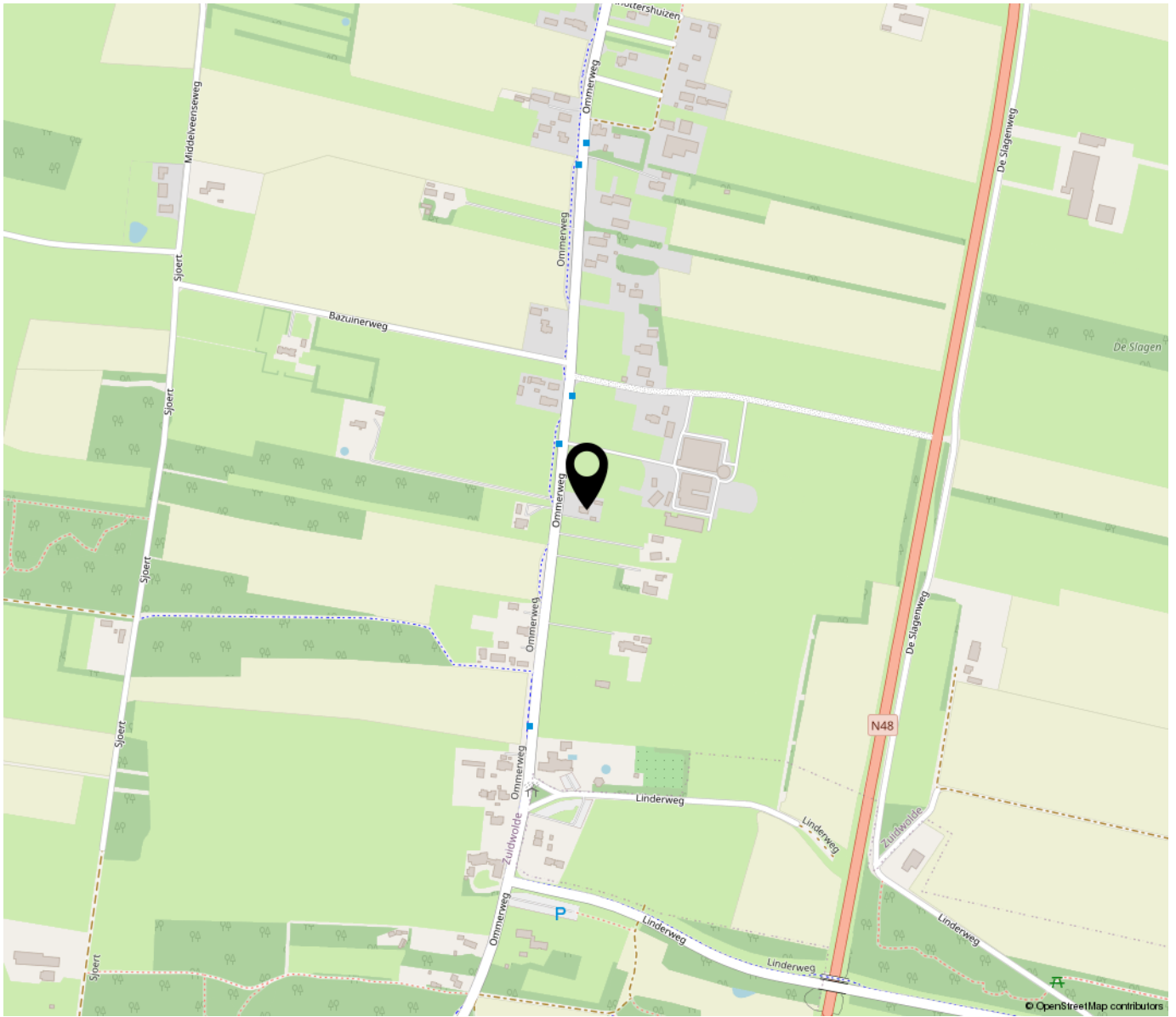


## > Plattegrond

Ontdek de garage

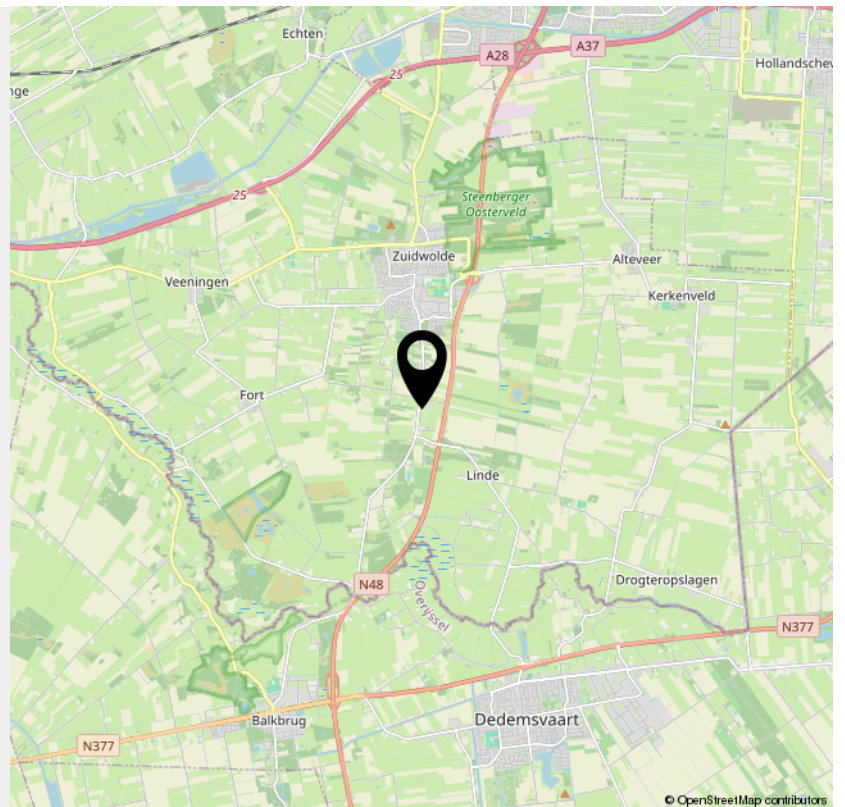






*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Opbouwspots werkkamer en 2 spots slaapkamer naast bed		X		
- lichten boven werkplank overloop	X			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- alle planken berging slaapkamers	X			
- kast met schuifdeuren slaapkamer oost	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- 2 kasten met louvredeuren slaapkamers		X		
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- koelkast garage		X		
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Ophangstelsysteem keuken		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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
<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			

## > 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
CO2 melders	X			
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
- Voorzetraam dubbel glas badkamer	X			
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten in potten en (zandstenen) bakken		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Bron met pomp in schuur	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
schuur	X			
werkbank in schuur	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinmeubilair		X		
- beeldje in tuin op sokkel, voet parasol, vogelhuisje		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

---

Vragenlijst over de woning

# *Vragenlijst voor de verkoop van een woning*



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

## Vragenlijst over de woning

Versie 2023

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

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

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

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Ommerweg 45, 7921 TA Zuidwolde

### 1. Bijzonderheden

- 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?  ja  nee

Zo ja, welke? :

- een strook grond aangekocht (1989) bij buurman J.de Jonge
- een strook grond verkocht (1998) aan de gemeente ivm fietspad
- na ruilverkaveling alles omschreven als één perceel 3683 m2

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

Zo ja, welke zijn dat? :

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke grond? :

## Vragenlijst over de woning

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?  ja  nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)
- Zo ja, welke? : zakelijk recht van opstal de gemeente de Wolden m.b.t. de duiker in de gemeentelijke berm naast de Ommerweg
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  ja  nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?  ja  nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?  ja  nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?  ja  nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening?  ja  nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?  ja  nee
- 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?  ja  nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee
- Zo ja, welke? :

## Vragenlijst over de woning

- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  ja  nee  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee

Zo ja, toelichting: :

- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee

Zo ja, welke? :

- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee

Zo ja, welke? :

- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee

Zo ja, waarom? :

- 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.)  ja  nee

Zo ja, waarom? :

- s Hoe gebruikt u de woning nu? : woning  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

ja  nee

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

ja  nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

## 2. Gevels

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

Zo ja, waar? :

- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee

Zo ja, waar? :

In 1976 waren er enkele voegen links boven het linker raam eruit gevallen.  
Deze zijn toen opnieuw gevoegd. Nooit is er hier sprake geweest van werking in de gevel.

- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee

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

niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels :

De isolatie van het achterhuis vanaf 1997 bouwbedrijf

## Vragenlijst over de woning

- plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Reins met finical  
Het voorhuis in 2017 door Takkenkamp isolatie met Knauf Supafil
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :
- d Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Hogedrukspuit met water rond 1990
- ### 3. Dak(en)
- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : geen platte daken aanwezig
- Overige daken: : - huis dakbeschot en pannen voorhuis 1938, achterhuis dakbeschot ong. 1982  
- garage dakbeschot ong. 1984  
- schuur dakbeschot ong. 1994
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee
- Zo ja, waar? : Minimaal bij schoorsteen slaapkamer west, goed verholpen door aannemer, rond 1995 lood schoorsteen vernieuwd door bouwbedrijf Reins
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee
- Zo ja, waar? : zie 9k (diversen)
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee
- Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee
- Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Geen platte daken aanwezig, dak van woonhuis volledig geïsoleerd vanaf 1980 in fases. Eerst voorhuis, daarna achterhuis  
Het voorhuis is volledig geïsoleerd met glas/steenwol en EPS door eigenaar en bouwbedrijf Reins  
Het achterhuis is volledig geïsoleerd met glas/steenwol door Bouwbedrijf Reins
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  niet bekend  ja  nee
- Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : dak garage en dak schuur zijn niet geïsoleerd.

## Vragenlijst over de woning

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee

Zo ja, toelichting: \_\_\_\_\_ :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee

Zo ja, toelichting: \_\_\_\_\_ :

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Alles hardhout, met uitzondering van klein raampje  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) keuken en entree noordzijde, deze vermoedelijk grenen

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : In 2025, verder jaarlijkse inspectie en bijwerken met Wijzenol SDT Ultra

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee

Zo ja, door wie? \_\_\_\_\_ :

c Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee

Zo nee, toelichting: \_\_\_\_\_ :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? \_\_\_\_\_ :

e Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee

Zo ja, welk type glas? : woonkamer: vier dubbel glas, groot raam en  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de stalraampjes HR ++  
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke entree: raam naast deur HR ++, keuken: openslaande  
type glas er is geplaatst) raampjes en raam west HR ++  
werkkamer: raam west en raam oost HR ++, badkamer  
voorzetraam  
bovenverdieping: Velux dakramen dubbelglas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  ja  nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : 1 raampje keuken, kleine raampjes in de voordeur,  
'oude' entree noord ruitjes in deur en bovenlicht, boven  
slaapkamer oost en west, dakraampje zuid

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  ja  nee  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_ :

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_ :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee

Zo ja, waar? \_\_\_\_\_ :

## Vragenlijst over de woning

- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  ja  nee

Zo ja, waar? : Enkel heel minimaal goed hersteld scheurtje rechter bovenhoek van het grote raam woonkamer. Vermoedelijk toen ontstaan door plaatsen nieuw kozijn 2017 door bouwbedrijf Huta.

- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)  ja  nee

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

- f Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : keuken 2010 pur-platen in 2013 achterhuis ong. 1980: onder betonvloer EPS

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

Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : werkkamer (west)

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee

Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee

Zo ja of soms, toelichting: : In het verleden is dit behandeld met speciaal hiervoor bestemde coating. Sindsdien geen problemen meer.

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

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

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

## 7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO- : CV-installatie, 2 airco's voor verwarming met buitenunit

## Vragenlijst over de woning

systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

ja  nee

Zo nee, toelichting: :  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : CV-ketel Atag Q38c  
2 airco's Samsung met buitenunit

Type(nummer) van de installatie(s): : CV-ketel Q38c  
2 Airco's (woonkamer en werkkamer): Samsung Free Joint Multi AJ068\_AR18\_AR18 WINDFREE met buitenunit

Installatiedatum van de installatie(s): : CV-ketel: 2013  
2 airco's met buitenunit: 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : beide in 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

ja  nee

Zo ja, door wie? : CV-ketel: Middelveld Hoogeveen  
Warmtepomp/airco's: SuPèR - Air Klimatechniek  
Meppel

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  ja  nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?  ja  nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  ja  nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  ja  nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  ja  nee  
Elektrisch:

warm water:  ja  nee

overig, namelijk : In de woonkamer tevens een convectorput

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Woonkamer lagere deel met plavuizen

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : nvt

## Vragenlijst over de woning

- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee  
Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee  
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  ja  nee  
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?  niet bekend  ja  nee  
*Zo ja, dan overnamecontract opvragen.*
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12 stuks en 8 stuks  
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 12 x 260 WP, garagedak  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in 8 x 420 WP, verhoogde grondopstelling ten zuiden  
Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert garage  
390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : 12 stuks Yingli solar panda 60 cel 260 WP  
8 stuks Ultra Black IBC (Back-contact) FuturaSun 420 WP
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee  
Zo ja, welke? : ShinePhone
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : 12 stuks: 2014 Agrisun, de Lutte  
8 stuks 2023: Bespaarpartner, Tuk/Steenwijk
- Installateur: : 12 stuks: installatietechniek De Wiek, De Wijk  
8 stuks: bespaarpartner, Tuk/Steenwijk
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 1-1-2025 tot 31-12-2025: 6675 kWh
- Aantal kWh: : 6675 kWh
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 12 stuks 2014: 10 jaar garantie en 25 jaar vermogensgarantie en tolerantie  
8 stuks 2023: 25 jaar productgarantie en 25 jaar rendementsgarantie
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?  ja  nee  
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t  ja  nee  
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : stenen schoorsteen in het voorhuis in 1979 opnieuw opgebouwd door bouwbedrijf Reins.  
Is sinds de installatie van cv met radiatoren in de tachtiger jaren niet meer gebruikt en gereinigd.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : rond 1985

## Vragenlijst over de woning

- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : meterkast meerdere keren aangepast:  
- vanaf 1976 oude kabels voorhuis en leidingen vervangen door installatie bureau Bruggeman,  
- meterkast aanpassing 1980 bij verbouwing slaapkamers boven achterhuis en badkamer, 1999 tech. buro Hoving, Hoogeveen, rond 1995 bij plaatsen droger, in 2020 o.a. perilex keuken t.b.v. inductie door Intechno te Ruinen, 2023: 8 zonnepanelen en airco's aanpassing meterkast en optie laadpaal in garage toegevoegd Bespaarpartner
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: niet bekend, betreft elektrische ventilator badkamer en afzuigkap keuken
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : badkamer ong. 2018, keuken afzuigkap 2020
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?  
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)  ja  nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : - rookmelders ongeveer 8 jaar geleden, batterijen vernieuwd  
- CO2 melders in 2025 geplaatst

## 8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee
- Zo ja, welke? : De spiegel van het badmeubel is een beetje aangetast door vocht.
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : grootste deel vanaf 1997, aanpassingen daarna zoals voorzetraam en badmeubel

## Vragenlijst over de woning

- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee  
Zo nee, welke niet? :
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee  
Zo ja, welke? : breuk pvc rioolpijp veroorzaakt door wortels (2021) naar persleiding, door een Riolservice Strijker Dedemsvaart gerepareerd en goed opgelost
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : Oude septictank niet meer gebruikt sinds aansluiting riool, maar wordt sindsdien gebruikt voor regenwaterafvoer. Onderhoud niet nodig.
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1980 met vergroting entreezijde ong. 2010
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Koelkast rond 2010, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap: alles 2020  
Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee  
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan?  ja  nee  
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)  
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

## 9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1938
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)  
Zo ja, welke en waar? : dakbeschot achterhuis woning en garage
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  niet bekend  ja  nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?  niet bekend  ja  nee  
(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)
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?  niet bekend  ja  nee  
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

## Vragenlijst over de woning

- h Is de grond verontreinigd?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  n.v.t  ja  nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t  ja  nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t  ja  nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  ja  nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, waar? : Slaapkamer west minimaal houtworm 1980 en garage kapconstructie boktor 2004
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja, wanneer? : A. In 1980 bij de verbouwing van de slaapkamer west door de aannemer goed behandeld en afgewerkt.  
B. In 2004 de kapconstructie van de garage effectief behandeld. Sindsdien in beide gevallen geen problemen.
- Zo ja, door welk bedrijf? : A. Reins aannemer Zuidwolde  
B. Hoekstra uit Tijnje, gespecialiseerd bedrijf
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  niet bekend  ja  nee  
(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)
- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee
- Zo ja, welke ver-/aangebouwingen? : 1979 hele achterhuis, 1982 slaapkamers achterhuis in fases,  
1983 garage, 1994 schuur  
1997, badkamer, 2010 aanpassing keuken  
2017 vervanging kozijnen voorhuis, vervanging kozijnen en of glas woonkamer zuid, hal en keuken, 2024 stalraampjes woonkamer
- Zo ja, in welk jaartal? : periode 1997 tot 2024
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : bouwbedrijf Reins Zuidwolde, Baderie Ommen, Uniek Hoogeveen, HUTA Zuidwolde
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, welke? :

## Vragenlijst over de woning

- o Is er sprake van glasvezel internet?  niet bekend  ja  nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee

Zo ja, welke label? : C

### 10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 450,-  
Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 539.000,-  
Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 578,-  
Belastingjaar? : 2025
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 448,-  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)  
Belastingjaar? : 2026
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 154,-  
Elektra: € 1,-  
Water: € 64,-  
Stadsverwarming: € 0,-  
Anders: : nvt  
Te weten: € 0,-  
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): gas 1289 m<sup>3</sup> /  
electr. 0 kWh /  
water 105 m<sup>3</sup>  
Elektriciteit hoog (kWh): 1577 minus  
teruglevering  
3503  
Elektriciteit laag (kWh): 1283 minus  
teruglevering  
1653  
Elektriciteit totaal (kWh): teruggeleverd  
totaal 2296  
Water (m<sup>3</sup>): 105  
Stadsverwarming (GJ): nvt  
Anders: nvt  
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  ja  nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

ja  nee

*Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.*

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

€.....

Duur: :

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

€ 0,-

Heeft u alle canons betaald?

n.v.t  ja  nee

Is de canon afgekocht?

n.v.t  ja  nee

Zo ja, tot wanneer? :

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

ja  nee

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

ja  nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

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

ja  nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :

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

€.....

### 11. Garanties

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

ja  nee

Zo ja, welke?

: onderhoudscontract cv-ketel (Middelveld) en warmtepomp/airco's (Super-Air) en beveiliging (Woonveilig) als men dit wil, kan worden overgenomen

### 12. Nadere informatie

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

: - De windveren zijn van het huis en de garage zijn bekleed met zink en gespoten in kleur, daardoor niet meer onderhoudsgevoelig.  
- De kozijnen van de schuur zijn allemaal vervangen in 2021, schuur gebeitst in 2025  
- in 2022 thermostaatkranen vervangen (Middelveld)

## Vragenlijst over de woning

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

### ONDERTEKENING

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

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

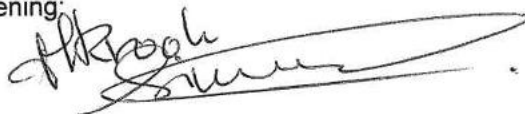
Naam: M. Krook  
Plaats: Zuidwolde  
Datum: 19-3-26

Handtekening:



Naam: J.H. Krook - Simmelink  
Plaats: Zuidwolde  
Datum: 19-3-2026

Handtekening:



### Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Stege Makelaardij  
Adresgegevens: Hoofdstraat 107, 7921 AG Zuidwolde Dr  
Telefoonnummer: 0528-371710  
E-mailadres: info@stegemakelaardij.nl



## Aanvullende informatie

Wij helpen u graag bij het kopen en verkopen van uw woning, hierin zijn wij gespecialiseerd en hebben ervaring sinds 1996. We kunnen ons heel goed voorstellen dat een huis kopen en/of verkopen een spannend en bijzonder proces is. We helpen u met veel plezier en toewijding om dit zo perfect mogelijk voor u te verzorgen. Daarom zorgen wij voor:

- ✓ Een zorgvuldige voorbereiding en een compleet verkoopdossier
- ✓ Een professionele woningpresentatie
- ✓ Helder en spraken tussen koper en verkoper
- ✓ Persoonlijke begeleiding met korte communicatielijnen

AANKOOPBEGELEIDING : Wij adviseren u altijd om bij aankoop van een woning uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Deze kijkt en denkt met u mee, geeft u passende adviezen en bespaart u tijd, zorgen en kosten! Informeert u naar de mogelijkheden die wij u hierin bieden.

MEETINSTRUCTIE EN TOELICHTINGSCLAUSULE NEN 2580 : Iedere woning die wij verkopen moet worden gemeten volgens de Meetinstructie, deze is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een woning. Het sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door verschil in afrondingen of interpretatieverschillen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U ontvangt van ons een Meetrapport. Indien de meetgetallen voor u van groot belang zijn, mag u deze maatvoering altijd (laten) controleren.

OUDERDOMSCLAUSULE : Bij oudere woningen moeten koper en verkoper zich realiseren dat verwachtingen en eisen die gesteld mogen worden aan dergelijke woningen, hierop moeten aansluiten. Zo kan in de koopovereenkomst een zogenaamde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen. Deze is als volgt: "In aanvulling op deze overeenkomst is het aan koper bekend dat het verkochte omstreeks \*\*\*\* is gebouwd. Koper verklaart hiermee voldoende bekend te zijn en accepteert de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen, waarbij met het bovenstaande rekening is gehouden. Koper verklaart nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde of te verwachten tekortkomingen van het object. Bij de akte van levering zal de koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

NOTARISKOSTEN : In aanvulling op artikel 2.1 van de koopovereenkomst waarbij de notaris kosten in rekening kan brengen in verband met de eventuele aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak kunnen rusten, zijn deze kosten voor rekening van verkoper. Wordt door de notaris meer dan € 250,- in rekening gebracht, dan zijn de meerdere kosten voor rekening van koper.

NIET ZELF-BEWONINGSCLAUSULE : In sommige gevallen is de verkoper niet zelf de laatste bewoner van het verkochte huis geweest, bijvoorbeeld wanneer erfgenamen een woning verkopen. In die gevallen kunnen verkopers de kopers meestal niet volledig informeren over alle eigenschappen die relevant zijn voor de koper. In dat geval wordt deze clausule toegepast. Deze is als volgt: "koper is ermee bekend dat verkoper het woning. Het sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door (volledig) kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken die aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het

verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking op artikel 6,3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 2 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hiermee rekening is gehouden bij de overeengekomen koopsom. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

ASBEST VERDACHTE MATERIALEN : Vanaf 1993 mogen in Nederland geen asbesthoudende materialen meer worden toegepast in woningen. Bij oudere woningen kunnen asbesthoudende materialen verwerkt zijn, soms is het bekend aan verkoper en koper maar soms ook niet. In verband hiermee wordt een artikel in de koopovereenkomst opgenomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hieromtrent.

SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING : Tussen een particuliere koper en verkoper ontstaat pas een rechtsgeldige koopovereenkomst nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming, een bevestiging via e-mail WhatsApp of andere communicatiekanalen wordt niet als een rechtsgeldige overeenkomst beschouwd. Zo is vloeit het voort uit artikel 7:2 BW.

INFORMATIE IN DE BROCHURE : Wij doen ons uiterste best om te zorgen voor een zo zorgvuldig mogelijke samenstelling van deze verkoopinformatie. Hierbij worden mede gegevens van derden gebruikt en aan ons ter hand gesteld. Wij kunnen daarom geen 100% garantie verstrekken, noch op enige wijze aansprakelijkheid nemen voor deze gegevens. Uiteraard streven we er altijd naar om het zo zorgvuldig mogelijk samen te stellen. De koper heeft ook een onderzoek plicht en moet het gekochte voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst zo goed mogelijk (laten) inspecteren en alle voor hem relevante zaken met ons en verkoper bespreken.

Natuurlijk willen wij het proces van kopen en verkopen zo plezierig en correct mogelijk laten verlopen. Mocht u hierover toch vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

Met hartelijk groet,

Bert-Jan Stege, Henny van Goor & Margriet Kuiper

Stege Makelaardij  
Hoofdstraat 107  
7921 AG Zuidwolde Dr  
Tel. 0528-371710  
Email: [info@stegemakelaardij.nl](mailto:info@stegemakelaardij.nl)  
[www.stegemakelaardij.nl](http://www.stegemakelaardij.nl)

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Stege Makelaardij  
Hoofdstraat 107  
7921 AG Zuidwolde Dr

0528-371710  
[www.stegemakelaardij.nl](http://www.stegemakelaardij.nl)  
[info@stegemakelaardij.nl](mailto:info@stegemakelaardij.nl)

