

Wijnjewoude

# Bûtewei 48



Dé makelaar in  
Zuidoost-Friesland

25 JAAR  
Moll  
MAKELAARS

# Dé makelaar in en rondom Gorredijk

Sierd Moll Makelaars is gevestigd in Gorredijk en is hét makelaarskantoor in Zuidoost-Friesland. Al meer dan twintig jaar zetten we ons met hart en ziel in voor huizenkopers en -verkopers.



**Welkom!**

Moll Makelaars  
Badweg 30,  
8401 BL Gorredijk

T. 0513 46 01 01  
M. [info@sierdmoll.nl](mailto:info@sierdmoll.nl)



# Omschrijving

Een wit, rietgedekt woonboerderijtje, **idyllisch** gelegen aan een landweg, op een groot perceel en omgeven door weilanden. Hier kan je iedere dag genieten van de **rust** en de **ruimte** met volledige privacy en uitzicht. De woning is geheel gelijkvloers te bewonen en recent voorzien van een nieuwe badkamer en toilet. Achter de woning staat een riante schuur met dubbele carport aan de voorzijde en een grote overkapping aan de achterzijde. Daarnaast is er nog "De Hut"; een vrijstaand tuinhuis dat in gebruik is geweest als fitnessruimte. Heerlijk buiten wonen met de vogels, hazen en reeën als uw naaste burens.

Wijnjewoude is een klein, gezellig dorp gelegen in een bosrijke omgeving. Het dorp heeft goede voorzieningen, zoals een kleine supermarkt, huisarts, sport (verenigingen) en een lagere school. Natuurgebieden zoals het Wijnjeterper Schar, de Duurswouderheide en de bossen en heide van Bakkeveen zijn dichtbij (fietsafstand). Wijnjewoude is gelegen nabij Drachten en is goed bereikbaar via de N381 en de A7. Daarnaast ligt de golfbaan Lauswolt in Beetsterzwaag op slechts 10 autominuten afstand.

## Indeling:

Begane grond: Zijentree, ruime hal met meterkast en toilet, 2 slaapkamers (circa 15 en 11 m<sup>2</sup>), nieuwe badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel, ruime woonkeuken met nette keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur en een houtkachel, achterentree, bijkeuken, werk/slaapkamer en de woonkamer met houtkachel en fraai uitzicht over de tuin.

Verdieping: Via een vlizotrap bereikbare bergzolder

Achter de woning staat een bijgebouw waar iedere klusser enthousiast van wordt. Meer dan 75 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een betonnen vloer. Aan de voorzijde daarvan een dubbele carport en aan de achterzijde is het heerlijk zitten onder de ruime overkapping met uitzicht over de tuin en de achterliggende weilanden. Gezellig scharrelende kippen op uw erf? Ook hieraan is gedacht. Een degelijk kippenhok is aanwezig. De tuin heeft afhankelijk van het weer en de zon meerdere plekjes om beschut te zitten. Daarnaast zijn er een grote vijver en gazon omgeven door hagen en volwassen bomen.

Voor een nog beter beeld: hiervoor verwijzen wij u naar de plattegronden, de foto's én de unieke mogelijkheid van een virtuele rondleiding. Deze is zowel via onze website als Funda te zien en geeft u al een prachtig en waarheidsgetrouw beeld. U kunt op een 'Google-street-view-achtige manier' door de gehele woning wandelen.

We nodigen u van harte uit om de woning te bezichtigen. Neem desgewenst uw eigen NVM Makelaar mee!

## Bijzonderheden:

- Zeer fraaie en rustige landelijke locatie
- Ruim perceel van 2.640 m<sup>2</sup>
- Gelijkvloers wonen
- Rieten dak
- Muren in 2025 buitenom geschilderd
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Verwarming door middel van elektrische kachels en 2 houtkachels
- Warm water via een elektrische boiler en close-in boiler in de keuken
- 44 Zonnepanelen
- Deels voorzien van buitenzonwering
- Zeer ruime garage/schuur met dubbele carport en overkapping
- Besloten tuin met grote vijver, hagen, bomen, terrassen, gazon en

# Kenmerken

## 🏠 Overdracht

Vraagprijs € 595.000

Aanvaarding in overleg

## 🏠 Indeling

Woonoppervlakte 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 2640 m<sup>2</sup>

Inhoud 450 m<sup>3</sup>

Type woning vrijstaande woning

Aantal kamers 4

Aantal slaapkamers 3





## ⚡ Energie

<b>Energieklasse</b>	E
<b>Energie label geldig tot</b>	2036-04-17
<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Warmwater</b>	elektrische boiler huur
<b>Combiketel</b>	nee

## ... Overige

**Onderhoud binnen**  
goed

**Onderhoud buiten**  
goed

**Huidige bestemming**  
Woonruimte

**Huidig gebruik**  
Wonen

**Bouwjaar**  
1920

**Glasvezel**  
nee

**Achterom**  
ja

## 📍 Buitenruimte

<b>Hoofdtuin</b>	1512 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	zuidoost
<b>Kwaliteit tuin</b>	verzorgd
<b>Garage</b>	vrijstaand hout, carport, parkeerplaats





**‘Komt u binnen kijken?’**

# Algemene voorwaarden bij koop woning

## Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

## Koopakte volgens model NVM

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Makelaardij Sierd Moll conform de modelkoopaktes, opgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Een voorbeeldexemplaar is op verzoek per mail verkrijgbaar. Onderdeel hiervan is dat een koper 10% waarborgsom of bankgarantie dient te stellen.

## Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirantkoper, alvorens een bod te doen, zich heeft laten informeren omtrent de financieringsmogelijkheden. Alleen indien dit uitdrukkelijk overeengekomen wordt gelden ontbindende voorwaarden. Een gangbare ontbindende voorwaarde is die voor de financiering. Indien dit voorbehoud overeengekomen is, dient naast de koopsom ook overeenstemming bereikt te worden over de duur (in weken) van het voorbehoud én het gewenste hypotheekbedrag. Om een ontbinding in te kunnen roepen dient aangetoond te worden dat minimaal één geldverstrekker niet bereid is om hypotheek te verstrekken. Uiteraard kunnen wij u hypotheekadviseurs aanraden.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten.

In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

## Overdrachtsbelasting

Wonen: 2% (starters 0%) en 'niet-wonen' 10,4%, let op, koper is verantwoordelijk voor de verdeling van de koopsom (indien van toepassing). De bestemming kan hier op van invloed zijn, meer info op [www.sierdmoll.nl/overdrachtsbelasting](http://www.sierdmoll.nl/overdrachtsbelasting)

## Onderzoeksplicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf tevoren is nagegaan of de zaak van de door hem te stellen eisen voldoet.

## Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

## Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij de ouderdomsclausule en komt het risico van gebreken dus meer bij koper te liggen: Ouderdomsclausule (samengevat): Het is koper bekend dat de zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van eigenschappen voor normaal en bijzonder gebruik komt voor rekening en risico van de koper.'

### Lijst van (on)roerende zaken

Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Als er niets anders wordt afgesproken geldt de lijst zoals in deze documentatie opgenomen..

### Procedure onderhandeling

Soms wordt verkocht met een inschrijfprocedure. De procedure wordt tijdig kenbaar gemaakt aan gegadigden. Alle gegadigden krijgen dan de kans een bod uit te brengen in een gesloten inschrijving of in een transparant online systeem. Om teleurstellingen te voorkomen: verkopers kunnen tot op het laatste moment beslissen de procedure stop te zetten en een overeenkomst met een kandidaat te sluiten. Of om de woning uit de verkoop te halen. Indien er geen inschrijvingsprocedure geldt, kan een onderhandeling gestart worden. Wij werken dan met het systeem dat we niet gelijktijdig met meerdere bidders onderhandelen. Dat wil zeggen dat de eerste bieder (mits het bod als “onderhandelbaar” wordt geaccepteerd) in onderhandeling is en gedurende die onderhandeling stimuleren wij geen andere onderhandeling met andere gegadigden.

Let op: een andere gegadigde mag nog wel bezichtigen en zelfs een bod uitbrengen. Sierd Moll Makelaars zal daar in principe niet op reageren gedurende de duur van de eerste onderhandeling.

Onderhandelingen kunnen ook ‘halverwege’ stopgezet worden en/of omgezet worden in een inschrijfprocedure. Overigens dient gemeld te worden dat de eindbeslissing over de procedure altijd bij de eigenaar ligt en niet bij Sierd Moll Makelaars.

### Bedenktime

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte. Uitsluitend door het ondertekenen van een koopovereenkomst komt een koop tot stand. Daarna heeft de koper drie dagen bedenktijd (deze mag niet in het weekend eindigen en het weekend telt max. voor 1 dag). Indien de koper binnen die termijn van de koop af wenst te zien kan dat zonder opgave van reden gebeuren, maar het dient wel schriftelijk te gebeuren. Dat laatste wordt in de koopovereenkomst aanvullend vastgelegd bij overeenkomsten opgemaakt door Sierd Moll Makelaars.. Om geen oneindige situatie te creëren is het van belang dat de koper binnen afzienbare tijd een handtekening onder de koopovereenkomst zet. Om dit te bewerkstelligen is een opschortende voorwaarde opgenomen. De koper dient binnen zeven werkdagen na de verkoper de akte te tekenen, anders wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

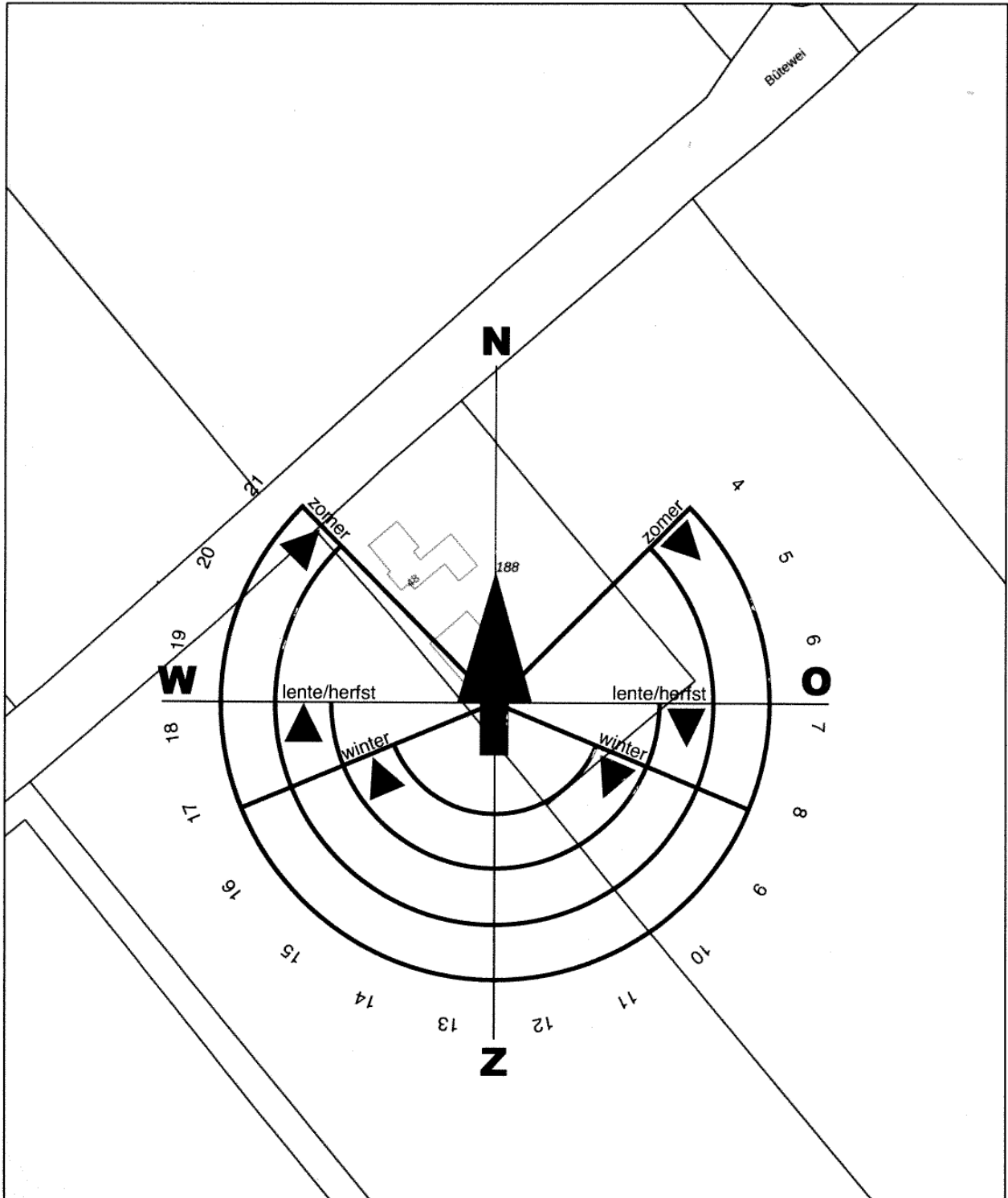
Voor alle antwoorden in de door verkoper ingevulde vragenlijst(en) geldt ‘voor zover verkoper bekend’. Het betreft derhalve uitdrukkelijk geen garantieverklaring.




# ZONNEWIJZER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>--- Voorlopige kadastrale grens</p> <p>--- Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Lippenhuizen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 188</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

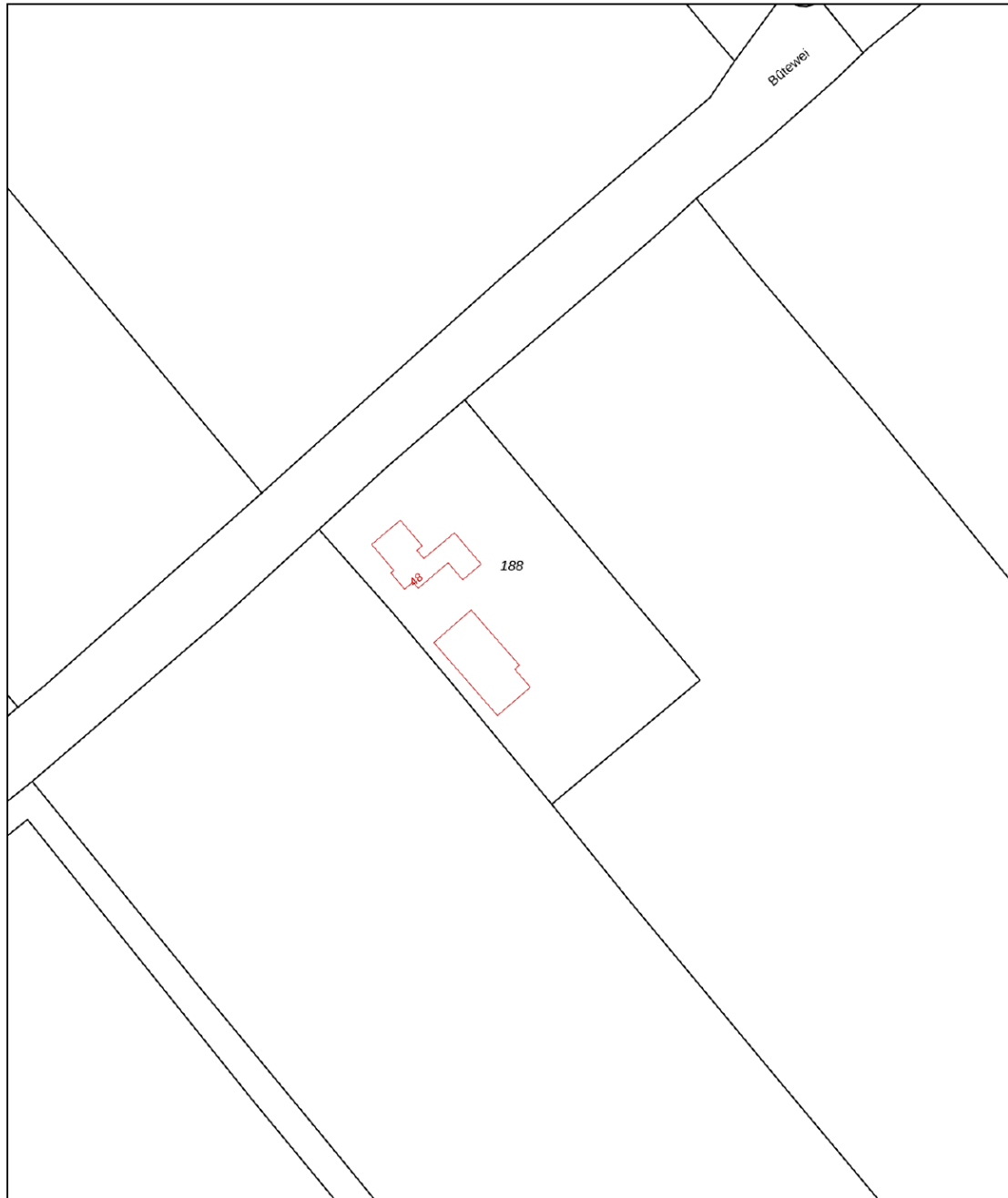
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale kaart

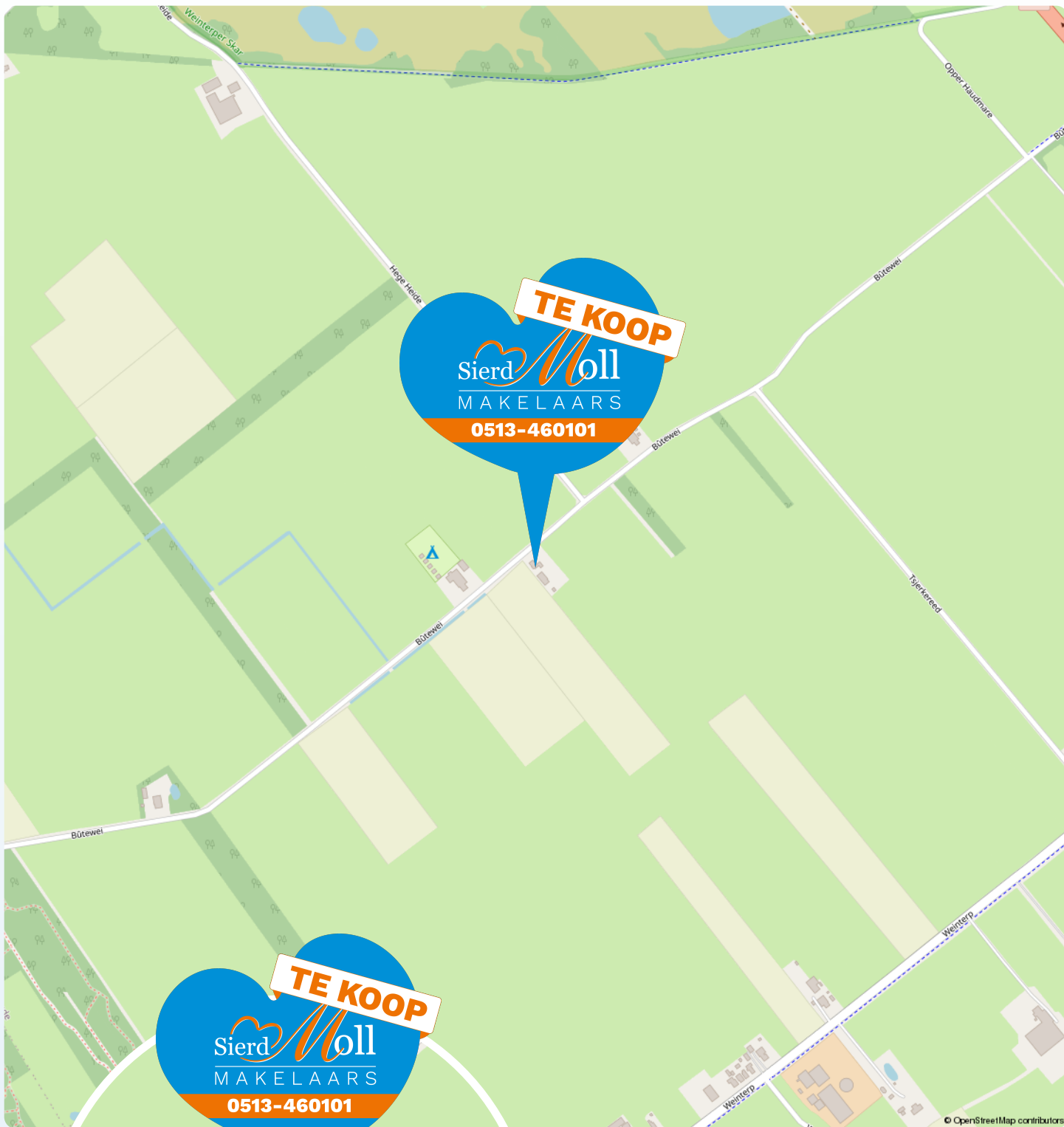
Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Lippenhuizen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 188	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

<b>Adres</b>	Bûtewei 48
<b>Postcode / Plaats</b>	9241 WC Wijnjewoude
<b>Kadastrale gemeente</b>	Lippenhuizen
<b>Sectie / Perceel</b>	G / 188
<b>Oppervlakte</b>	2640 m <sup>2</sup>
<b>Soort</b>	Volle eigendom





Locatie op de kaart

**Bûtewei 48**

9241 WC  
Wijnjewoude

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken woonkamer	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	●		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koelkast	●		
- vriezer		●	
- vaatwasser	●		
- Close-in boiler	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- plankjes keuken	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	●		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	●		
Brievenbus	●		
Kluis	●		
Rookmelders	●		
Screens	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tafel overkapping	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
Pomp vijver	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		
- Hout Houtkachels			●
- Grasmaaier			●

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden 1 A.</b>	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 B.</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>Bijzonderheden 1 C.</b>	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
<b>Bijzonderheden 1 D.</b>	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
<b>Bijzonderheden 1 E.</b>	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
<b>Bijzonderheden 1 F.</b>	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, 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?	
<b>Bijzonderheden 1 G.</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 H.</b>	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
<b>Bijzonderheden 1 I.</b>	
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
<b>Bijzonderheden 1 J.</b>	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
<b>Bijzonderheden 1 K.</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>Bijzonderheden 1 L.</b>	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (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?	
<b>Bijzonderheden 1 M.</b>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/ kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden 1 N.</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Bijzonderheden 1 O.</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 P.</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 Q.</b>	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>Bijzonderheden 1 R.</b>	
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?	
<b>Bijzonderheden 1 S.</b>	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning is afgelopen jaren gebruikt als tweede woning, als zgn zomerhuis
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?	
<b>Gevels 2 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Gevels 2 B.</b>	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
<b>Gevels 2 C.</b>	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Gevels 2 D.</b>	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Gevels zijn 2025 geschilderd
<b>Dak(en) 3 A.</b>	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	
Overige daken:	Ouderdom daken niet bekend. Dak woning is met riet bedekt. Gedeelte is 10 jaar geleden vernieuwd. Het rieten dak wordt jaarlijk door de rietdekker (Bron uit Buitenpost) geïnspecteerd en er wordt indien nodig riet bijgestoken. het riet wordt ook regelmatig zgn geklopt.
<b>Dak(en) 3 B.</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Dak(en) 3 C.</b>	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Dak(en) 3 D.</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Zie boven
<b>Dak(en) 3 E.</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Dak op de zolder is met glaswoldekens aan de binnenkant geïsoleerd
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Dak(en) 3 F.</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Dak(en) 3 G.</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Kunststof buitenkozijnen
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	nvt
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Dubbel glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
<b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>	
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?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.</b>	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	Er is geen kruipruimte
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.</b>	
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?	
<b>Installaties 7 A.</b>	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	2 houtkachels en diverse elektrisch gevelkachels. Geen installaties
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	Boiler is huur
Merk van de installatie(s):	
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	
Zo ja, door wie?	
<b>Installaties 7 B.</b>	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>Installaties 7 C.</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 D.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>Installaties 7 E.</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Installaties 7 F.</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	44 zonnepanelen op dak van de schuur
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	informatie over zonnepanelen is aanwezig, 170wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	informatie over zonnepanelen is aanwezig
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017
Installateur:	awizon
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	tot juli 2026
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>Installaties 7 I.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	begin 2025
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	begin 2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<b>Installaties 7 K.</b>	
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?	Badkamer elektrisch installatie en afzuiging zijn vernieuwd en stoppenkast is eveneens gemoderniseerd en aangepast door Fa De Boer Wijnjewoude
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 L.</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Blijft deze achter?	
<b>Installaties 7 M.</b>	
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?	
<b>Installaties 7 N.</b>	
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?	
<b>Installaties 7 O.</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	worden regelmatig gecontroleerd en vervangen.
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1 jaar oud Badkamer en toilet volledig gerenoveerd eind 2025 .begin 2026 Eveneens door Fa De Boer Wijnjewoude
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Nee

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Septic tank aanwezig. Geen Chemische schoonmaakmiddelen gebruiken. Installatie wordt jaarlijks gecontroleerd
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Onbekend
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Vaatwasser en koelkast zijn vernieuwd ca 5 jaar geleden
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Oven is zeer weinig gebruikt door huidige bewoner.
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b>	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	in de keuken is een close in boiler geïnstalleerd Ca 8 jaar geleden
<b>Diversen 9 A.</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	CA 1910
<b>Diversen 9 B.</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.)	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
<b>Diversen 9 C.</b>	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
<b>Diversen 9 D.</b>	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
<b>Diversen 9 E.</b>	
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
<b>Diversen 9 F.</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>Diversen 9 G.</b>	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
<b>Diversen 9 H.</b>	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>Diversen 9 I.</b>	
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?	N.v.t
<b>Diversen 9 J.</b>	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Diversen 9 K.</b>	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
<b>Diversen 9 L.</b>	
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?	
<b>Diversen 9 M.</b>	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?	Woning is verbouwd door vorige eigenaar. Niet door huidige eigenaar
Zo ja, in welk jaartal?	Onbekend
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Onbekend
<b>Diversen 9 N.</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Diversen 9 O.</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
<b>Diversen 9 P.</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Energie label E
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	433,00
Belastingjaar?	2025
<b>Vaste lasten 10 B.</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	542000,00
Peiljaar?	1-1-2025
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	584,00
Belastingjaar?	2025

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	197,00
Belastingjaar?	2025
	Afval: 209
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	30
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	
Water (m <sup>3</sup> ):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	max 2personen
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Huurcontract voor 80 liter boiler, €13,- per maand.
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.	Ja
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	Jaarlijks wordt contract verlengd
<b>Vaste lasten 10 G.</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

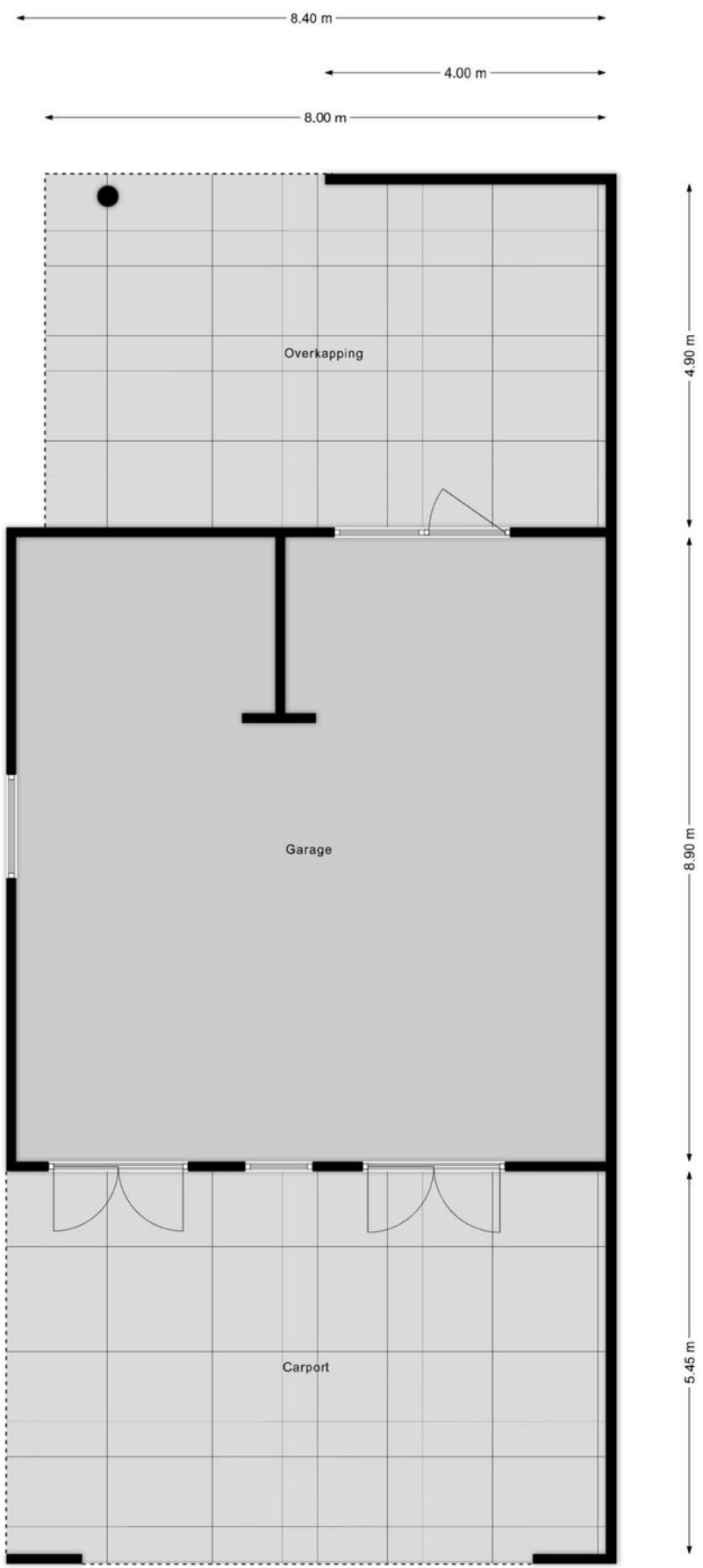
Vraag	Antwoord
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
<b>Vaste lasten 10 I.</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
<b>Garanties 11 A.</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Nadere informatie 12 A.</b>	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

# PLATTEGROND



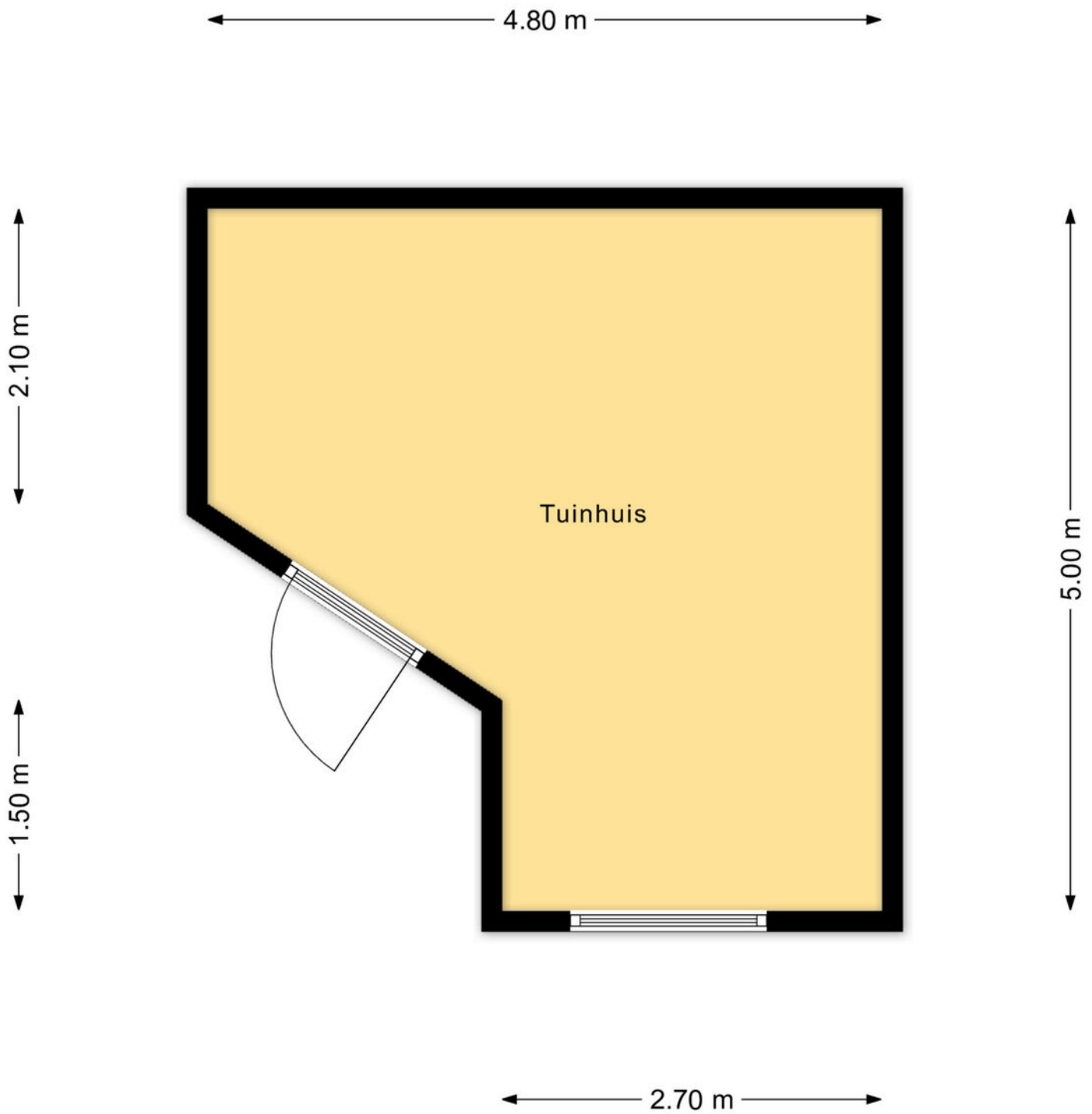
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer  
911032095

Datum registratie  
20-04-2026

Geldig tot  
17-04-2036

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# E



### Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren				++

### Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5775 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**29,8 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Bûtewei 48  
9241WC Wijnjewoude  
BAG-ID: 0086010000384206

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1920  
Compactheid 2,83  
Vloeroppervlakte 136m<sup>2</sup>

#### Woningtype

Vrijstaande woning



### Opnamedetails

#### Naam

MJ Agricola

#### Vakbekwaamheidsnummer

8405.2758.4665

#### Certificaathouder

Energie label Deskundige

#### Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

#### KvK-nummer

85722022

#### Certificerende instelling

EPG-Certificering

#### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



## Ons kantoor

Volgens opdrachtgevers bent u bij ons aan het juiste adres voor een professionele aanpak van uw aan- of verkoop. Heeft u vragen of opmerkingen. **We helpen u graag!**

### SIERD (NVM MAKELAAR)

**Het wandelende visitekaartje van het kantoor. Bekend om zijn positiviteit en zijn oplossend vermogen.** “De afwisseling is ideaal! Het geeft me een goed gevoel dat ik de mensen van dienst kan zijn met ons advies en iets voor hen kan betekenen op het moment dat ze een belangrijke beslissing nemen. Daarnaast heb ik als ondernemer direct invloed op de resultaten. Als het slecht gaat ben ik verantwoordelijk, maar als het goed gaat ook!”

### JEANNETTE (NVM MAKELAAR)

**Mag zich eveneens beëdigd NVM-makelaar noemen. Net als Sierd specialist aankoop en verkoop. Maar óók nieuwbouw specialist.** “Het leukst is toch wel de variatie in woningen en klanten. Je komt in aanraking met mensen uit alle lagen van de maatschappij en uit het hele land. Bovendien zijn ook alle woningen verschillend, waardoor je eigenlijk altijd afwisseling in je werk hebt!”

### MAARTEN (NVM MAKELAAR)

**De derde beëdigde NVM makelaar in het hechte team! Naast de commerciële makelaarstaken is Maarten ook actief als NVM taxateur.** “Het leukst aan mijn werk als makelaar vind ik ook de afwisseling, het contact met verschillende mensen, de dynamiek en mensen echt blij maken met een aan- of verkoop. Oprecht geïnteresseerd in ieders verhaal en ik zie iedere opdracht weer als een nieuwe uitdaging”

### PETRA (BINNENDIENST).

**Samen met Sierd stond Petra in 2001 aan de wieg van het makelaarskantoor. Drie dagen in de week staat zij klaar voor klanten en ondersteunt de makelaars.** “Een hecht team dat goed samenwerkt is belangrijk. Als wij het binnen goed voor elkaar hebben, kunnen zij hun werk goed doen.”

### IEPIE (BINNENDIENST).

**Sinds 2002 commercieel medewerker binnendienst. Bel je naar kantoor dan is de kans groot dat je Iepie aan de telefoon krijgt. Het persoonlijke contact met klanten vindt ze erg leuk:** “Als een klant belt, weet ik meestal precies over welk huis het gaat. En wat er actueel speelt. Ik merk dat mensen dat op prijs stellen dat doet mij goed.”

### TRIEENKE (BINNENDIENST)

**Trienke werkt samen met Petra en Iepie en ondersteunt de binnendienst. Trienke is in 2022 afgestudeerd aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij:** “Met mijn recent afgeronde studie en ervaring uit de horeca hou ik er van een frisse blik te werpen op het kantoor. Service verlenen is iets waar ik energie van krijg. Dat past perfect bij de doelstelling van Sierd Moll Makelaars”

# Hypotheek informatie

Bedankt voor het bezichtigen van de woning.

Hopelijk bent u enthousiast over dit huis. Dan wordt het spannend, want .....

Misschien wilt u een bod uitbrengen?

Tot hoe ver kunt u en tot hoe ver wilt u gaan?

Wat wordt uw maandlast als u dit huis zou kopen?

Wat gebeurt er bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid?

Plotseling gaan allemaal van dit soort vragen een rol spelen!

Helaas kunnen wij u op dat gebied niet van dienst zijn, wij zijn specialist in de makelaardij en niet op hypotheekgebied. Toch hebben we wel een oplossing voor uw vragen, we werken namelijk nauw samen met professionele hypotheekadviseurs. Ze kunnen bij alle grote geldverstrekkers terecht na een uitgebreide producten rentevergelijking. Via deze onafhankelijke adviseurs kunt u ook terecht bij de lokale Rabobank of de Regiobank.

Uiteraard kunt u ook contact opnemen met uw eigen tussenpersoon of bank.

Hieronder volgen de telefoonnummers van de genoemde organisaties,  
doe er uw voordeel mee!

Op ..... is de rente .....\*



Pauline Kuiper 06-51006168  
Timothy Hiemstra 06-12350629

Benieuwd  
naar de actuele  
rentestanden?



Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland

Via genoemde tussen-  
personen mogelijk

# “Verborgen” gebreken

Het klinkt wel mooi: “bij problemen achteraf kunt u de verkoper aansprakelijk stellen”. Helaas voor kopers klopt deze redenatie lang niet altijd. In de koopakte gaan een tweetal artikelen over gebreken, te weten artikel 6.1 en 6.3:

**Artikel 6.1:** De woning wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zichtbare én onzichtbare gebreken. Veel kopers denken dat bij gebreken achteraf de verkoper sowieso aansprakelijk gesteld kan worden. Dat is onjuist! Dat kan alleen als aantoonbaar is dat de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken óf als artikel 6.3 van toepassing is.

**Artikel 6.3:** Indien u achteraf een gebrek aantreft waardoor het pand “niet meer de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn” kunt u de verkoper aansprakelijk stellen. Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u eigenlijk het huis niet meer normaal kunt bewonen. Uiteraard kan hierover veel discussie ontstaan. Hierover heeft u in de woningbrochure informatie ontvangen.

U kunt zich voorstellen dat een verkoper snel zal zeggen dat een bepaald probleem naar zijn mening onder artikel 6.1 zal vallen (het risico is dan voor koper), een koper zal zeggen dat het betreffende probleem onder artikel 6.3 valt en dus voor risico van verkoper komt. Uiteraard zal de makelaar zijn mening ook geven, maar het blijft een kwestie van inschatting. Komen partijen er niet uit dan kan de rechter uitkomst bieden.

Dat is echter een dure en vervelende aangelegenheid. De rechter zal in zijn beoordeling ook nog meenemen of het probleem/gebrek al dan niet zichtbaar is. De koper heeft namelijk een onderzoeksplicht en de verkoper heeft een mededelingsplicht. Met andere woorden: de koper moet onderzoeken wat voor hem van belang is en een verkoper moet mededelen wat bij hem bekend is.

Ook zal de rechter in de beoordeling meenemen of een koper deskundig is of een deskundige heeft ingeschakeld. Al met al wordt dus de gehele verkoop onder de loep genomen. Een simpel antwoord op de aansprakelijkheidsvraag is dus vaak niet mogelijk.

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij de ouderdomsclausule waarin de werking van artikel 6.3. afgezwakt wordt en het risico van gebreken dus meer bij koper komt te liggen:

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en lid 2 BW komt het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden aan de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.’



Heeft u nog vragen?

T. 0513 46 01 01

M. [info@sierdmoll.nl](mailto:info@sierdmoll.nl)

# Verkoopmogelijkheden



Eerst kopen of  
eerst verkopen?



Stille verkoop.



Te ruil.

Gerichte  
verkoop.



Tips voor  
inschrijvingen!



Waarde eigen  
woning weten?

25 JAAR

# Moll

---

## MAKELAARS



Badweg 30,  
8401 BL Gorredijk  
0513 - 46 01 01  
info@sierdmoll.nl



**Jeannette Schram**  
06 - 15 36 18 96  
jeannette@sierdmoll.nl



**Sierd Moll**  
06 - 21 25 64 51  
sierd@sierdmoll.nl



**Maarten Uithol**  
06 - 43 60 87 28  
maarten@sierdmoll.nl



**Badweg 30, 8401 BL Gorredijk**  
**0513-460101 | info@sierdmoll.nl**

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