



**Fluitenbergseweg 22**

**Fluitenberg**

**€ 895.000,- k.k.**

**Hentenaar Makelaardij**

**Kantoor Hoogeveen**

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

# Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	6
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	260 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	39 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	105 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	4325 m <sup>2</sup>
Inhoud	1173 m <sup>3</sup>
Hoofdtuin	tuin rondom
Bouwjaar	1968
Garage	inpandig
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV ketel	ATAG 2019
Bouwjaar CV ketel	2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Berging/Schuur	vrijstaand hout



# Omschrijving

Aan de Fluitenbergseweg 22 in Fluitenberg staat deze karakteristieke woonboerderij op een royaal perceel van maar liefst 4.325 m<sup>2</sup>. Een plek waar wonen, werken en buitenleven op een natuurlijke manier samenkomen.

De woning is in 2012 grootschalig verbouwd en in de jaren daarna verder gemoderniseerd en uitgebreid. Hierdoor is een comfortabel en veelzijdig geheel ontstaan met een woonoppervlakte van circa 260 m<sup>2</sup>, aangevuld met ruime inbandige en externe bergruimte. Met voorzieningen voor paarden, een royale tuin en een uitstekende bereikbaarheid is dit een object dat veel mogelijkheden biedt voor uiteenlopende woonwensen.

## Indeling van de woning

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal, met aan de voorzijde van de boerderij de woonkamer en keuken. De woonkamer is sfeervol en verzorgd afgewerkt met een houtkachel, vloerverwarming, geschuurde plafonds en gestukte wanden. Daarnaast is er een airco geplaatst en zorgen de dubbele tuindeuren bij de eethoek voor een fijne verbinding met het terras aan de zijkant van de woning. De keuken is royaal opgezet en uitgevoerd met een luxe opstelling, waarbij is gekozen voor een combinatie van materialen zoals glas en staal. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en vormt een praktische en

centrale plek in huis. Vanuit de hal zijn het toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, whirlpool, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming. De bijkeuken beschikt over een kastenwand, een tuindeur, een toiletruimte en geeft toegang tot de tussenhal. Vanuit hier zijn de inbandige garage en een royale multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze ruimte is momenteel ingericht als caféruimte, maar kan ook uitstekend dienen als slaapkamer, werkruimte of praktijk aan huis. De inbandige garage heeft een hoge doorrijhoogte (3M), beschikt over een elektrische (3 fase) overheaddeur met 2 afstandsbedieningen (merk Hormann) en is daarmee ook geschikt voor bijvoorbeeld camperstalling.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met werkruimte en kastruimte, evenals een separaat toilet. In het voorhuis zijn drie slaapkamers gesitueerd. Via een tweede overloop bereik je het achterhuis, waar zich nog een royale vierde slaapkamer en een technische ruimte bevinden.



# Omschrijving

## Tuin & ligging

Het perceel is ruim en doordacht ingericht met een lange oprijlaan, voortuin en volop ruimte rondom de woning.

In de voortuin bevindt zich een houten berging met overstek, die naast opslag ook een fijne plek kan zijn om in de avondzon te zitten. Achter de woning ligt het weiland met aansluitend een rijbak. Het bijgebouw is ingericht met meerdere paardenstallen en een overdekt terras. Dit terras is deels geïsoleerd en afsluitbaar met glazen wanden, waardoor het een comfortabele buitenruimte is die het hele jaar door te gebruiken is. Het geheel biedt veel vrijheid en mogelijkheden voor het houden van dieren of het combineren van wonen en hobby's aan huis.

## Voorzieningen en bereikbaarheid

De woning ligt in Fluitenberg, op korte afstand van Hoogeveen. Dankzij de ligging direct nabij de op- en afrit van de A28 zijn omliggende plaatsen en steden uitstekend bereikbaar.

Hierdoor woon je landelijk en vrij, met voorzieningen en bereikbaarheid binnen handbereik.

## Bijzonderheden

- Woonboerderij met ca. 260 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Perceel van 4.325 m<sup>2</sup> met weiland en rijbak
- In 2012 grootschalig verbouwd en nadien gemoderniseerd
- Multifunctionele ruimte geschikt als werkruimte of slaapkamer
- Inpandige garage met hoge doorrijhoogte (o.a. camper geschikt)
- Bijgebouw met paardenstallen en uitbreidingsmogelijkheden
- Overdekt terras met glazen wanden, elektra en data
- 20 zonnepanelen en voorzien van databekabeling
- Gelegen nabij op- en afrit A28, met snelle verbinding naar Hoogeveen

- De woning is volledig voorzien van een beveiligingsinstallatie conform risicoklasse 2, waarbij de ruimtelijke detectoren als grade 3 zijn uitgevoerd met dual detectie. Daarnaast voorzien van camera-bewaking

Een veelzijdige woonboerderij op een royaal perceel, waar ruimte, comfort en buitenleven samenkomen. Een plek met mogelijkheden, geschikt voor wie vrij wil wonen met alles binnen handbereik.

# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



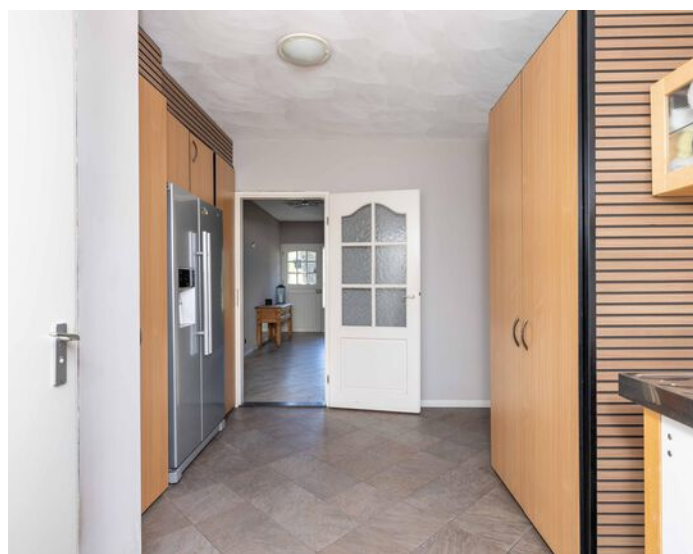
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



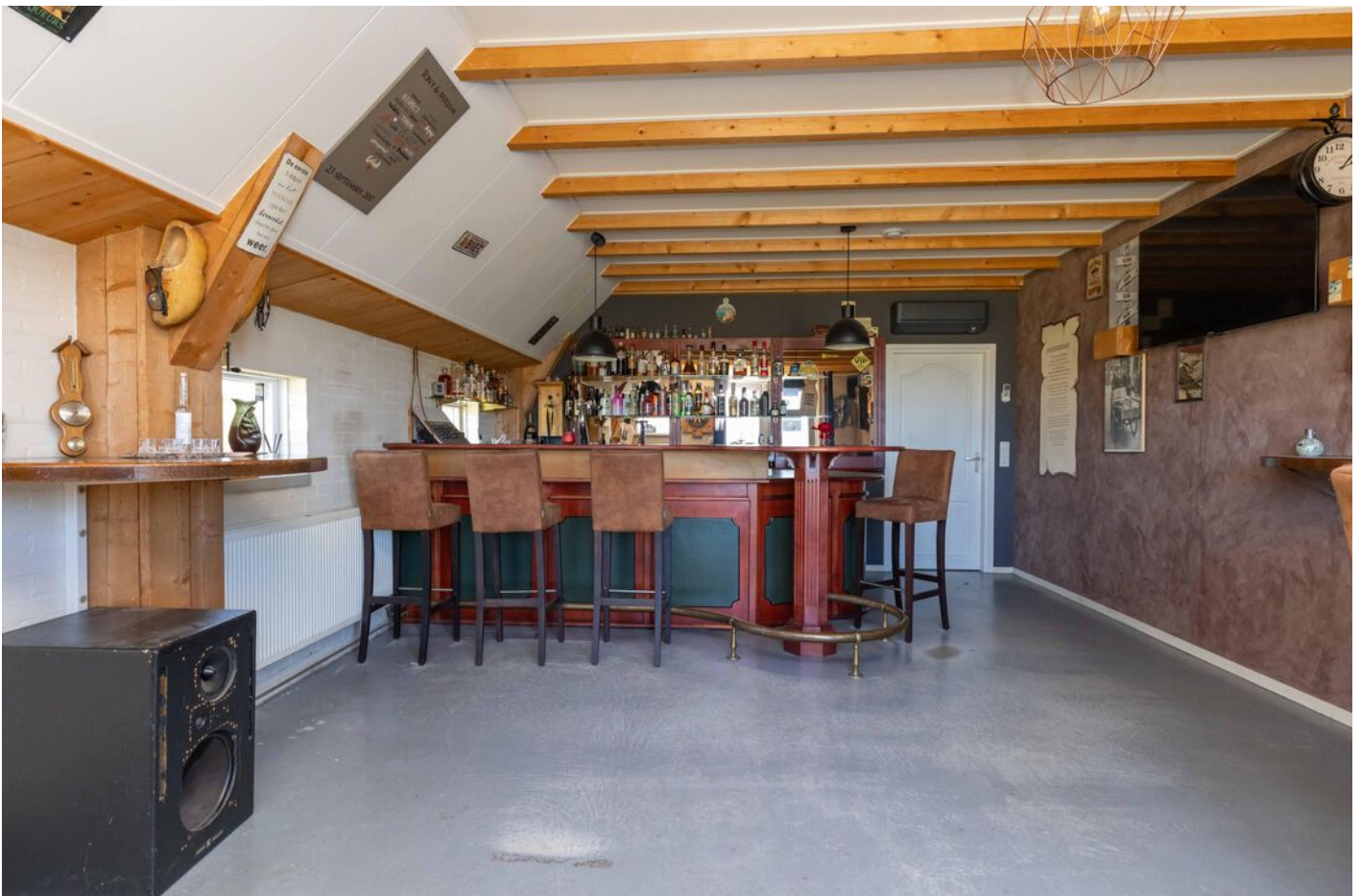
# Afbeeldingen



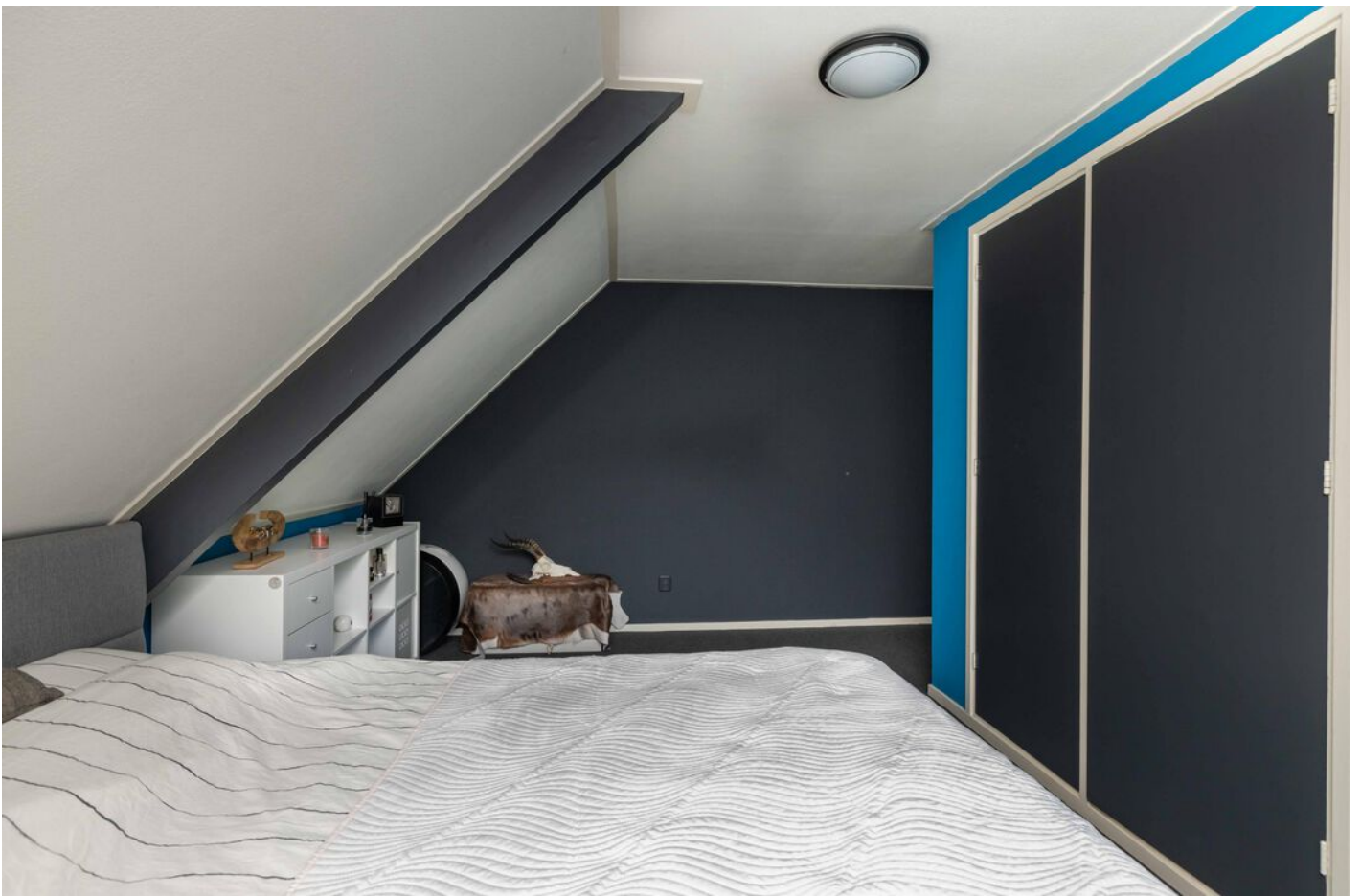
# Afbeeldingen



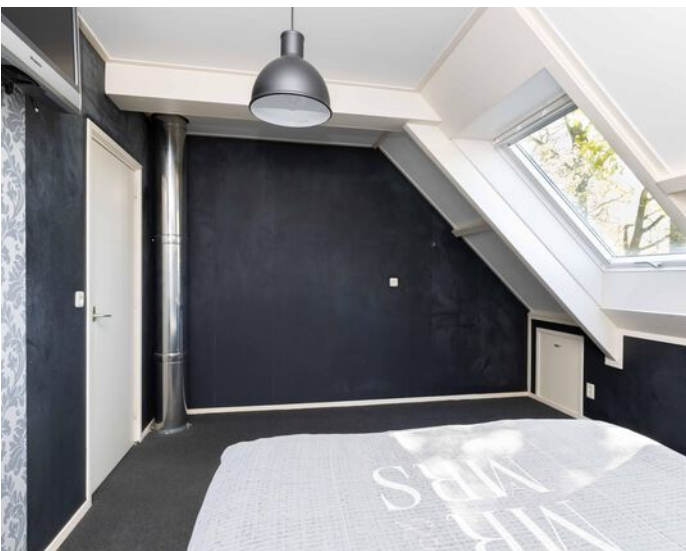
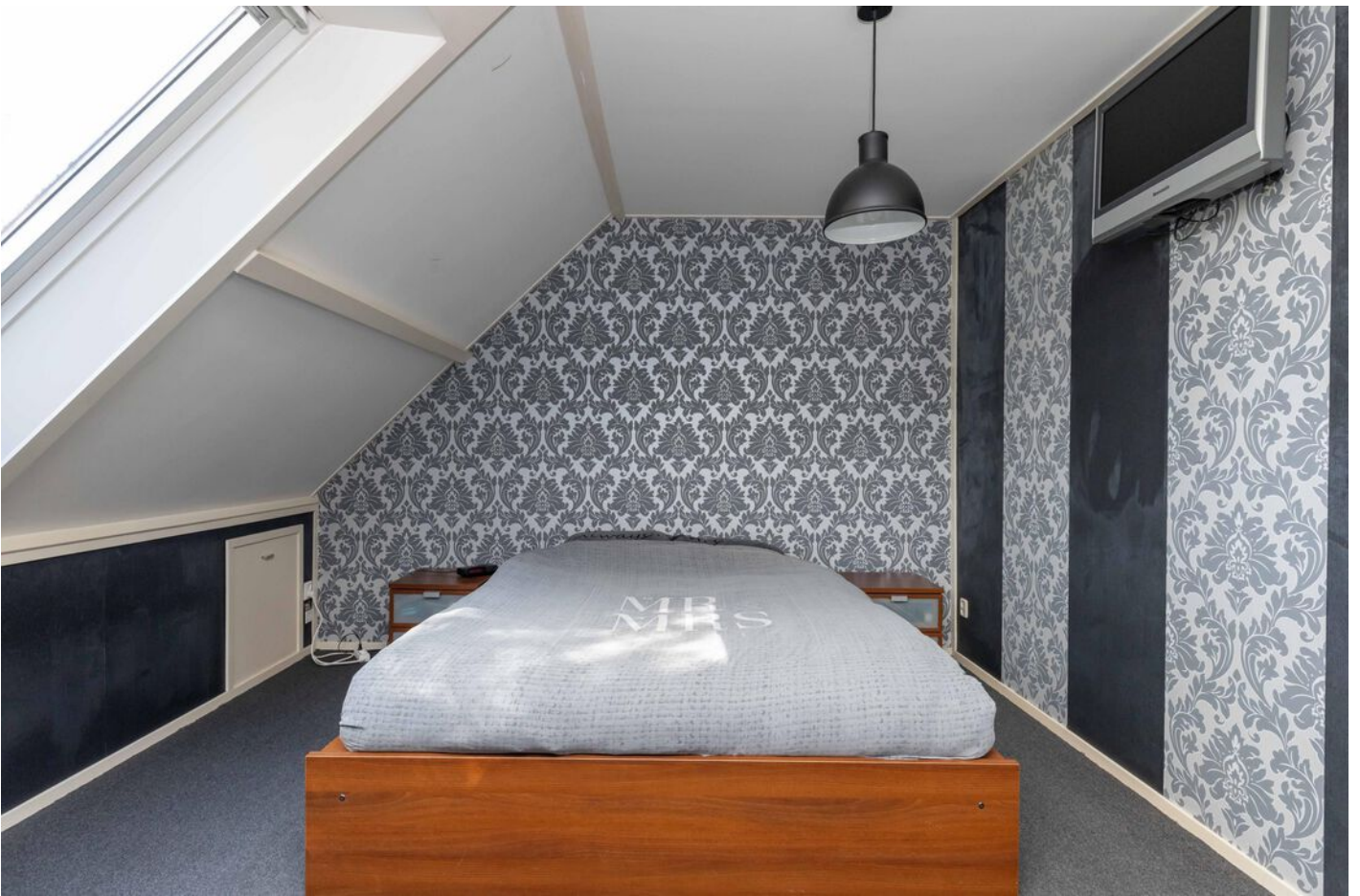
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



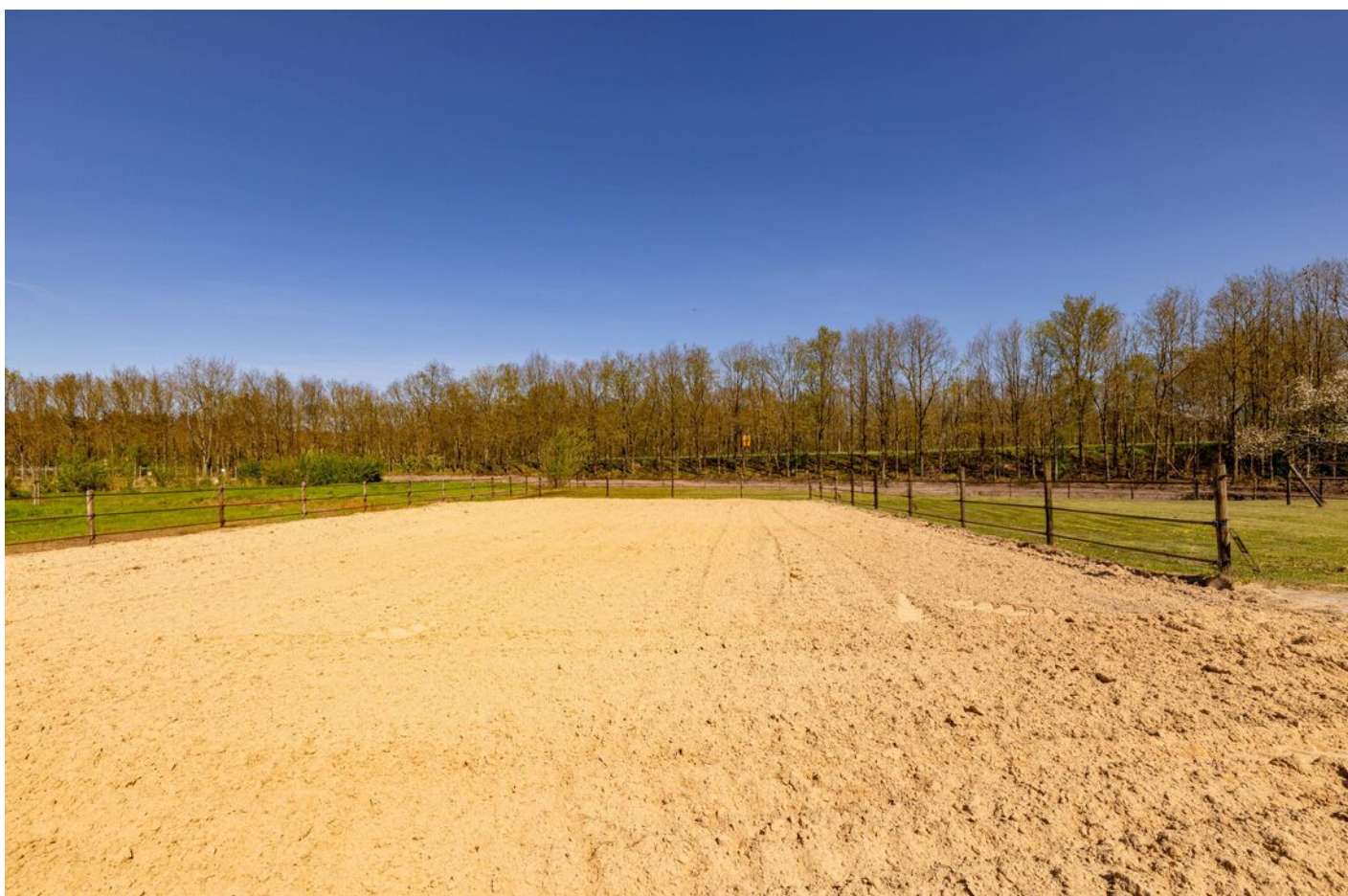
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



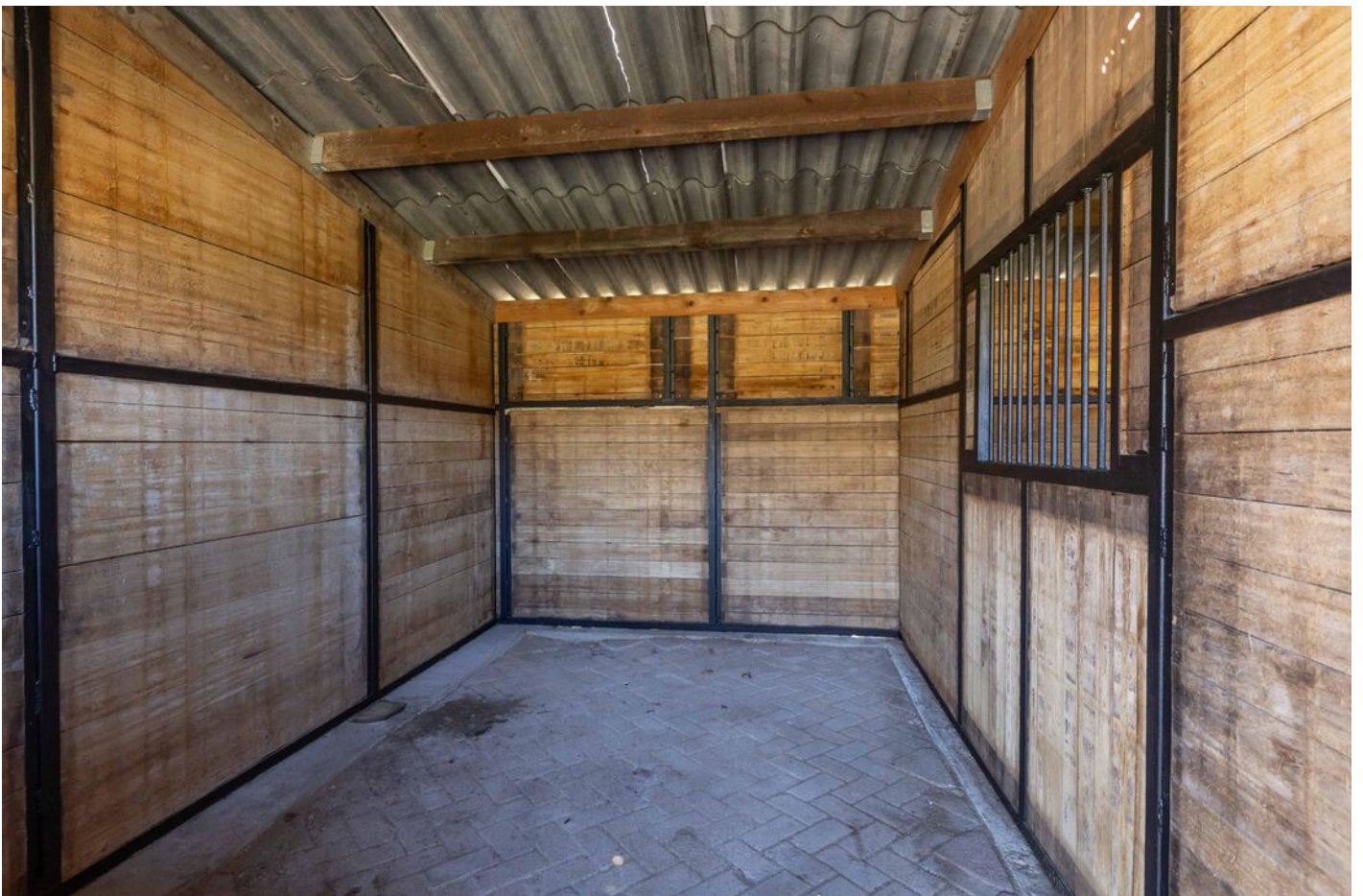
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen

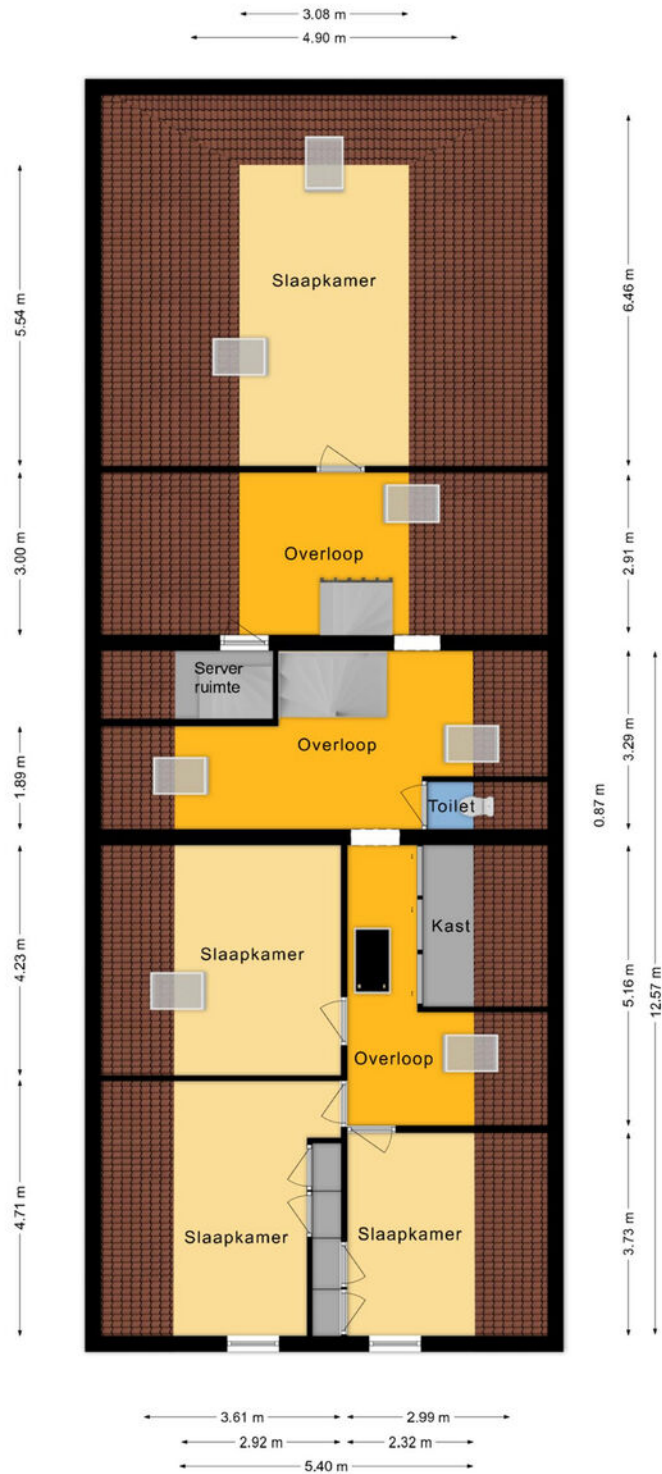


# Plattegrond

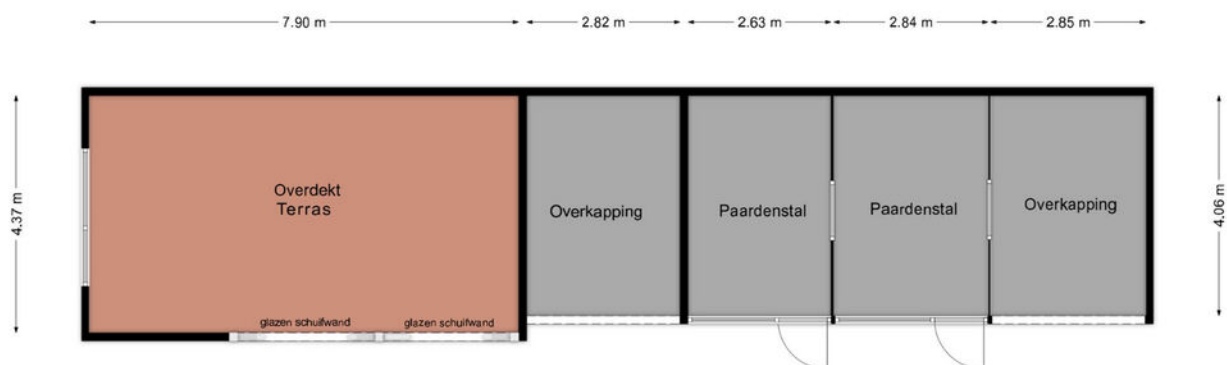


Meer weten? Bel: 0528-277001

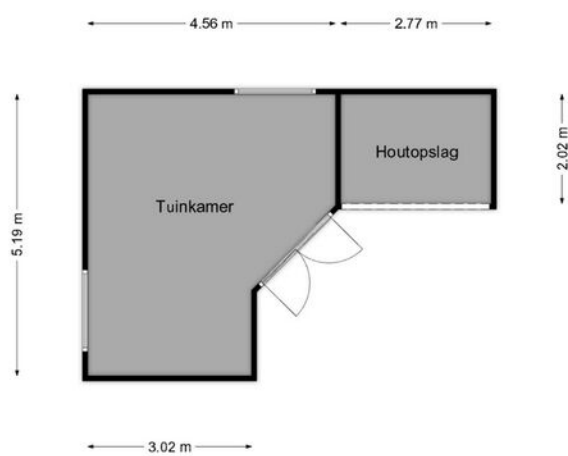
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Meetrapport

## NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



- Bouwkundige ondersteuning
- Bouw- en kopersbegeleiding
- Bouwtechnische teuringen
- Calculaties en 3d tekenwerk

Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname: 23-04-2026  
Datum Meetcertificaat: 23-04-2026  
Meetrapport nummer: 2026-051  
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Reins Bouwadvies  
Opnemer: H. Reins  
Opsteller: H. Reins  
Status: Definitief

Object type: Woning  
Adres: Fluitenbergseweg 22  
Postcode en plaats: 7931 TB Fluitenberg



*Verklaring Meetcertificaat A:*  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten

Opdrachtgever: Hentenaar Makelaardij  
Adres: Alteveerstraat 2  
Postcode en plaats: 7907 AA Hoogeveen

Reins Bouwadvies stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

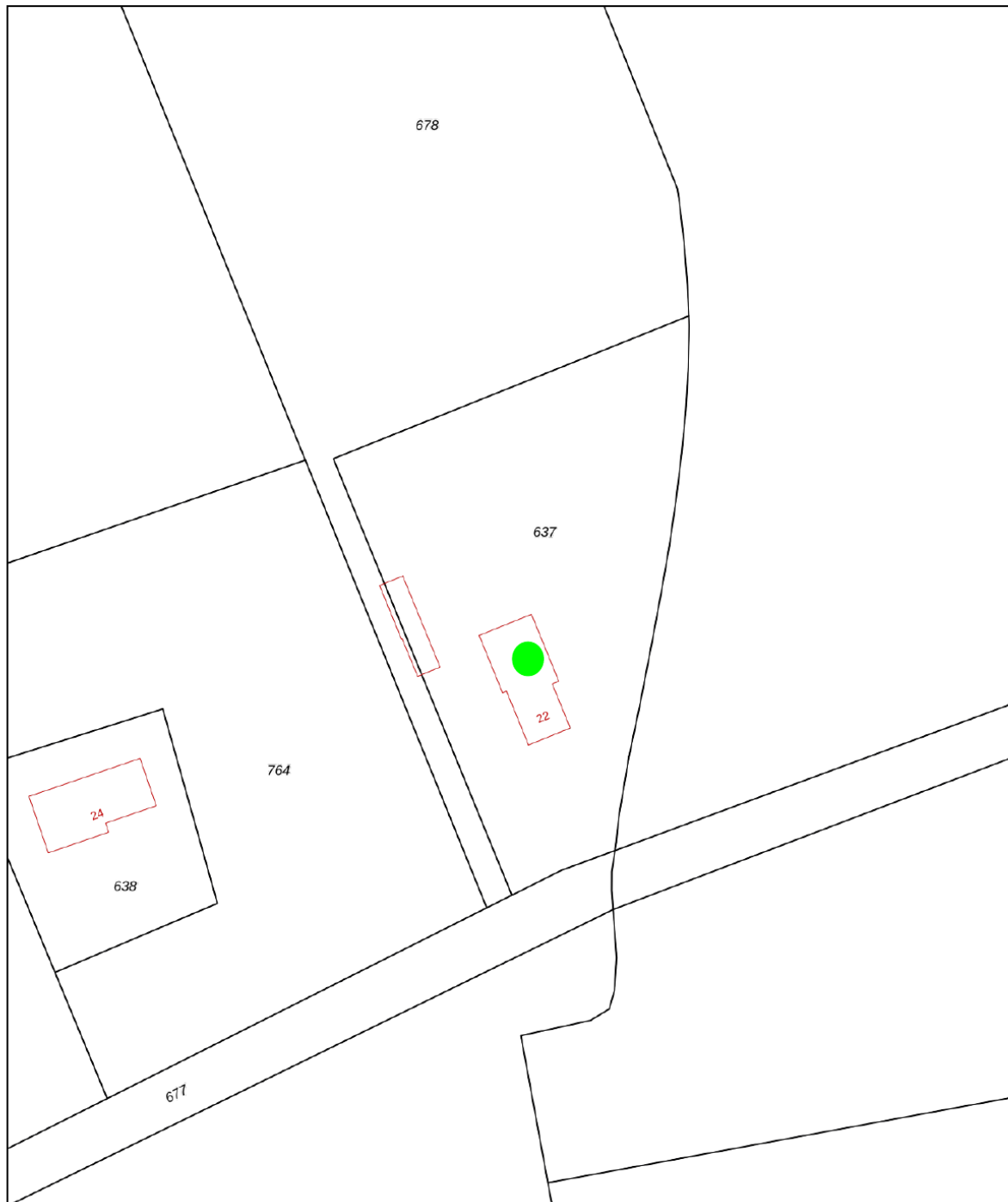
Object gesplitst per bouwlaag	GBO Gebruiksoppervlakte ( excl. Vides etc. > 4 m2 )	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
		Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte		
<b>Begane grond</b>	204.0	165.5	38.5	0	651	105.3
Woon-/werkruimte		165.5				
<b>1<sup>e</sup> Verdieping</b>	94.2	94.2	0	0	522	0
Woon-/werkruimte		94.2				
<b>2<sup>e</sup> Verdieping</b>	0	0	0	0	0	0
Woon-/werkruimte		0				
<b>Totalen</b>	298.2	259.7	38.5	0	1173	105.3


Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies. Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 1000



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Hoogeveen Sectie U Perceel 637</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

Meer weten? Bel: 0528-277001

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnières	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- 3e Toilet (verdieping)	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- 2e keukenblok in bijkeuken	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
electrische overheaddeur(380V) nieuw	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Vloerverwarmingsinstallatie	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting deels wordt meegenomen, deels blijft achter	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Buitenkeuken in overkapping			X
2e buitenhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Terras afscherming met klimop	X		
- Afrastering land en paardenbak incl. reserve palen	X		

# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? 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?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? 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?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

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

Nee

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

Nee

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

# NVM vragenlijst

Is er sprake van onteigening? Nee

## Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 M.

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

Zo ja, welke is/zijn dat?

## Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

## Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 P.

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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 Q.

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

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) uitsluitend als zijnde woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels 2 A.

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

# NVM vragenlijst

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: nvt

Overige daken: 1996

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de  
dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende,  
beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen  
c.q. laten repareren? Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Nee

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? zolder voorhuis

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

# NVM vragenlijst

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

BG: woon/eetkamer: hardhouten kozijnen. Keuken: nieuw hardhouten kozijn geplaatst omstreeks 2012, terrasdeur is in 2012 nieuw geplaatst, eveneens hardhouten kozijnen  
Achterhuis: alle kleine kozijnen zijn in 2012 voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ glas. Terrasdeur café is omstreeks 2012 nieuw geplaatst, eveneens hardhouten kozijnen en deuren  
verdieping: de beide ramen in de voorgevel zijn omstreeks 2017/2018 vervangen door kunststofkozijnen met 5 kamers. de dakramen zijn 3 bestaande dakvensters en 4 nieuwe Veluxvensters, de Veluxvensters zijn omstreeks 2012 geplaatst

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Kroezen schildersbedrijf Tiendeveen

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

# NVM vragenlijst

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de  
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke  
type glas er is geplaatst) HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele  
woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of  
beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of  
wanden aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar?

# NVM vragenlijst

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

2012, volledige houten vloer is verwijderd, waarna de kruipruimte is opgehoogd met zand, aangetrild en daarna voorzien van ca 1w2cm tempex vloerisolatie. Hierop is een betonnen vloer gestort. waarop dubbele reflectiefolie is aangebracht waarbij de onderzijde naar beneden en de bovenzijde naar boven is aangebracht. Daarna is er een cementdeklaag op aangebracht waarin de vloerverwarming van het voorhuis weer is in gefreesd

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Garage en café onbekend of daar vloerisolatie onder zit

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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

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

## Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV installatie Atag geplaatst in 2019 ter vervanging van de oude installatie  
Vloerverwarmingsinstallatie aangebracht in 2012 ten tijde van de verbouwing

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

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

Merk van de installatie(s): CV: Atag  
Vloerverwarmingsinstallatie: Robot

Type(nummer) van de installatie(s): CV: I36EC  
Vloerverwarming: 8 groeps

Installatiedatum van de installatie(s): CV installatie: ca 2019  
Robot vloerverwarming: ca 2012

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2019 tijdens installatie

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Atag is er destijds zelf bij geweest

## Installaties 7 B.

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

# NVM vragenlijst

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

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

warm water: Ja

overig, namelijk vloerverwarming met warm water

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? nvt

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? uiteraard in de vloer ;) de verdeler bevindt zich in de bijkeuken op een zo kort mogelijke afstand vanaf de CV (ca 1-2 meter)

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? woonkamer, eetkamer, keuken, badkamer, gang woning, bijkeuken

## Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

# NVM vragenlijst

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:	20 stuks
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	20 stuks a 315Wp: SOLARWATT 315 Watt 60M PERC style glasglas zonnepaneel. zwart frame, 30 jaar opbrengst - en productgarantie
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solarwatt Vision 60M Style
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	SMA Energy
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	omstreeks 2021/2022
Installateur:	Reda Solar Tiendeveen
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2021: 4060kwh 2022: 4383 kwh 2023: 4078 kwh 2024: 3723 kwh 2024: 3544 kwh (hier bleek een storing in de omvormer te zitten. er is wel teruggeleverd echter zijn wij in 2025 gedurende het jaar overgestapt
Aantal kWh:	2021: 4060kwh 2022: 4383 kwh 2023: 4078 kwh 2024: 3723 kwh 2024: 3544 kwh (hier bleek een storing in de omvormer te zitten. er is wel teruggeleverd echter zijn wij in 2025 gedurende het jaar overgestapt
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	24 jaar

# NVM vragenlijst

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2025

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? volledige bekabeling en leidingwegen zijn ten tijde van de verbouwing in 2012/2013 vernieuwd. er is geen enkele bestaande bedrading herbruikt de volledige meterkast is verplaatst en vernieuwd

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

# NVM vragenlijst

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	mechanische ventilatie in badkamer is omstreeks 2024 vervangen door een nieuwe met hygrosensor mechanische ventilatie cafe is nieuw aangebracht in 2024
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2024
<b>Installaties 7 N.</b>	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?	2026
	het betreft hier 2 bedraadde rookmelders, welke zijn aangesloten op de beveiligingsinstallatie en zodoende doormelden naar de meldkamer
<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?	2012
<b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>	

# NVM vragenlijst

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Niet bekend

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? bij ons niets over bekend

## Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? keuken is omstreeks 2012 geplaatst waarbij alle voorzieningen zowel afvoer als aanvoer water en gas opnieuw zijn aangelegd

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? combi-magnetron en stoomoven zijn van ca 2018  
vaatwasser is nieuw van 2026  
afzuiginstallatie is voorzien van 2 motoren en dubbele uitlaat naar buiten, is van 2012

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1930 voor zover bij ons bekend. in de jaren daarna is de woning regelmatig naar voren gebouwd. de laatste verbouwing voor onze aankoop zal rond 1996/1998 zijn geweest

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

## Diversen 9 F.

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

Niet bekend

# NVM vragenlijst

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/  
sanitair/ riolering) Nee

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

## Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of  
(rond)om de woning? Ja  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? Muizen heb je altijd op een boerderij,  
zeker als er sprake is van  
paardenstallen en voer

## Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander  
ongedierte of zwam? Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## Diversen 9 L.

# NVM vragenlijst

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

de verbouwing van de woning heeft plaatsgevonden tussen eind 2011 en 2013, dit was intern. volledig nieuwe wanden, plafonds, isolatie. vergroten van de woonkamer en middels een nieuwe draagbalk is de verdiepingsvloer verstevigd. de houten vloer in het voorhuis is volledig verwijderd en nieuwe geïsoleerd weer aangebracht. de volledige elektrische installatie is 100% vervangen, tevens is er in het voorhuis t/m de bijkeuken en badkamer vloerverwarming aangebracht

Zo ja, in welk jaartal?

2011-2013

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

verbouwing door aannemersbedrijf Ringenier en later door DPH Bouw Elektrische installatie door Ecinto Telematica BV  
Vloerverwarming door LTB  
Vloerverwarming en betonboringen

## Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Ja

Zo ja, welke?

alles was interne verbouwing

## Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

# NVM vragenlijst

## Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? C

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 539

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 521000

Peiljaar? 2025

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 703

Belastingjaar? 2025

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 377

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 265

Elektra: 200

Water: 45

Stadsverwarming: 0

Anders: momenteel betalen wij aan gas en elektra ca 650 per maand, dit om te voorkomen dat we moeten bijbetalen en geld terugkrijgen is altijd beter

# NVM vragenlijst

Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1280
Elektriciteit hoog (kWh):	3539
Elektriciteit laag (kWh):	3762
Elektriciteit totaal (kWh):	7301 excl. teruglevering (ca 2200Kwh)
Water (m <sup>3</sup> ):	201
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

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

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

# NVM vragenlijst

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

## Garanties 11 A.

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

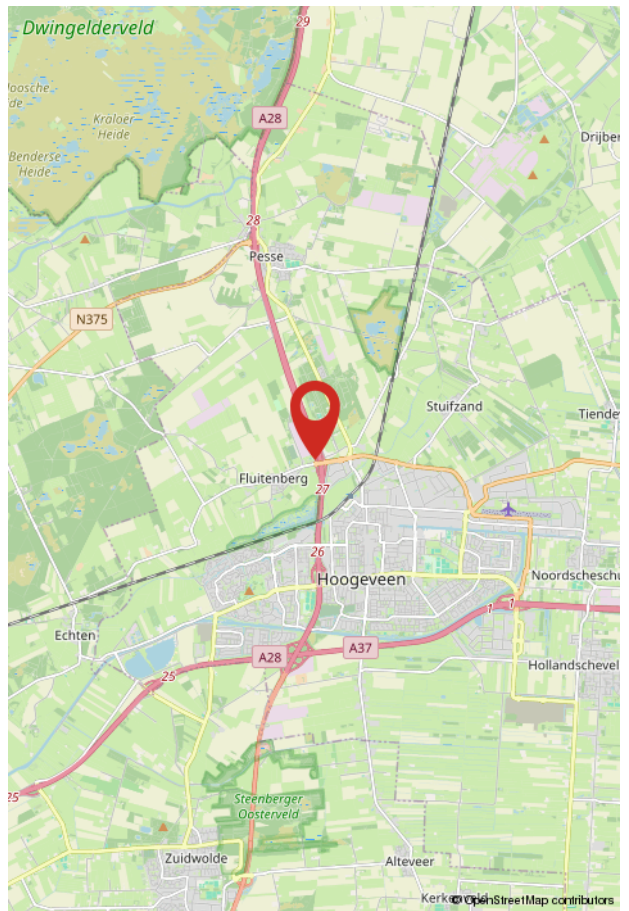
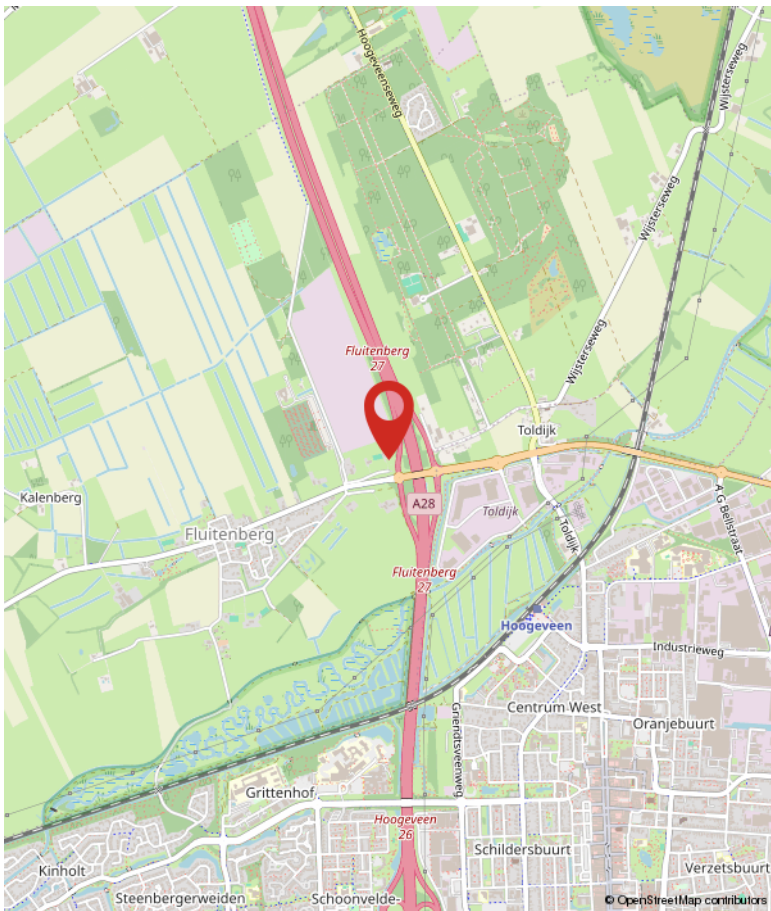
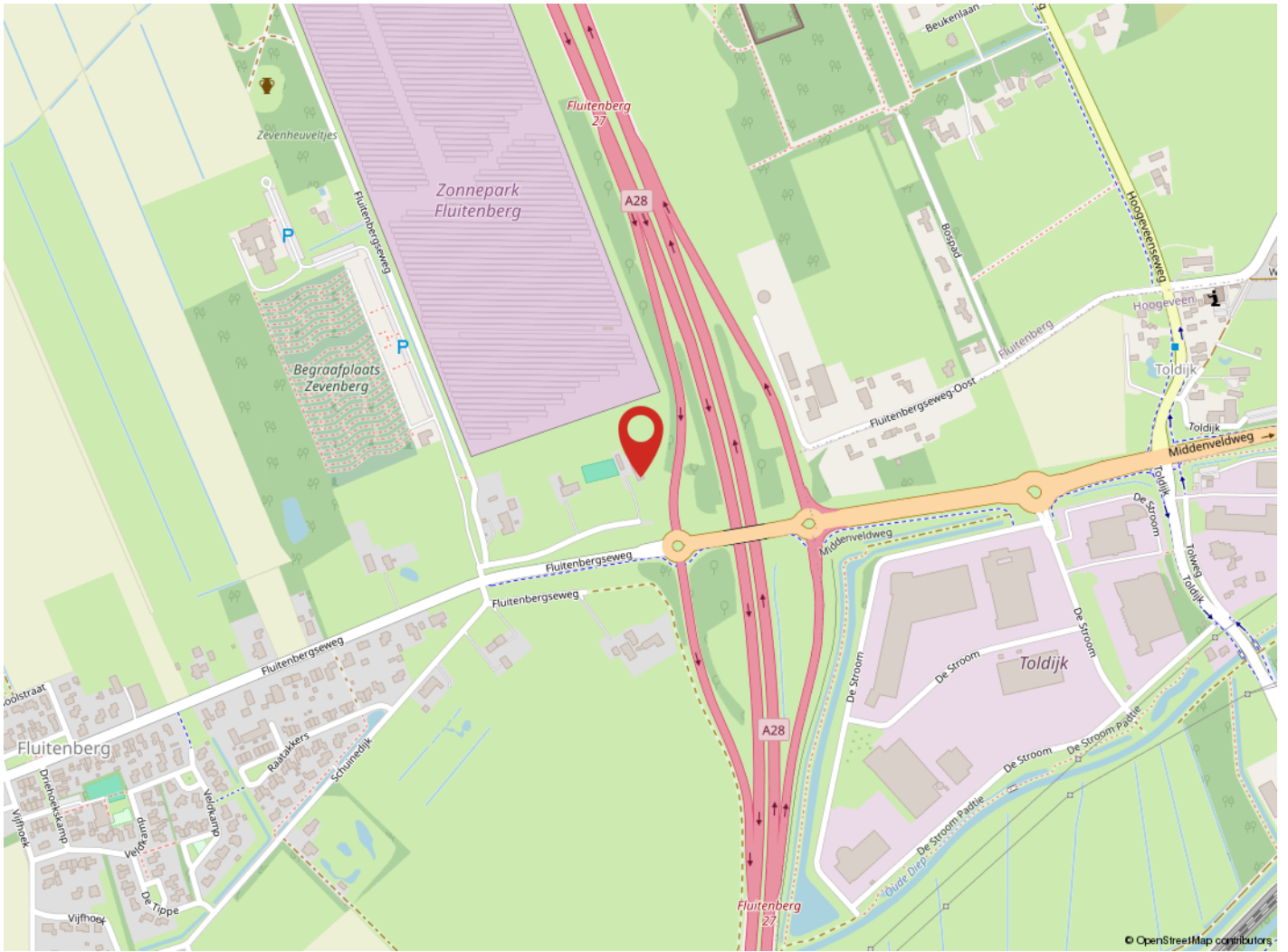
Zo ja, welke? garantie zonnepanelen

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) alle zo goed en eerlijk mogelijk ingevuld

In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

# Locatie op de kaart



# Over Hentenaar Makelaardij



## **Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!**

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

## **Samen op zoek naar jouw toekomstige woning**

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

## **Jouw woonplezier staat voor ons centraal**

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

## **Meer over ons weten?**

Neem een kijkje op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl) of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



# Algemene informatie bij aankoop woning

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

## Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

## Bankgarantie of waarborgsom

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

## Bestemmingsplan en vergunning

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

## Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:

### "Raadpleging bestemmingsplan

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden."

### Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

### Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl).

# De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Notariskeuze en bijkomende kosten**

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 5 werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

## **Doorzetten relevante stukken**

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## **Toelichting energielabel**

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

## **Indien van toepassing:**

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

### **Niet-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken 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 van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.





# Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

## Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

Alteveerstraat 2

7907 AA Hoogeveen

0528-277001

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

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

