



TEN WOLDE
makelaars



BORGERBRINK 19

EMMEN

VRAAGPRIJS: € 569.500 K.K.

HOUTSNIP 22, 7827 KG EMMEN | WWW.TEN-WOLDE.NL | INFO@TEN-WOLDE.NL | 0591-632007

WONING OMSCHRIJVING

een handig overzicht van
alle kenmerken en
specificaties



Welkom bij deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden vrijstaande woning aan de Borgerbrink 19. Met een woonoppervlakte van maar liefst 183 m² en gelegen op een royaal perceel van 529 m², biedt deze woning een perfecte combinatie van comfort, ruimte en toekomstmogelijkheden. Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning, er is een recent energielabel B. De ligging is bovendien ideaal voor liefhebbers van natuur en buitenleven. Op zeer korte afstand bevindt zich het Noordbargerbos, een prachtig gebied voor ontspannende wandelingen.

De woning is door de jaren heen grondig en compleet verbouwd. De voormalige garage is omgebouwd tot een praktische bijkeuken met aangrenzende werkruimte/berging, wat zorgt voor extra bergruimte en gebruiksgemak. De dakbedekking van de werkruimte/berging is in 2009 vervangen door kunststof.

In 2014 zijn de houten rabatdelen vervangen door onderhoudsarm kunststof met houtnerfstructuur. Tevens zijn destijds vrijwel alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen (houtnerfstructuur) en HR++ beglazing met uitzondering van enkele houten kozijnen, deze zijn in 2009 vervangen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn er elektrische screens geplaatst aan de zuidzijde en bij de zijramen op zolder – ideaal voor comfort en energiebeheersing. Daarnaast beschikt de woning over een elektrisch zonnescherm dat over de volledige breedte van de achterpui is aangebracht.

In 2020 is de woning verder uitgebreid met een royale aanbouw, waardoor er een prachtige, lichte leefruimte is ontstaan. Tegelijkertijd is de gehele begane grond (m.u.v. bijkeuken en toilet) voorzien van comfortabele vloerverwarming, PVC vloer en is de meterkast vervangen. In 2022 zijn alle dakpannen vernieuwd en zijn er 15 zonnepanelen geplaatst. In 2023 zijn de gevels gereinigd, voorzien van nieuwe voegen en geïmpregneerd (inclusief de stenen muren van de oprit).

BOUWJAAR:	1976
SOORT:	Eengezinswoning
KAMERS:	6
INHOUD:	631 m ³
WOON- OPPERVLAKTE:	183 m ²
PERCEEL- OPPERVLAKTE:	529 m ²
GEBOUW GEBONDEN BUITEN RUIMTE:	14 m ²
LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk
PARKEER- MOGELIJKHEID:	Op eigen terrein
ENERGIELABEL:	B

WONING OMSCHRIJVING

een handig overzicht van
alle kenmerken en
specificaties



De moderne maatwerkkeuken (Schmidt) is tevens in 2023 geplaatst en van alle gemakken voorzien – een echte eyecatcher in deze prachtige woning. De keuken is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland, afgewerkt met een Dekton aanrechtblad en een doorlopende zijkant in waterval-design. Daarnaast beschikt de keuken over een klimaatkast en een Quooker met een 7-liter boiler. Op het gebied van apparatuur is gekozen voor hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en infraroodfilter (met een levensduur van circa 15 jaar). De hoge inbouwkasten bieden ruimte aan een multifunctionele oven, een ruime koelkast met hyperFresh pluslade en een grote diepvries met no-frost functie – eveneens van Siemens.

De tuin op het zuiden biedt volop privacy en ruimte om te genieten. Er is een sfeervolle houten overkapping (voorzien van internet- en coax aansluiting) met schuur geplaatst, welke in 2021 nog is uitgebreid. Een heerlijke plek om lekker buiten te genieten. Aan de voorzijde is er een royale oprit met ledverlichting voor het parkeren van meerdere (6) auto's op eigen terrein – uniek in Bargeres.

Bijzonder aan deze woning is dat het platte dak van de uitbouw constructief is voorbereid op een extra verdieping. De draagkracht van de balken is hier specifiek op berekend. Tevens is er al een rioolaansluiting aangebracht, waardoor het realiseren van bijvoorbeeld een en-suite badkamer op de eerste verdieping eenvoudig te realiseren is.

BOUWJAAR:	1976
SOORT:	Eengezinswoning
KAMERS:	6
INHOUD:	631 m ³
WOON- OPPERVLAKTE:	183 m ²
PERCEEL- OPPERVLAKTE:	529 m ²
GEBOUW GEBONDEN BUITEN RUIMTE:	14 m ²
LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk
PARKEER- MOGELIJKHEID:	Op eigen terrein
ENERGIELABEL:	B

WONING OMSCHRIJVING

een handig overzicht van
alle kenmerken en
specificaties



INDELING

begane grond: hal, toilet met fonteintje, meterkast, woonkamer, open keuken (2023) met kookeiland en diverse apparatuur en openslaande deuren naar de tuin, royale eetkamer (gescheiden met grote houten en-suite schuifdeuren) met deur naar buiten, bijkeuken met witgoed aansluiting en keukenblok met koelkast en wasbak, werkruimte/berging met extra wasmachine aansluiting en warm- koud wateraansluiting, openslaande deuren naar de carport (met lichtkoepel en dimbare ledspotjes).

eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers waarvan één met vaste kast en één met inloopkast, moderne badkamer, dubbele wastafel, inbouwradio (met bluetooth) regendouche en toilet.

tweede verdieping: overloop met cv-ruimte, ruime schotten (aan beide zijden), vierde slaapkamer met dakraam en inbouwkasten.

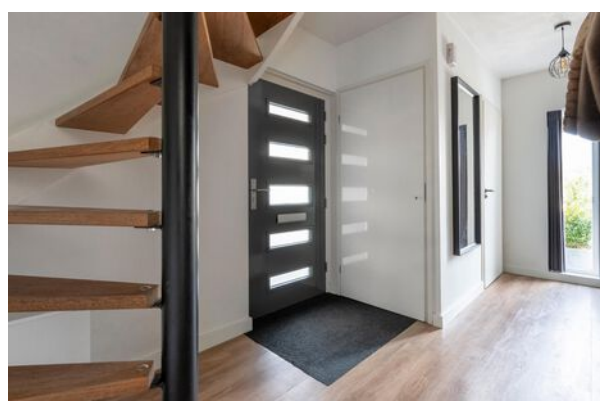
Kortom

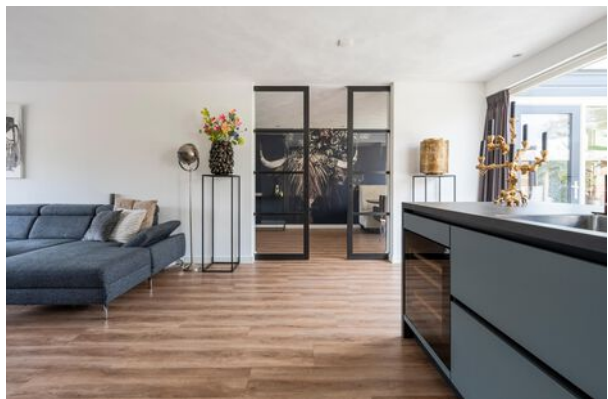
Een instapklare, ruime en veelzijdige woning met hoogwaardige afwerking, moderne voorzieningen én volop mogelijkheden. Ideaal voor gezinnen of voor wie op zoek is naar comfort en toekomstbestendigheid.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden van deze prachtige woning!

BOUWJAAR:	1976
SOORT:	Eengezinswoning
KAMERS:	6
INHOUD:	631 m ³
WOON- OPPERVLAKTE:	183 m ²
PERCEEL- OPPERVLAKTE:	529 m ²
GEBOUW GEBONDEN BUITEN RUIMTE:	14 m ²
LIGGING:	aan rustige weg, in woonwijk
PARKEER- MOGELIJKHEID:	Op eigen terrein
ENERGIELABEL:	B

BINNEN KIJKEN

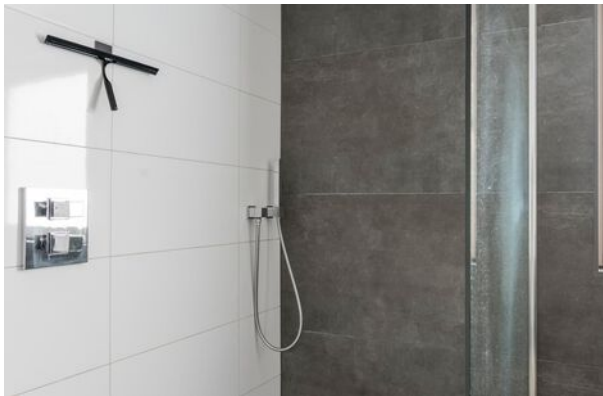


















PLATTEGROND



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © 

PLATTEGROND



1e Verdieping

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

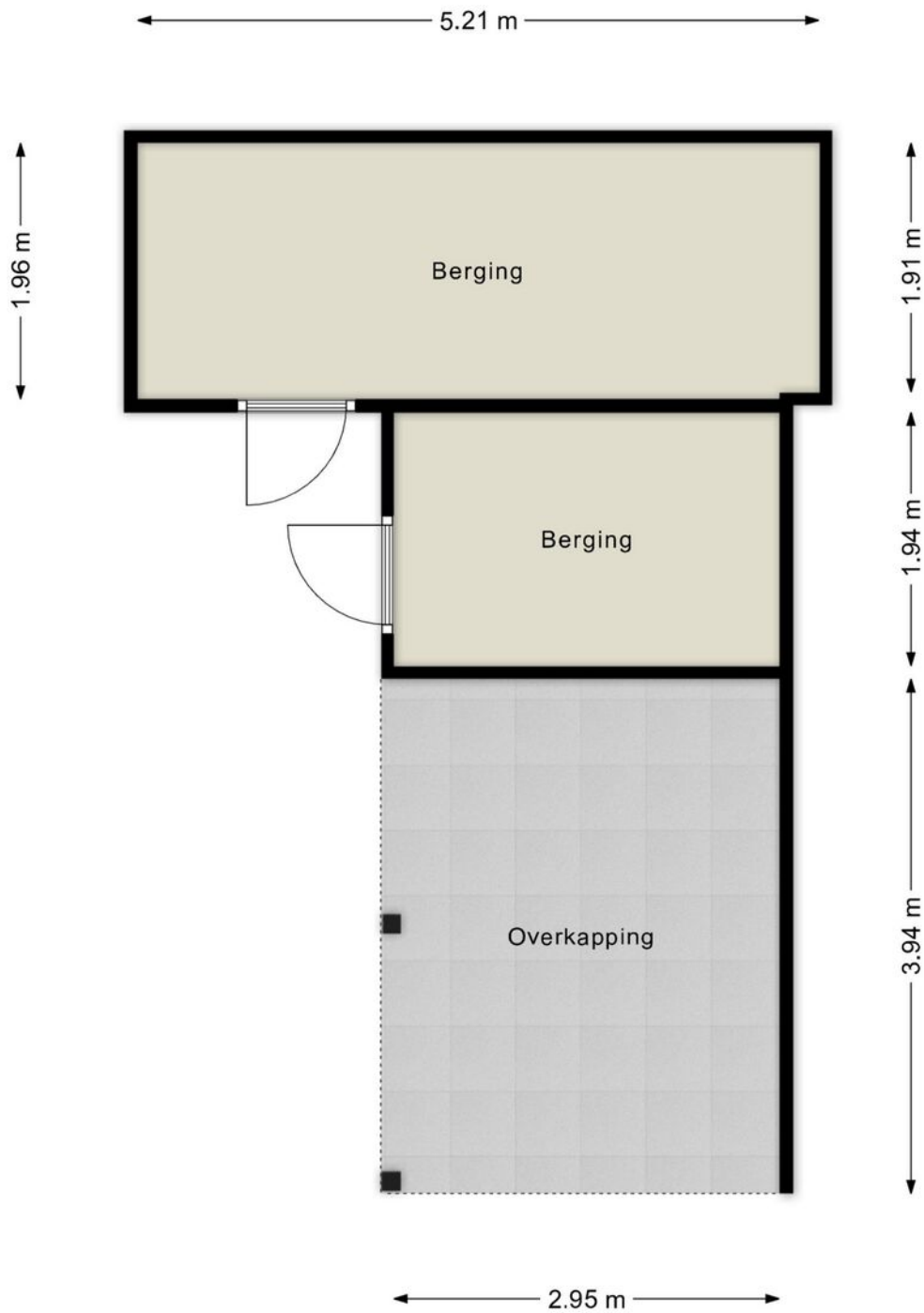
PLATTEGROND



2e verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © 

PLATTEGROND

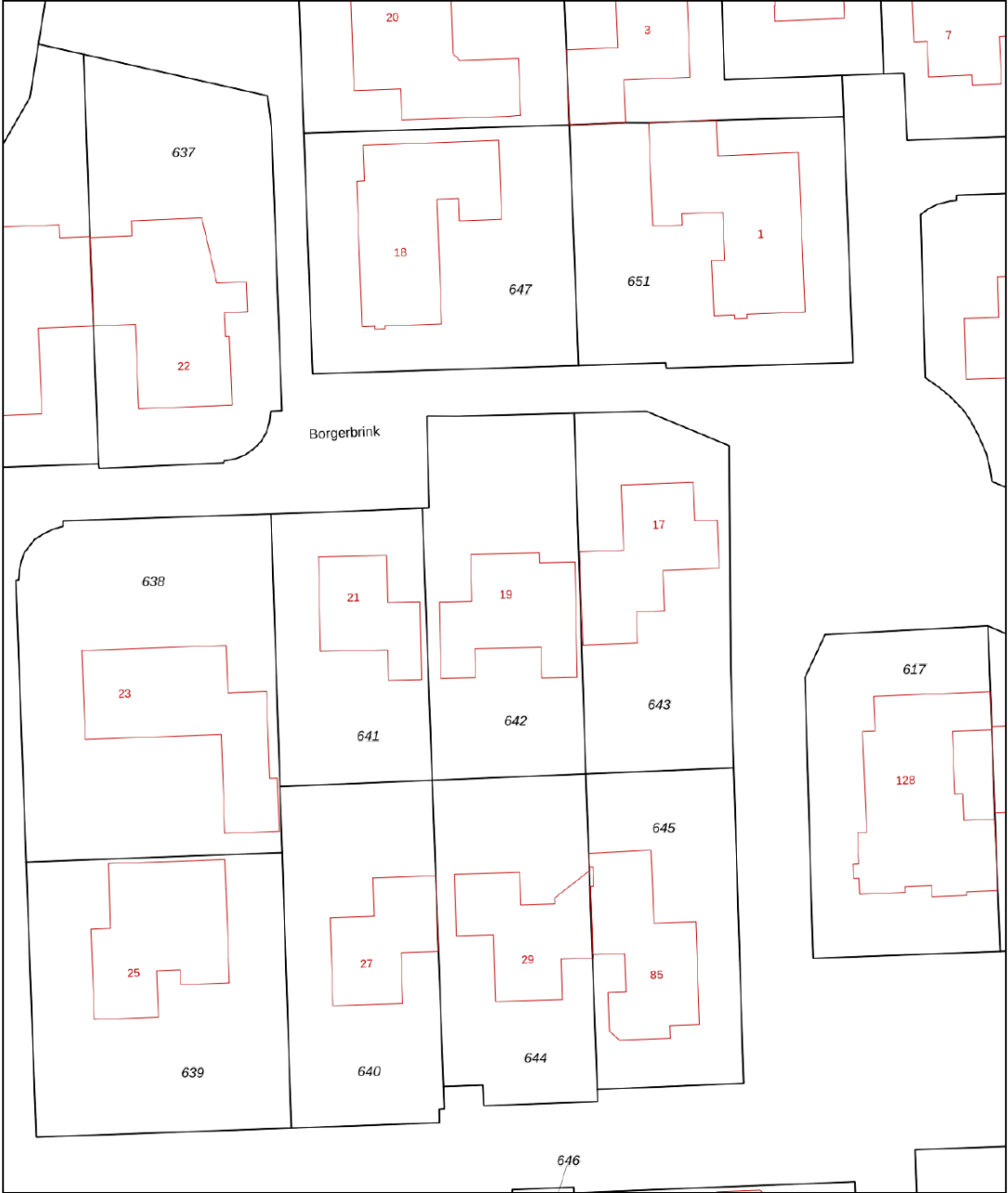



Berging

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

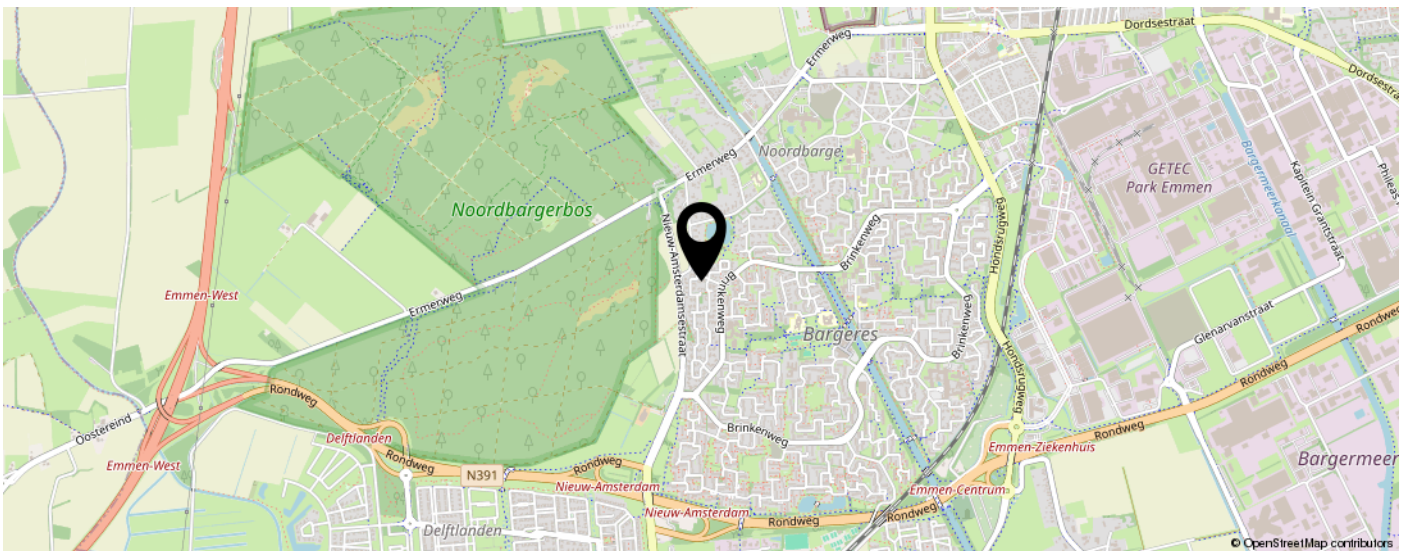
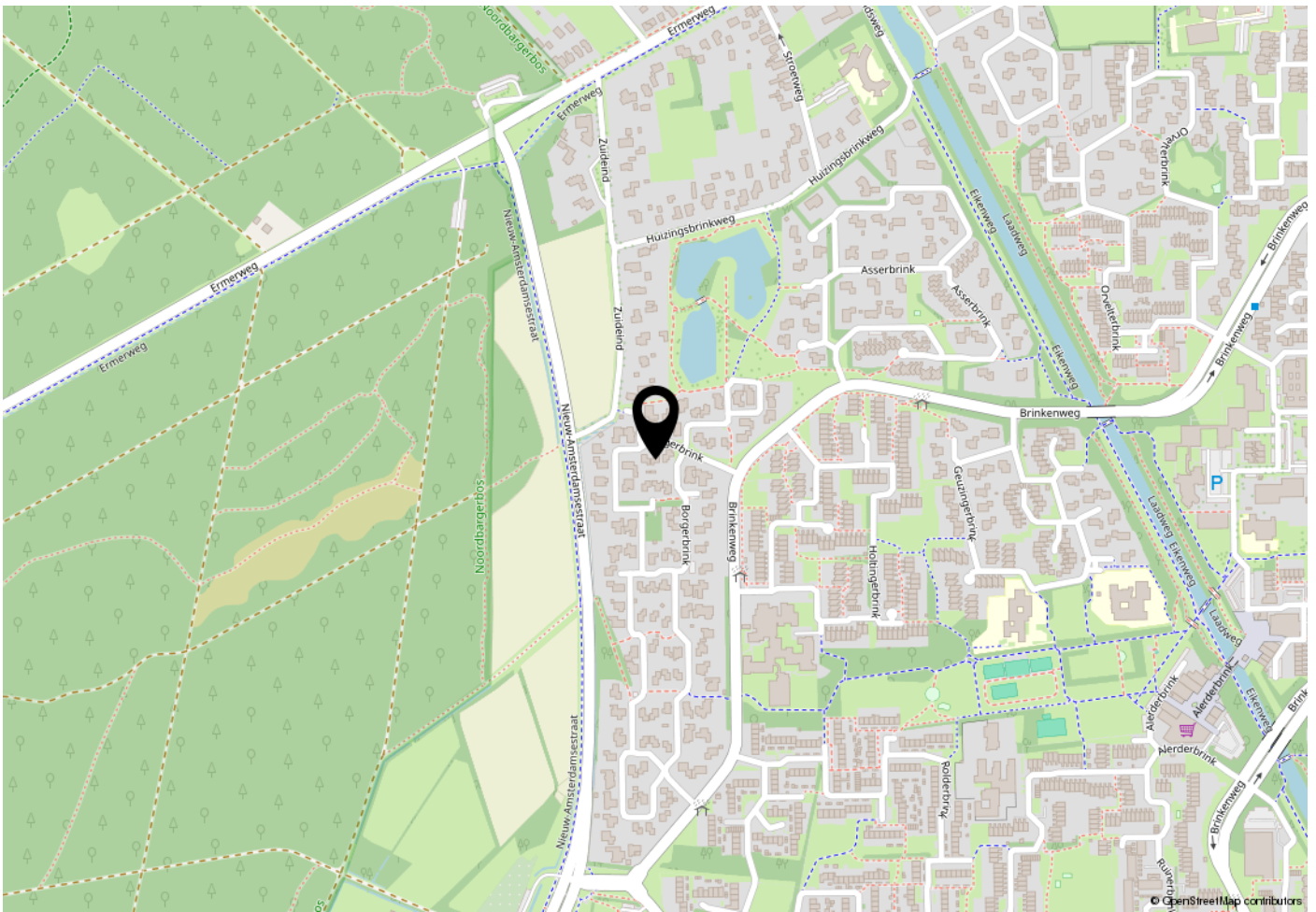


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 642</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 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.

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen			x	
Inbouw kledingkasten, wasmachinekast, kasten in schuren, planken in binnenschuur.	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen	x			
Pvc vloer	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat		x		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast	x			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis		x		
(Voordeur)bel		x		
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Screens	x			
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x
Jacuzzi in tuin		x		
Metalen overkapping jacuzzi		x		

VRAGENLIJST

Bijzonderheden

1 a

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

Nee

Zo ja, welke?

1 b

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

De kadastergrens tussen nr 17 en nr 19 is anders dan de gebruikte grens. Hierover is een mondelinge overeenkomst tussen ons en de burens. Naast de uitbouw van de woning maken wij gebruik van 25 cm van het perceel nr 17 en nr 17 gebruikt +-25 cm van de achtertuin van nr 19

1 c

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

De kadastergrens tussen nr 17 en nr 19 is anders dan de gebruikte grens. Hierover is een mondelinge overeenkomst tussen ons en de burens. Naast de uitbouw van de woning maken wij gebruik van 25 cm van het perceel nr 17 en nr 17 gebruikt +-25 cm van de achtertuin van nr 19

1 d

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

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Schutting in achtertuin, zie bovenstaande.

1 e

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

1 f

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

Nee

Zo ja, welke?

1 g

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

1 h

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

Nee

VRAGENLIJST

Zo ja, hoe lang nog?

1 i

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

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

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

1 j

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

1 k

Is er sprake van onteigening? Nee

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?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

1 m

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

1 n

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

1 o

VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, welke?

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?

1 q

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

Nee

Zo ja, waarom?

1 r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?

Nee

Zo ja, waarom?

1 s

Hoe gebruikt u de woning nu? woning met praktijkgedeelte (honden wassalon)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels

2 a

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

Zo ja, waar?

2 b

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

Zo ja, waar?

2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

VRAGENLIJST

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

2 d

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Gevels gereinigd, voorzien van nieuwe voegen en geïmpregneerd in 03-2023

Dak(en)

3 a

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Platte dak bijkeuken/ praktijk/ carport 2010.
Platte dak uitbouw 2020 (epdm).

Overige daken:

dakpannen vernieuwd in 2022

3 b

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

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?

3 d

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

Ja

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

Alle daken sinds bewoning vernieuwd. Platte dak bijkeuken 2010, platte dak uitbouw bij bouw 2020, dakpannen voor plaatsen zonnepanelen 2022.

3 e

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

Platte dak bijkeuken en schuine dak niet bekend. Platte dak bij bouw aanbouw in 2020 met 160mm pir met aluminium laag RC waarde 6

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

N.v.t.

VRAGENLIJST

3 f

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

3 g

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren

4 a

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Kunststof met uitzondering van achterpui keuken, kozijn bijkeuken, voordeur, garagedeur, deze zijn van hout.

4 b

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Matthijs de schilder (inmiddels gestopt)

4 c

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

4 d

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

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

4 e

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas? HR++

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

4 f

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? 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

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

5 b

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

Ja

Zo ja, waar?

Er is sprake geweest van schimmelvorming in de wc beneden na lekkage badkamer. Dit is na de lekkage verholpen.

5 c

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

Nee

Zo ja, waar?

5 d

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?

Nee

Zo ja, waar?

5 e

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

Nee

Zo ja, waar?

5 f

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Uitbouw 2020 eps vulbroodjes RC 3.5. Bestaande gedeelte wel geïsoleerd, met eps waarde onbekend.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder

6 a

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

Nee

Zo ja, waar?

6 b

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

6 c

VRAGENLIJST

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	cv installatie, vloerverwarming en elektrische boiler voor quooker in keuken
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Remeha avanta 35c cw5
Installatiedatum van de installatie(s):	12-2009
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	4-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	Ketel moet vaker dan 1 x per jaar bijgevoerd worden.
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja

VRAGENLIJST

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	n.v.t.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	begane grond: vloer hal, woonkamer 1, eetkamer en woonkamer 2 geplaatst in 2020
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	n.v.t.
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	15
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	370wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	JA Solar JAM6OS21-370/MR
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enphase
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	12-2022 door Zonne-energie Oost
Installateur:	Zonne-energie Oost
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025: 5.65 mwh
Aantal kWh:	5650 kwh in 2025
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Vanaf 12-2022: 12jr productgarantie 25 jr opbrengst garantie. Dus nog 8 jaar productgarantie en 21 jaar opbrengstgarantie
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	

VRAGENLIJST

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Geen schoorsteen aanwezig
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Geen schoorsteen aanwezig
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Complete meterkast vernieuwd in 2020
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	N.v.t. Betreft afzuiging in badkamer en afzuiging in praktijk.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	10 jaar badkamer, 6 jaar praktijk
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2009
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2 jaar
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	

VRAGENLIJST

Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Badkamer vernieuwd in 2015. Grote antraciet tegels geplaatst in 2022.
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2023
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2023. Er zit in de afzuiginstallatie (in kookplaat) een infraroodfilter, deze hoeft maar 1x per 15 jaar vervangen te worden.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja, zit een extra grote boiler (7 liter) en is bij plaatsing keuken geplaatst (2023)
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1976
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	Het plaatmateriaal in de cv-ruimte, het plaatmateriaal bij een dakdoorvoer en het dakbeschot zijn mogelijk asbesthoudend. Zie bouwkundige keuring.

VRAGENLIJST

9 c

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

9 d

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

9 e

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? Nee

9 f

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

9 g

Heeft u elders lekkages gehad? Ja

9 h

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

9 i

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? NVT

9 j

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee

Zo ja, waar?

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?

9 l

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST

9 m

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

in 2009 is de woning compleet verbouwd (+nieuwe ketel/radiatoren, wc begane grond en elektra). Er is toen een bijkeuken en schuur van de voormalige garage gemaakt. In 2014 is er buiten een houten overkapping met schuur geplaatst en deze is uitgebreid in 2021. In 2020 is er een aanbouw aan het huis gebouwd + vloerverwarming begane grond en vervanging van de meterkast. In 2014 zijn de kozijnen (m.u.v. nu nog houten kozijnen) vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ glas en elektrische screens aan de zuidzijde en zijramen zolder. Badkamer is in 2015 vervangen. De keuken is in 2023 geplaatst.

Zo ja, in welk jaartal?

Zie bovenstaande

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Aanbouw, vloerverwarming, meterkast:
Brandsbouw
Gevelvernieuwing, impregneren: Siekman
gevelreiniging
Keuken: Luit Windt keukenstudio
Badkamer: Tegelspecialisten
Kunststof kozijnen: B&B kozijnen

9 n

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

Nee

Zo ja, welke?

9 o

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

9 p

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

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten

10 a

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

441

Belastingjaar?

2026

10 b

Wat is de WOZ-waarde?

375000

VRAGENLIJST

Peiljaar?	1-1-2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	450
Belastingjaar?	2025
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	677
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	334
Elektra:	39
Water:	45
Stadsverwarming:	0
Anders:	n.v.t.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	2400
Elektriciteit hoog (kWh):	2100
Elektriciteit laag (kWh):	2100
Elektriciteit totaal (kWh):	4200
Water (m ³):	245
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	

VRAGENLIJST

10 h

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

10 i

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties

11 a

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

Zo ja, welke?

Nadere Informatie

12 a

Overige zaken

Platte dak van uitbouw is constructief zo gebouwd dat er nog een verdieping bovenop gebouwd kan worden, draagkracht van de balken is hierop berekend door Brands Bouw. Hiervoor zit er in de muur ook al een rioolaansluiting, voor het eventueel realiseren van een en-suite badkamer.
In de tuin ligt een krachtstroomaansluiting voor een jacuzzi (deze kan ook gekoppeld worden aan een kabel die in de voortuin ligt voor eventueel een laadpunt van een auto).



TEN WOLDE
makelaars



Matthijs Camies

Register Makelaar Taxateur

Ina Bijlsma

Binnendienstmedewerker



Daniek Mensinga

Binnendienstmedewerker



Henk ten Wolde

Register Makelaar Taxateur



Kim Arends

Binnendienstmedewerker

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



Roland Wilkens

Assistent Makelaar

Lisette Schwieters

Register Makelaar Taxateur



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

ALGEMENE INFORMATIE

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

Je hebt de woning bezichtigd

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

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

Hoe breng ik een bod uit?

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

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

Informatie voor kopers

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

Notaris

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

ALGEMENE INFORMATIE

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

Bankgarantie of waarborgsom

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

Ouderdomsclausule

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

Asbestclausule

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

Jouw eigen woning verkopen?

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

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

Waarom kies je voor Ten Wolde Makelaars?

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

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

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



TEN WOLDE
makelaars

HEEFT U INTERESSE?

Houtsnip 22
7827 KG Emmen

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

neem contact
met ons op!

