

Vraagprijs
€ 950.000 k.k.



BALLOËRWEG 2, LOON



MooiWonen
MAKELAARS

MooiWonen Makelaars

Industrieweg 4f

9482 TT Tynaarlo

085-0660294

info@agriplazamooiwonen.nl

www.agriplazamooiwonen.nl



Woonoppervlakte : 162 m²

Perceeloppervlakte : 3273 m²

Inhoud : 2406 m³

Bouwjaar : 1936

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Stel je eens voor.....

Wonen in een karakteristieke woonboerderij met royaal achterhuis, schuurruimtes en volop potentie op een unieke brinklocatie in Loon.

Aan de karakteristieke brink van Loon, op een markante locatie midden in het dorp, staat deze karaktervolle woonboerderij met royaal achterhuis, diverse vrijstaande schuren en uitzonderlijk veel potentie. Een plek waar ruimte, historie en mogelijkheden samenkomen op een ruim perceel met volop privacy en vrijheid bij een passende inrichting van tuin en erf.

Het voorhuis is in 2008 gemoderniseerd en vormt een verzorgde basis voor comfortabel wonen. Daarbij zijn authentieke elementen, waaronder glas-in-loodramen, behouden gebleven en blijft de karakteristieke uitstraling van de boerderij voelbaar. Tegelijkertijd biedt het geheel nog volop mogelijkheden voor verdere modernisering en verduurzaming naar eigen wens. In 2023 zijn bovendien de spouwmuren van de benedenverdieping van het voorhuis geïsoleerd.

Juist in het royale achterhuis komt het historische karakter van de woonboerderij volledig tot leven. De indrukwekkende ruimte, de zichtbare authentieke balken en de agrarische sfeer maken dit een bijzonder onderdeel van het geheel. Hier liggen unieke kansen voor wie droomt van een uitzonderlijk ruime woonboerderij met mogelijkheden voor royaal wonen, levensloopbestendig wonen, werken aan huis, een atelier of praktijkruimte, een gastenverblijf of uiteenlopende mantelzorgscenario's.

De huidige woning beschikt over circa 162 m² woonoppervlak, maar het potentieel reikt aanzienlijk verder. Alleen al het achterhuis biedt op de begane grond circa 240m² extra ruimte. Wanneer deze ruimte wordt betrokken bij het woondeel – eventueel in combinatie met een verdieping – ontstaat de mogelijkheid om een woonobject van zeer royale omvang te creëren.

INDELING

Begane grond

Entree/hal met toegang tot de keuken, de hal, het toilet, de badkamer voorzien van douche en wastafel en slaapkamer op de begane grond. Vanuit de hal is tevens het voormalige melklokaal/bijkeuken en een tweede halletje met witgoedaansluitingen bereikbaar. Vanuit dit halletje is toegang tot het achterhuis.

De keuken is ruim van opzet, verzorgd uitgevoerd en beschikt over toegang tot het zijterras en de tuin. Tevens vormt de keuken de verbinding met de woonkamer. De woonkamer is aangenaam licht dankzij de vele raampartijen met karakteristiek glas-in-lood details die subtiel verwijzen naar de authentieke oorsprong van de woonboerderij. Vanuit de woonkamer is er fraai uitzicht over de voortuin en de karakteristieke brink, waarmee de bijzondere ligging midden in het dorp dagelijks voelbaar is. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de woonkamer is de eerste verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de overloop en drie slaapkamers waarvan één compact van formaat. Op de overloop is tevens een praktische vaste kast aanwezig. Een bijzonder aspect van deze verdieping is de directe toegang tot de verdieping van het royale achterhuis. Hiermee ontstaat opnieuw een interessante basis voor uitbreiding van het woonoppervlak en het realiseren van aanvullende woon- of gebruiksmogelijkheden.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tuin en ligging

De woonboerderij staat op een royaal perceel met meerdere vrijstaande schuren. Aan de achterzijde bevindt zich deels verharde grond en deels grasland. Het grasland beschikt momenteel nog over een agrarische bestemming.

Daarnaast zijn op twee plaatsen waterbronnen aanwezig, wat bijzonder praktisch is voor het besproeien en onderhouden van de tuin en het groen rondom de woonboerderij.

Het perceel is tevens aan de achterzijde, via de doorgaande weg, bereikbaar via een elektrisch toegangshek. De ligging biedt een prettige combinatie van wonen in de dorpskern en een vrij gevoel aan de achterzijde vanwege de open ligging. Aan de voorzijde kijkt de woning uit op de brink en het karakteristieke dorpse straatbeeld van Loon.

Ontwikkelpotentie

Voor deze locatie is reeds een principeverzoek ingediend bij de Gemeente Assen met betrekking tot transformatie naar meervoudige bewoning. Hierop is positief gereageerd. Onder nader te stellen voorwaarden biedt de gemeente de mogelijkheid om binnen het bestaande hoofdgebouw een vergunningstraject te starten voor het realiseren van meerdere wooneenheden.

Dit maakt Balloërweg 2 niet alleen interessant voor particulieren die op zoek zijn naar een unieke woonplek, maar ook voor ontwikkelaars, beleggers of kopers met visie op wonen in een karakteristiek object met toekomstperspectief.

Kenmerken

- Karaktervolle woonboerderij op een unieke brinklocatie in Loon;
- Origineel bouwjaar: 1935, in 2008 is het voorhuis gemoderniseerd;
- Royaal authentiek achterhuis van ca. 240 m² met uitzonderlijke mogelijkheden voor uitbreiding van het woonprogramma;
- Veel potentie voor royaal wonen, levensloopbestendig wonen, atelier/praktijkruimte, gastenverblijf of mantelzorgscenario's;
- Positieve reactie op principeverzoek voor transformatie naar meerdere wooneenheden in het bestaande hoofdgebouw;
- 10 zonnepanelen aanwezig (2023), cv-installatie van 2022;
- Achterste schuur voorzien van asbesthoudende platen;
- Schilderwerk/ houten delen vragen aandacht.

Een woonboerderij als deze komt zelden beschikbaar: een combinatie van locatie, uitstraling, ruime en ontwikkelpotentie.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Over LOON

Loon is een geliefd Drents esdorp met een authentiek karakter, bekend om de sfeervolle brink, het groene landschap en de rustieke uitstraling. Hier woont u midden in het buitengebied, terwijl voorzieningen en bereikbaarheid uitstekend binnen handbereik blijven.

De omgeving wordt gekenmerkt door fraaie natuur, uitgestrekte wandel- en fietsroutes en het karakteristieke landschap van de Nationaal Park Drentsche Aa. Juist de combinatie van rust, ruimte en natuur maakt wonen in Loon bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van landelijk wonen.

Voor dagelijkse voorzieningen ligt het dorp Rolde op korte afstand. Daarnaast bevindt Assen zich nabij, waardoor winkels, scholen, horeca, sportvoorzieningen en uitvalswegen eenvoudig bereikbaar zijn. Ook de stad Groningen is met circa een half uur rijden goed bereikbaar.

Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden: de charme en vrijheid van het Drentse dorpsleven met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad binnen comfortabele afstand.

DISCLAIMER

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van verstrekte informatie kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie (inclusief evt. bijlagen) rechten worden ontleend. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel. De huidige woning wordt aangeboden en verkocht met een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule.

Kortom: een object met historie, ruimte en perspectief - klaar voor een nieuwe toekomst.



Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon



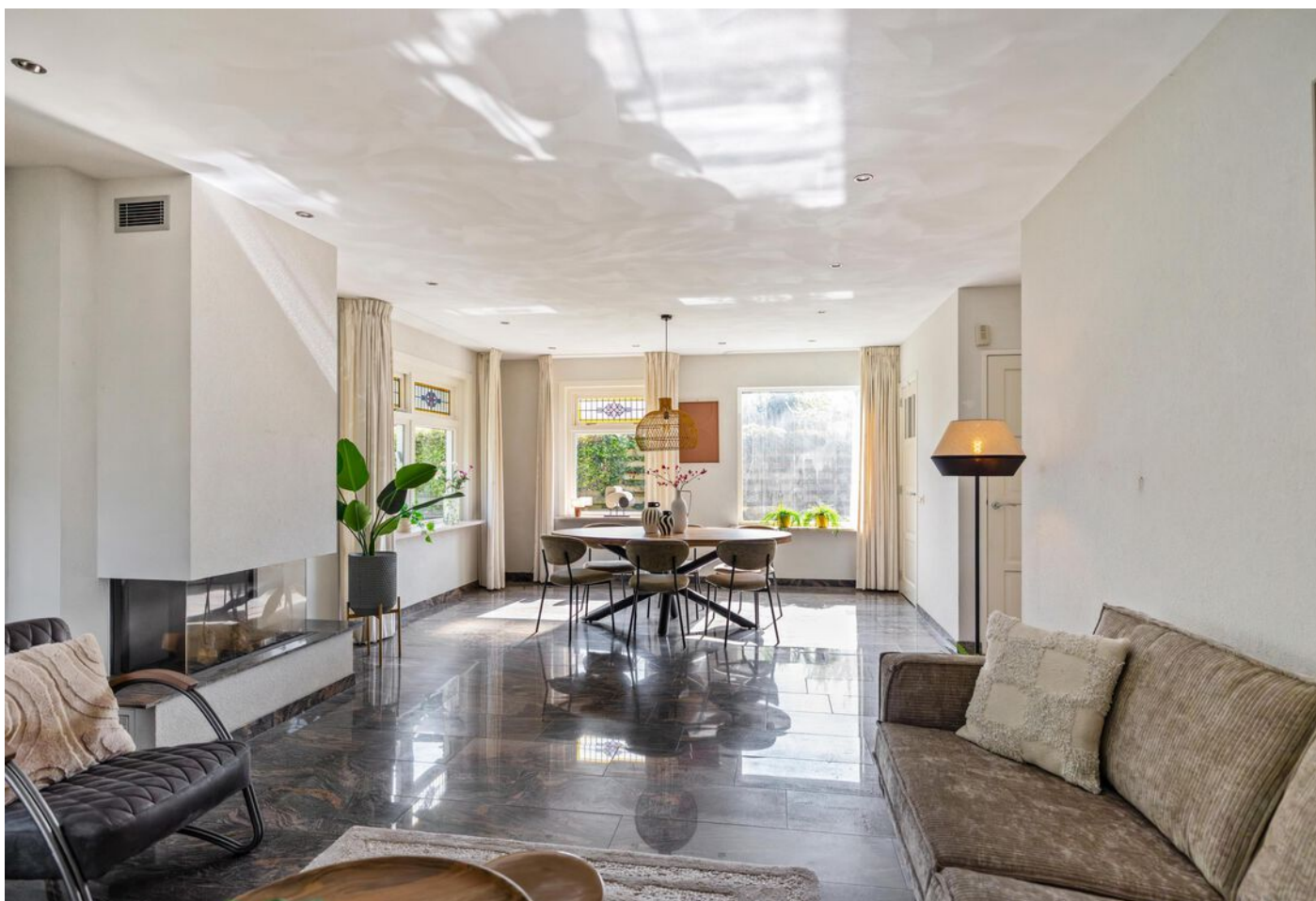


Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon



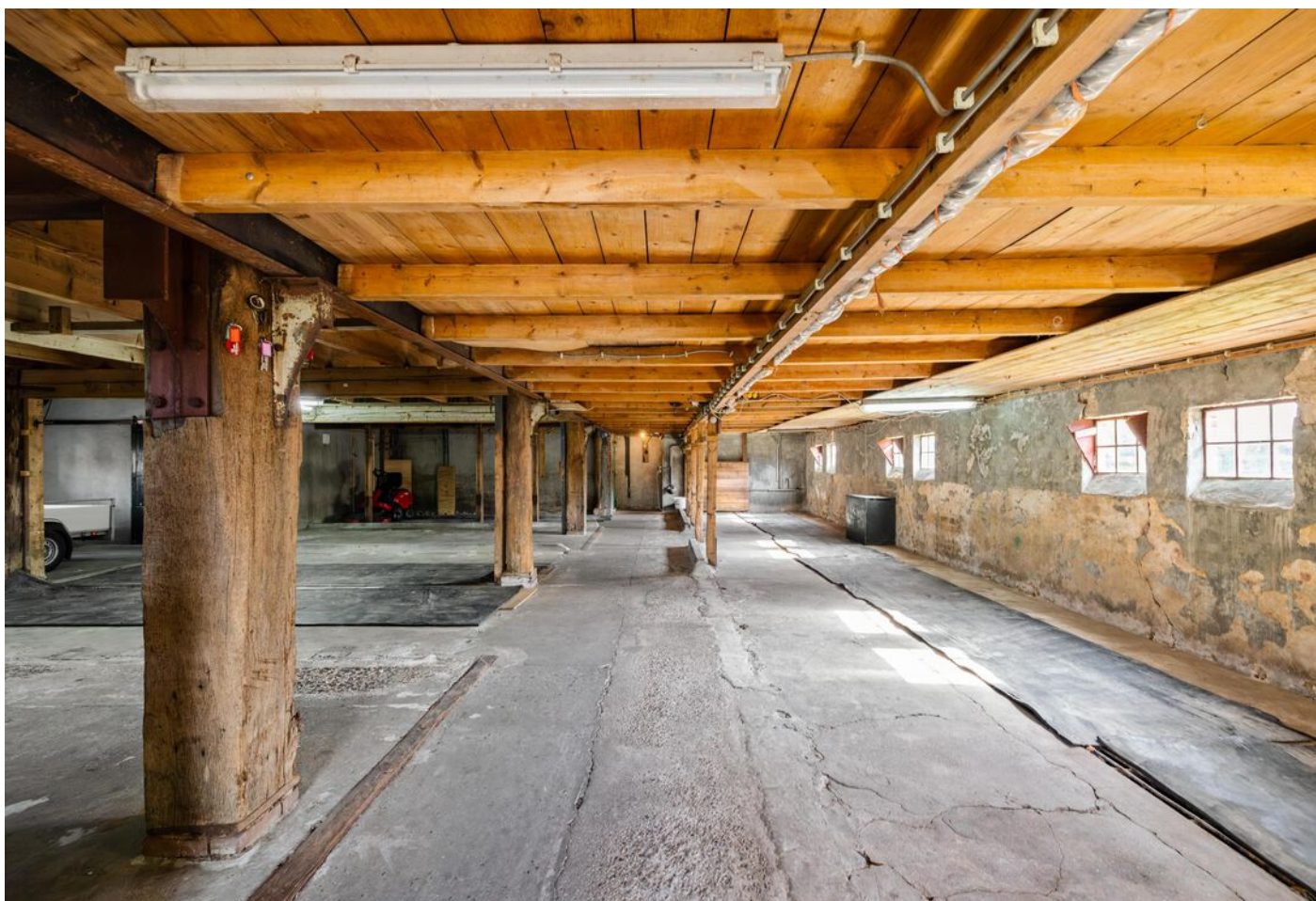






Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





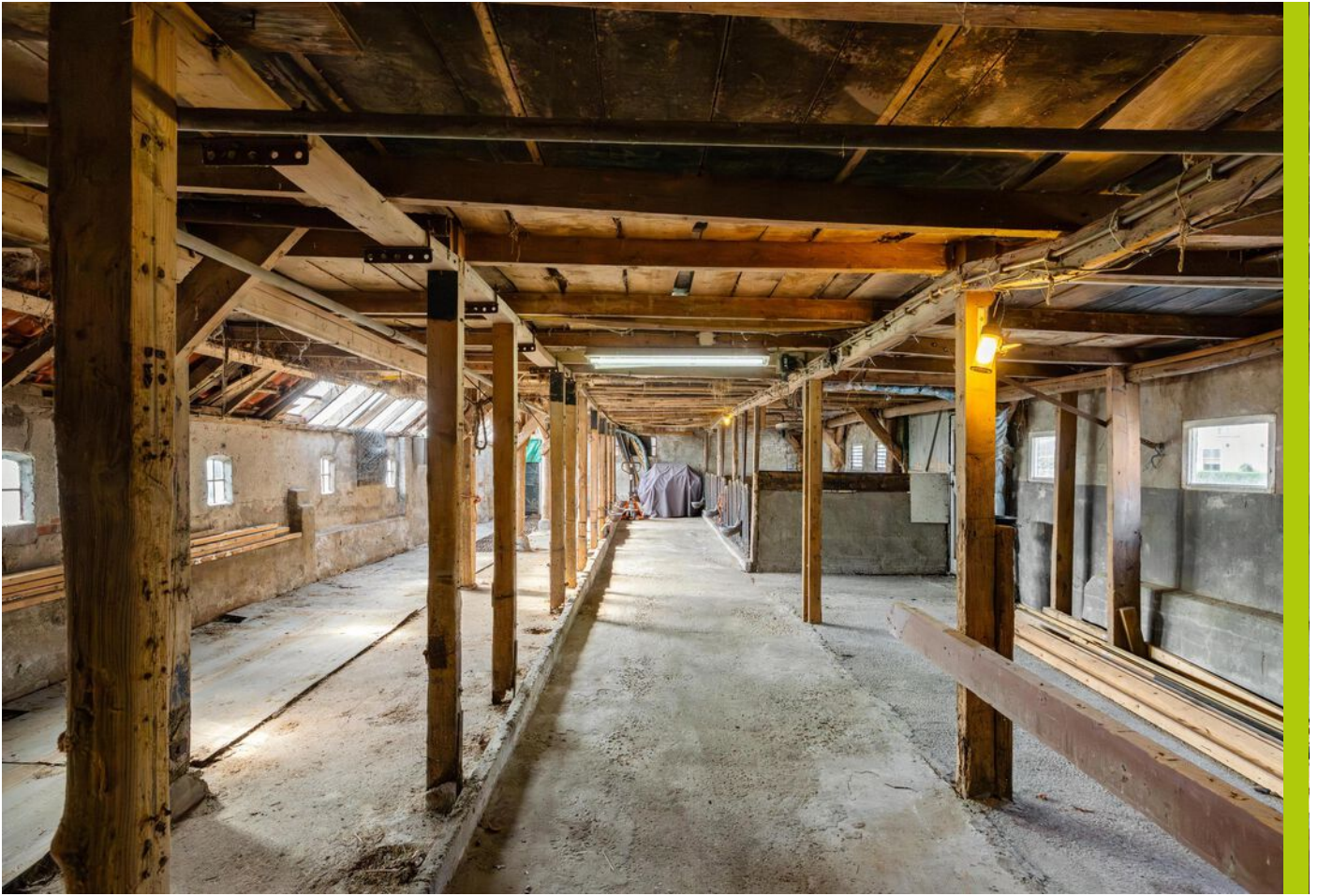
Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon





Balloërweg 2, Loon

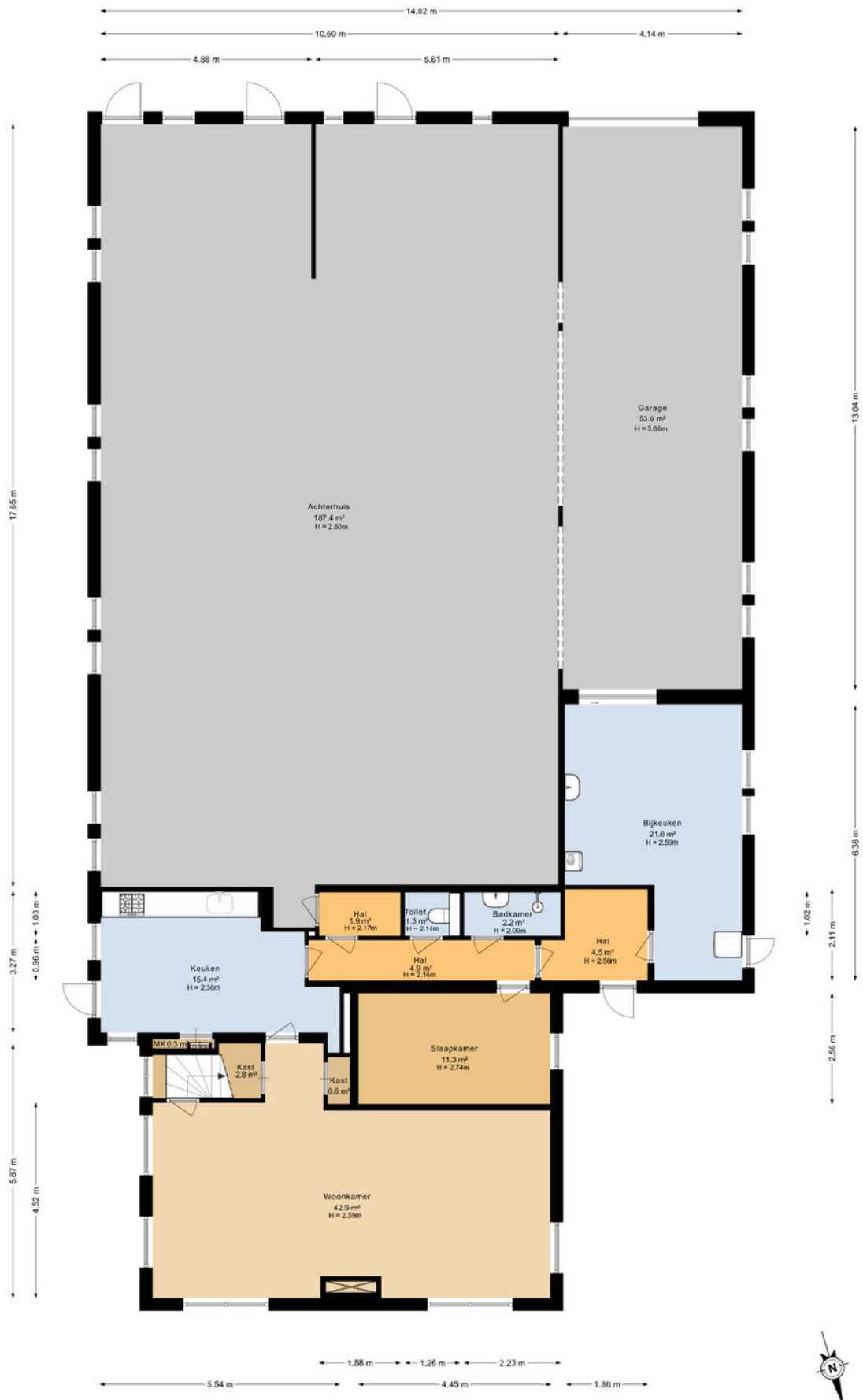




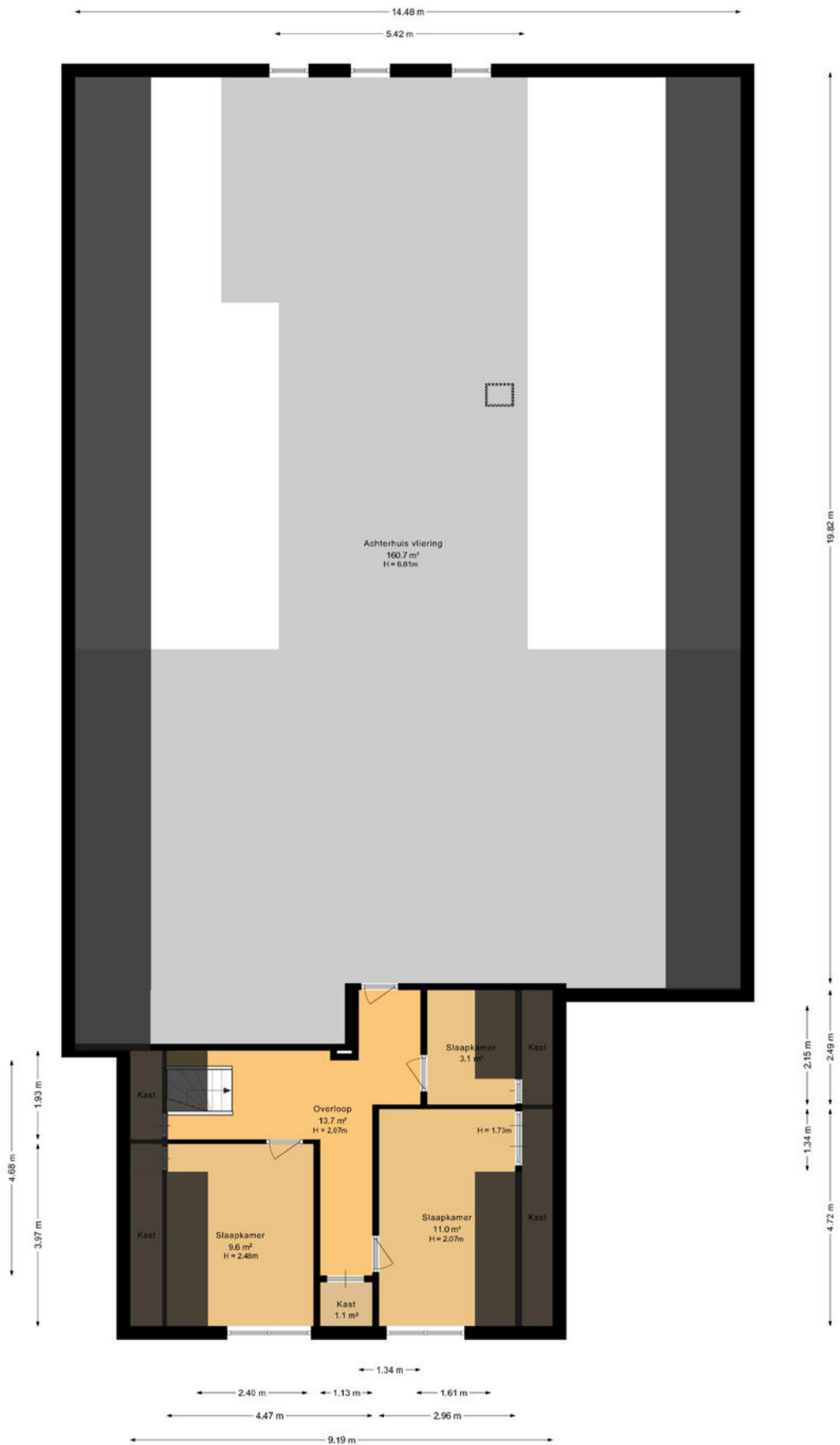
Balloërweg 2, Loon



PLATTEGROND BEGANE GROND

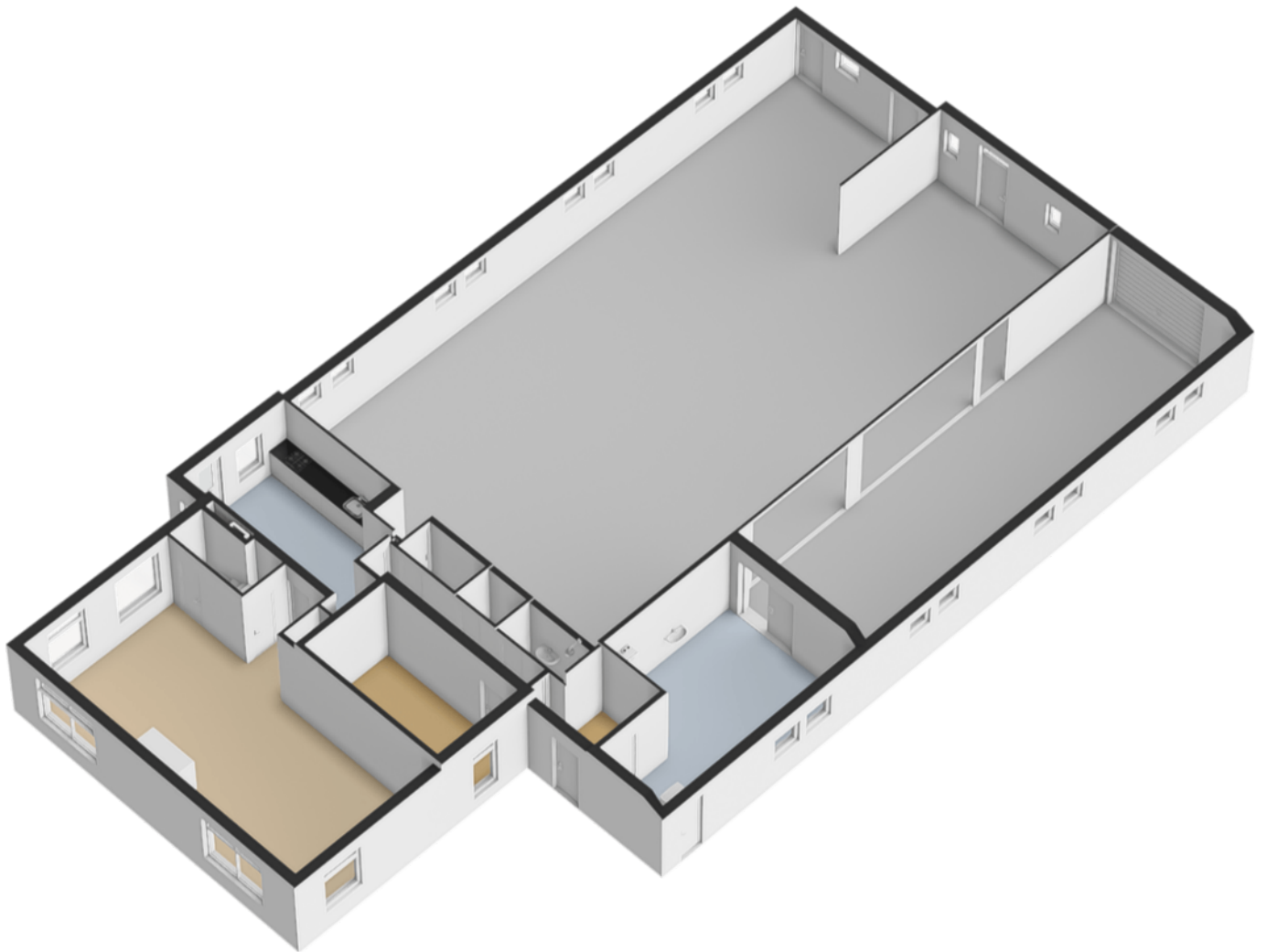


PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

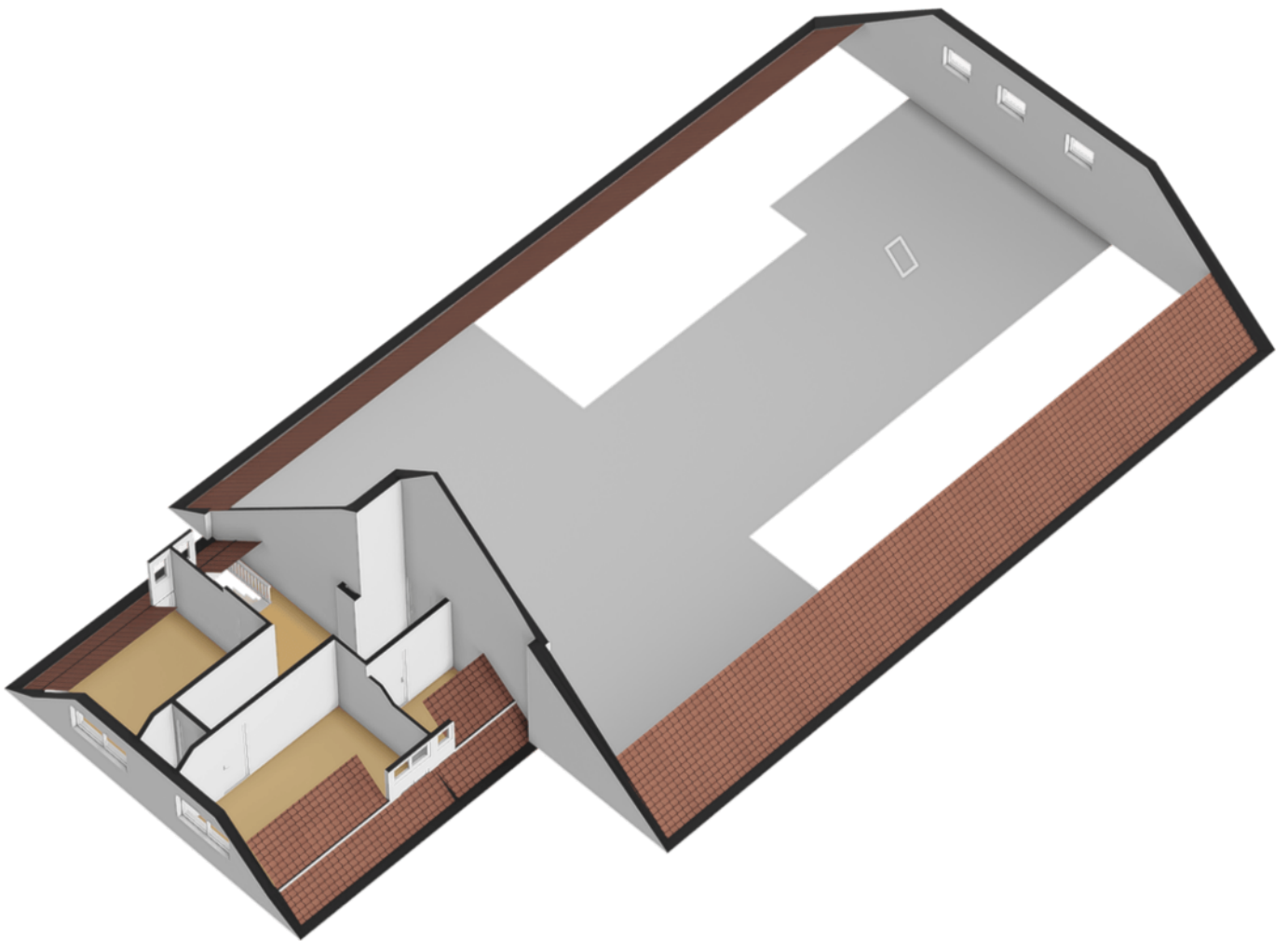


Deze plattegrond is opgesteld door Deel.Ling Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

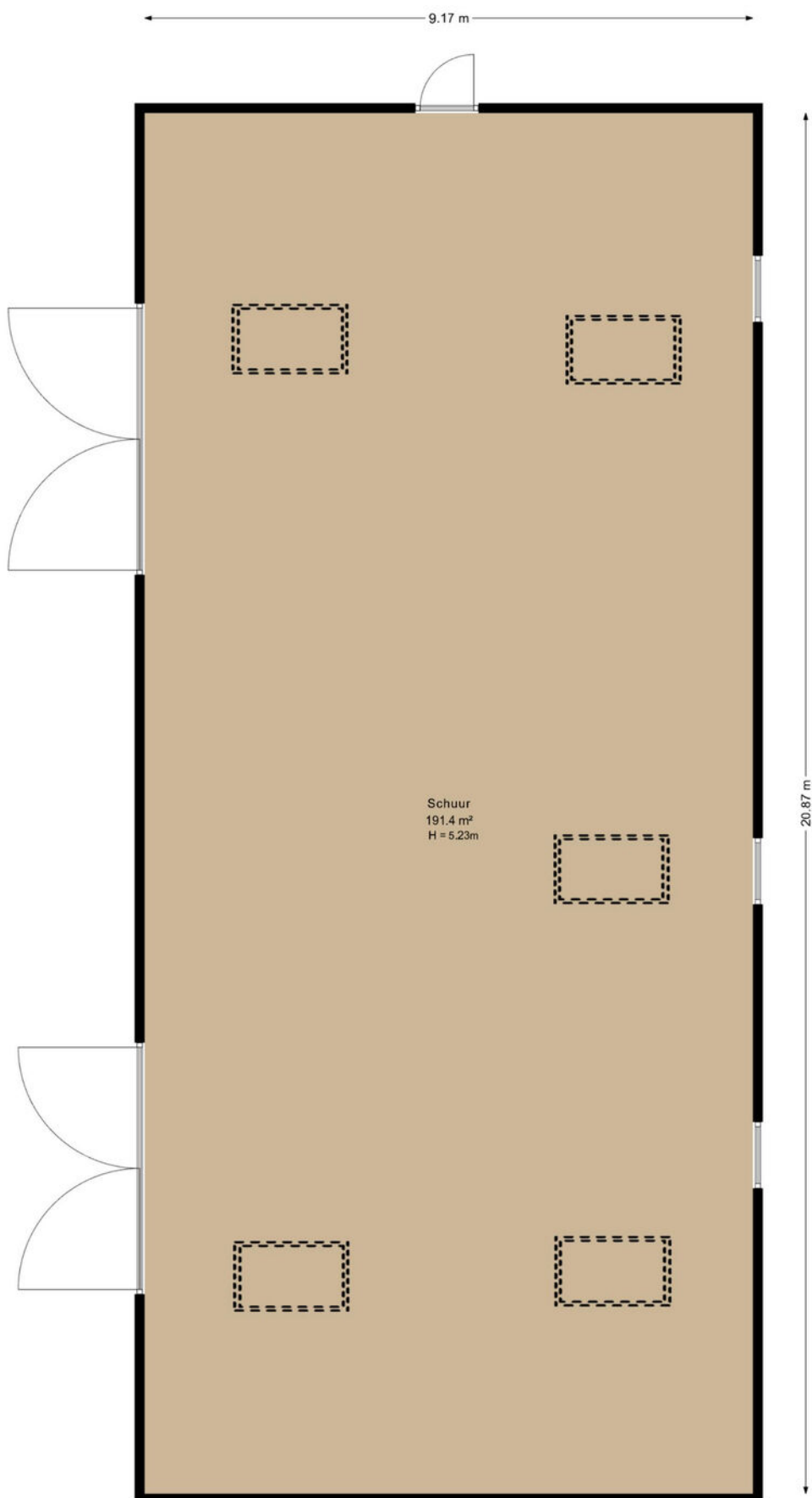
PLATTEGROND BEGANE GROND 3D



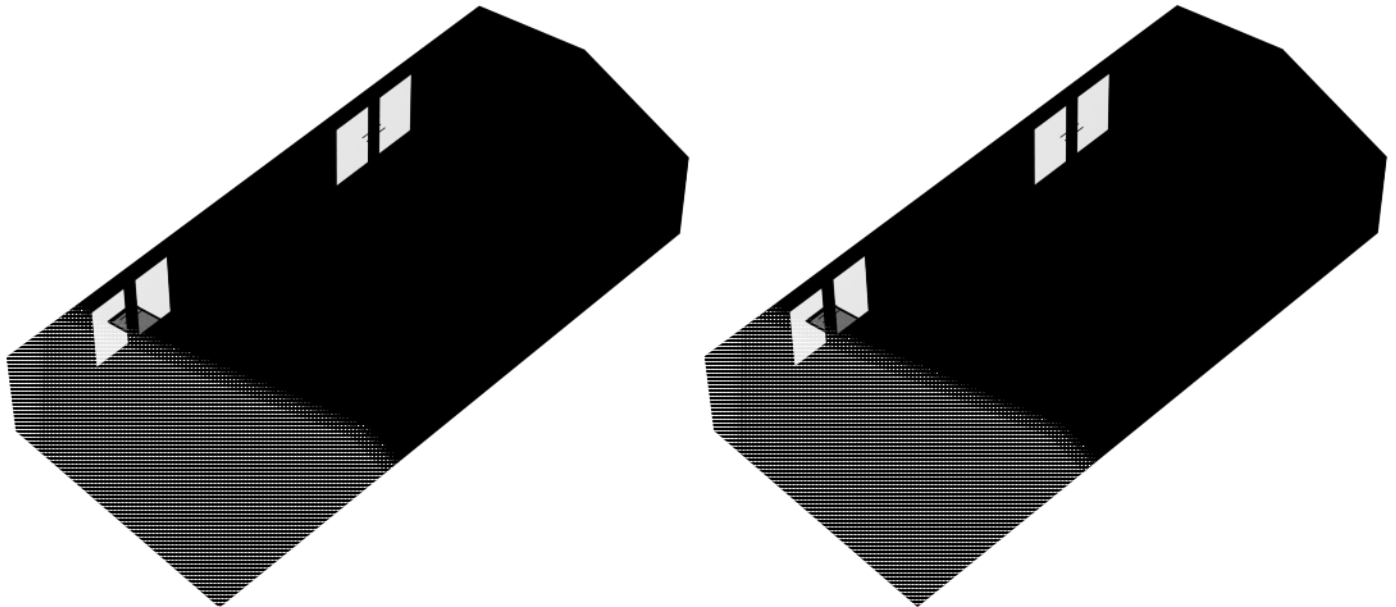
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING 3D



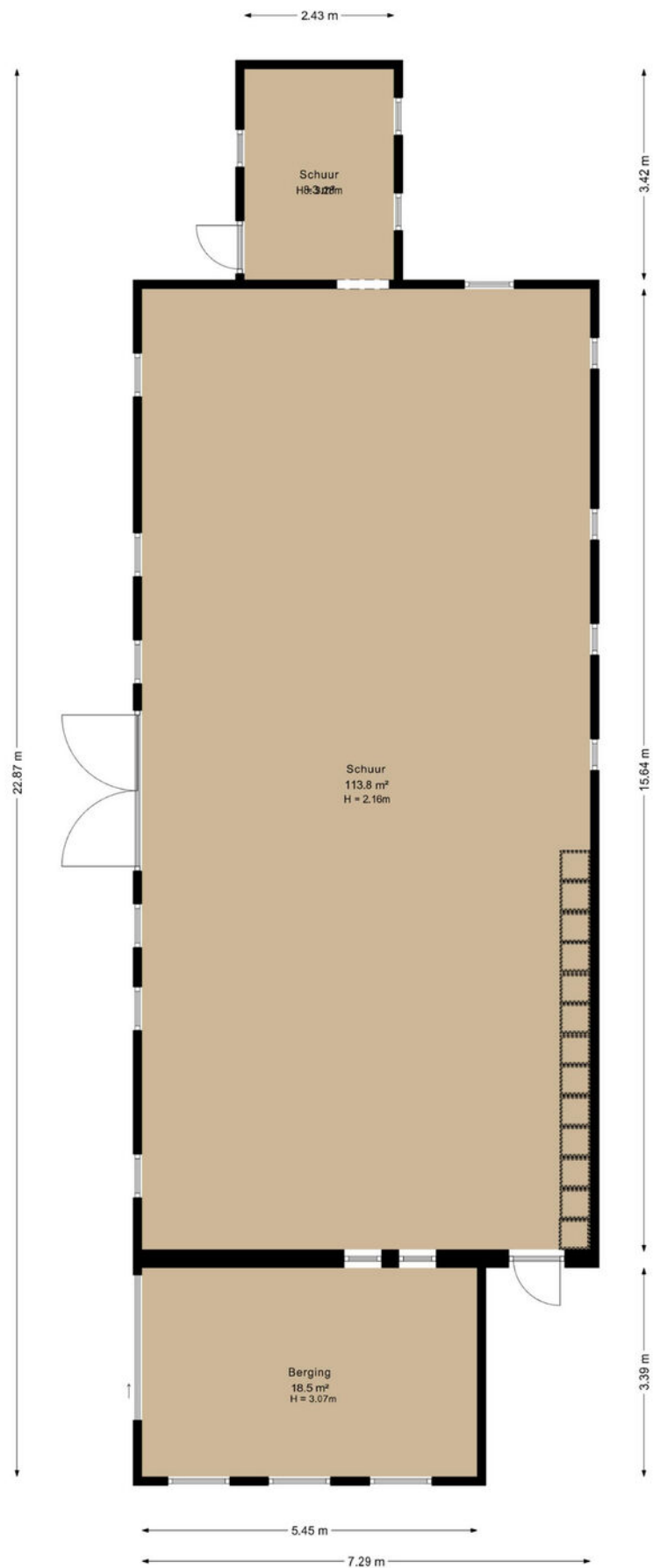
PLATTEGROND SCHUUR



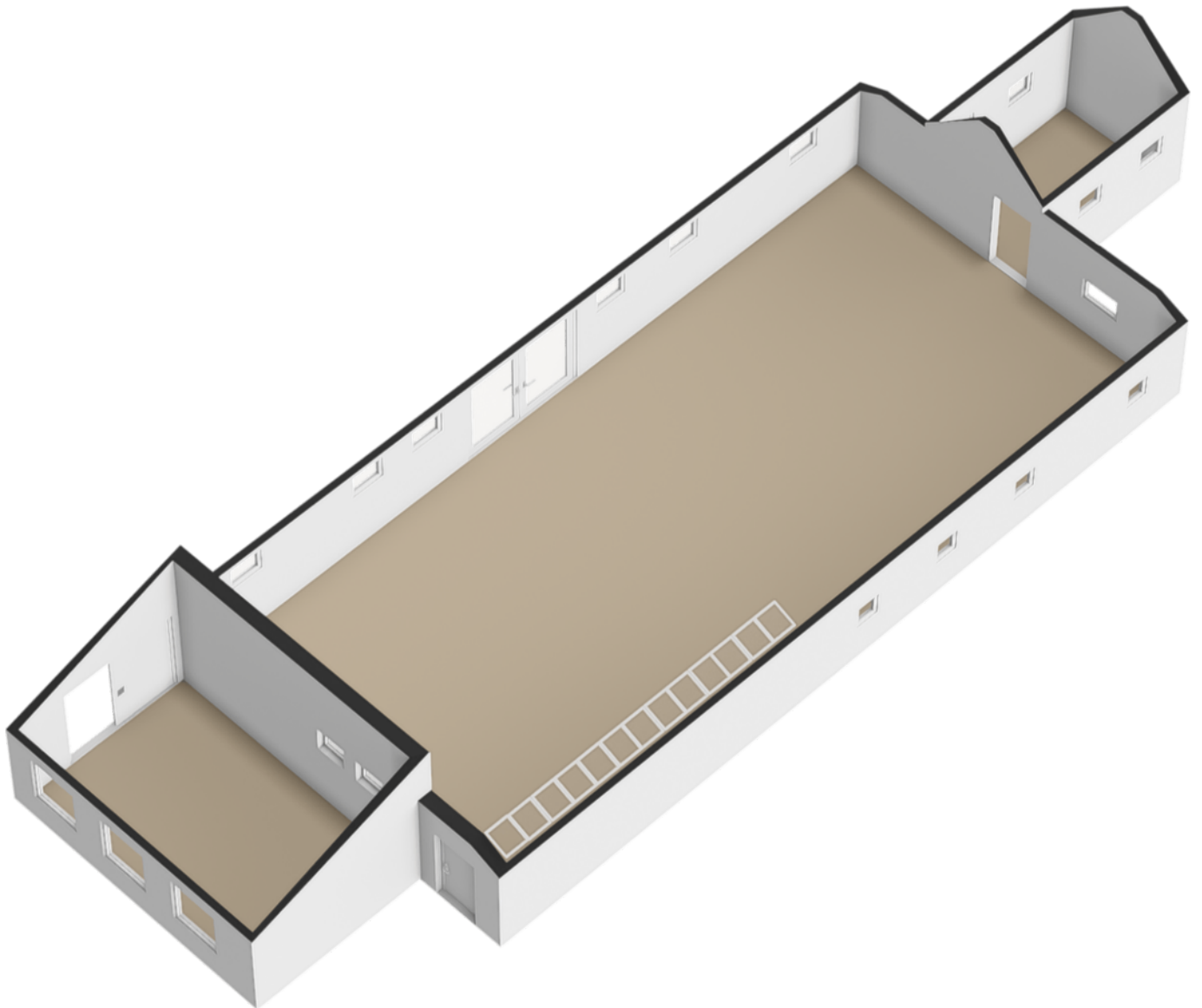
PLATTEGROND SCHUUR 3D



PLATTEGROND SCHUUR



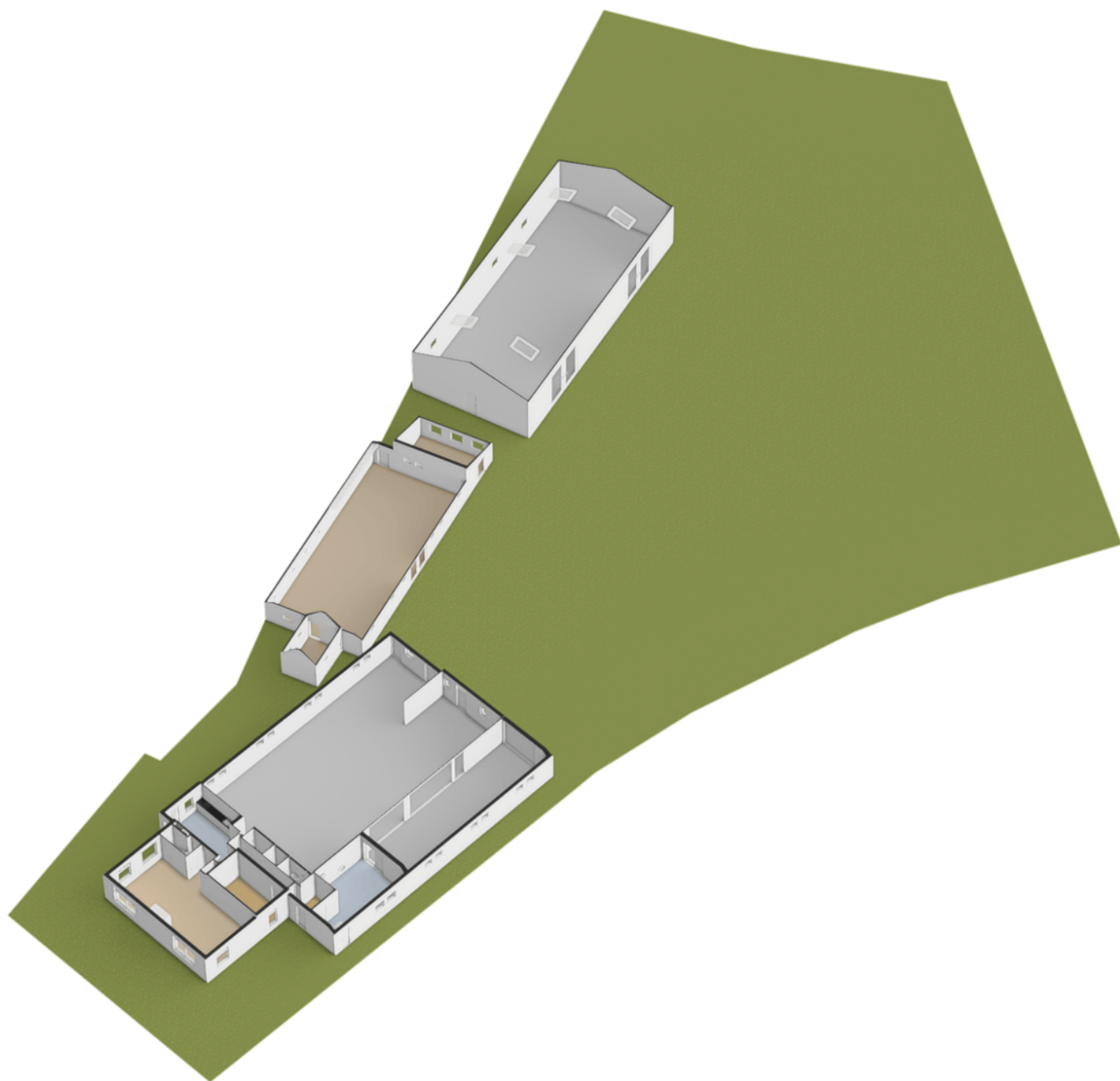
PLATTEGROND SCHUUR 3D



PLATTEGROND PERCEEL



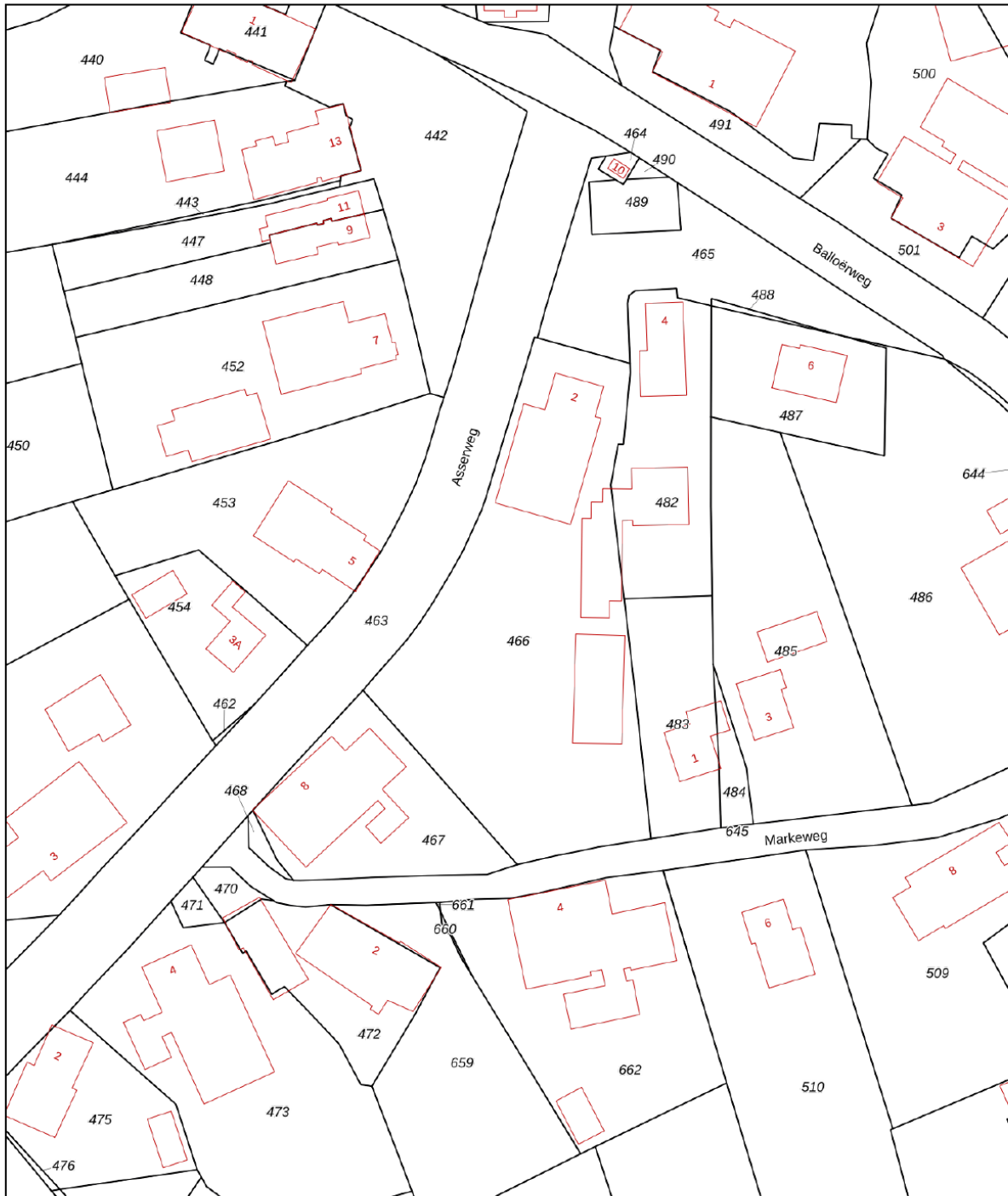
PLATTEGROND PERCEEL 3D




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

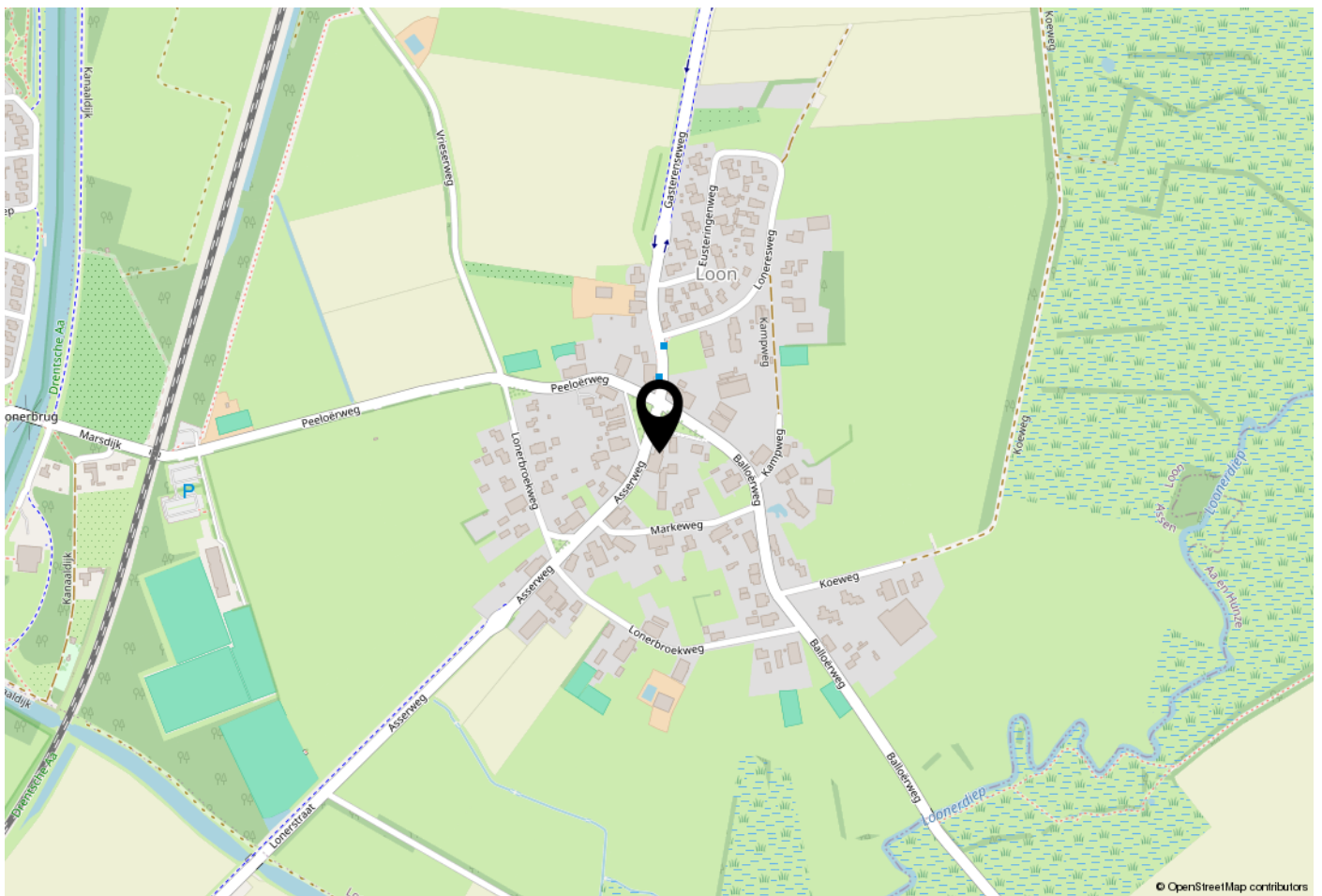
Uw referentie: Hn- Loon



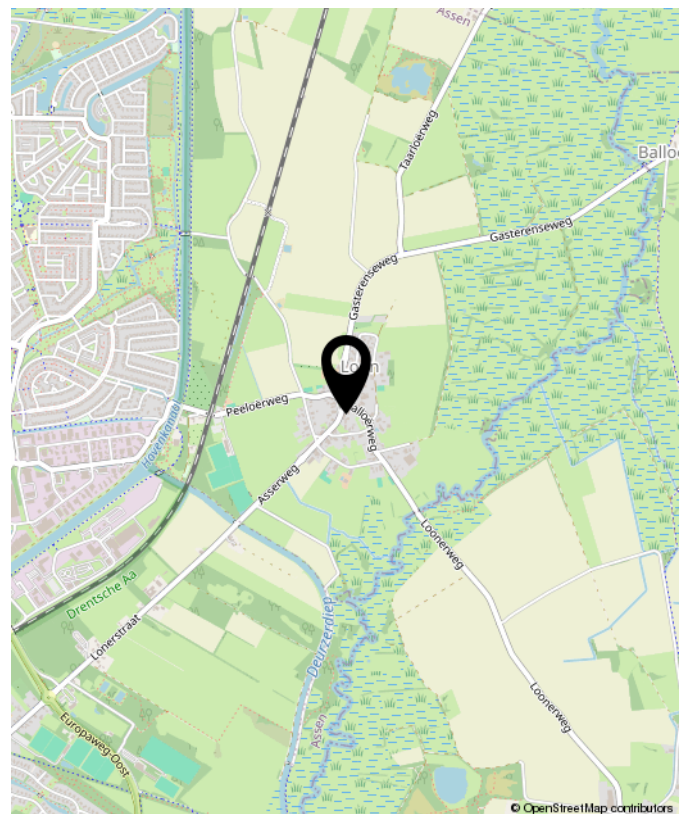
0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Assen Sectie AA Perceel 466</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>	
---	--	---

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Diverse Buitenverlichting tuin	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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?
(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?

Bijzonderheden 1 C.

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

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

De grens aan Balloerweg 4 wijkt af van de kadastrale scheiding. Deze situatie is altijd zo geweest.

Bijzonderheden 1 D.

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

Niet bekend

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 F.

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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
--	-----

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
--	-----

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/
gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik
gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders
gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

NVM VRAGENLIJST

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

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.

NVM VRAGENLIJST

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) Woning staat leeg.

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.

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

Zo ja, waar?

Er zitten een aantal scheuren in de muren. Bij een technische keuring is aangegeven dat deze scheuren met name zijn ontstaan doordat er in het verleden geen beperking zat op de lengte van muren en het plaatsen. De muren zijn zelf nog goed.

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

NVM VRAGENLIJST

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De muren van het voorhuis zijn geïsoleerd met korrels op 6 november 2023. Het betreft Centrapearl Spouwmuurisolatie. Uitgevoerd door isolatie centraal.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Muren boven dakgoot hoogte

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Gevels zijn wel schoongespoten met water

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	n.v.t.
Overige daken:	Vanaf de bouw van de woning. Rietendaken zijn wel op diverse moment opnieuw gedekt.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Kleine slaapkamer. Dit is nog zichtbaar.

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.

NVM VRAGENLIJST

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	De rieten dakdelen

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?	n.v.t.
--	--------

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?	Daken zijn niet geïsoleerd.
--	-----------------------------

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.

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

NVM VRAGENLIJST

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2020 (vermoed ik)

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Nee

Zo nee, toelichting: Deuren in het achterhuis lopen niet allemaal soepel doordat deze weinig worden gebruikt.

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

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

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Alle ramen in het achterhuis. En glas in lood ramen.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar? ja, er is 1 lekke ruit in de woonkamer

NVM VRAGENLIJST

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?

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.

NVM VRAGENLIJST

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	ja, voorhuis (kamer en slaapkamer) hebben vloerisolatie. Dit is een schuimbeton vloer met vloerverwarming.
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?	Keuken, gang, WC en douche

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

NVM VRAGENLIJST

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 ketel. Deze is recent nog onderhouden.
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):	Intergas Xtreme 36 CW5, deze is volgens Techniko geschikt voor het aansluiten van een hybride warmtepomp
Type(nummer) van de installatie(s):	Xtreme 36 CW5 expansie vat 18 ltr Nieuwe rookgas dakdoorvoer (PP) t Vloerverwarming: Wilo circulatie A-label pomp. Pompschakelaar deze zorgt ervoor dat de pomp uitgeschakeld wordt als er geen warmtevraag is en schakelt de pomp 1x per etmaal in om vast zitten te voorkomen.
Installatiedatum van de installatie(s):	Februari 2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	17 december 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Techniko Ekehaar

Installaties 7 B.

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

NVM VRAGENLIJST

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 Buitenkraan keuken zit los moet opnieuw gesoldeerd worden

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? In de kamer, keuken, gang, slaapkamer beneden, wc, douche

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? n.v.t.

Installaties 7 G.

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

NVM VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 10

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. 450WP

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Zonnepaneel Denim 450 WP 10 stuks (15 jaar product garantie)
Omvormer SolarEdge SE 4000 1 fase 1 stuk
Optimizer SolarEdge S440

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Nee

Zo ja, welke? <https://monitoring.solaredge.com>

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 5 april 2023

Installateur: BD- energie
Hofstedenlaan 43
9301 RV Roden

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2025

Aantal kWh: 3.41 MWh

NVM VRAGENLIJST

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 15 jaar

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? n.v.t.

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? n.v.t.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

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? Ja, de meterkast in het voorhuis is verplaatst en vernieuwd. Rond 2008

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?

NVM VRAGENLIJST

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 15 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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? Ja

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? Septictank aanwezig naast het voorhuis aan de straatkant. Onderhoud is onbekend.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 1985

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 10 jaar

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? 1936

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar? Achterste schuur

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) Niet bekend

NVM VRAGENLIJST

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

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

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar? Ja, er is houtworm geconstateerd maar niet extreem

NVM VRAGENLIJST

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? Het voorhuis in verbouwd

Zo ja, in welk jaartal? Rond 2008

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Aannemer. Naam is onbekend. Kan nog wel uitgezocht worden

Diversen 9 N.

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

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

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

NVM VRAGENLIJST

Zo ja, welke label? Label is gemaakt door makelaar t.b.v. verkoop

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 725

Belastingjaar? 2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 557000

Peiljaar? 2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 575

Belastingjaar? Aanslag waterschapsbelastingen 2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 0

Belastingjaar? 2026 -> zie Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen / WOZ beschikking

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 250

Elektra: 20

Water: 28

Stadsverwarming: 0

Anders: n.v.t.

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2110

NVM VRAGENLIJST

Elektriciteit hoog (kWh):	1308
Elektriciteit laag (kWh):	1172
Elektriciteit totaal (kWh):	2480
Water (m ³):	120
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	teruglevering Electriciteit = 2223
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

Vaste lasten 10 F.

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

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

NVM VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Mogelijk de CV ketel. Daarop hebben we een onderhoudscontract
ONDERHOUDSABONNEMENT CV KETEL
Installatiebedrijf
Naam: Techniko Ekehaar BV.
Straat: Hoofdstraat 35
Postcode: 9454 PK Plaats: EKEHAAR

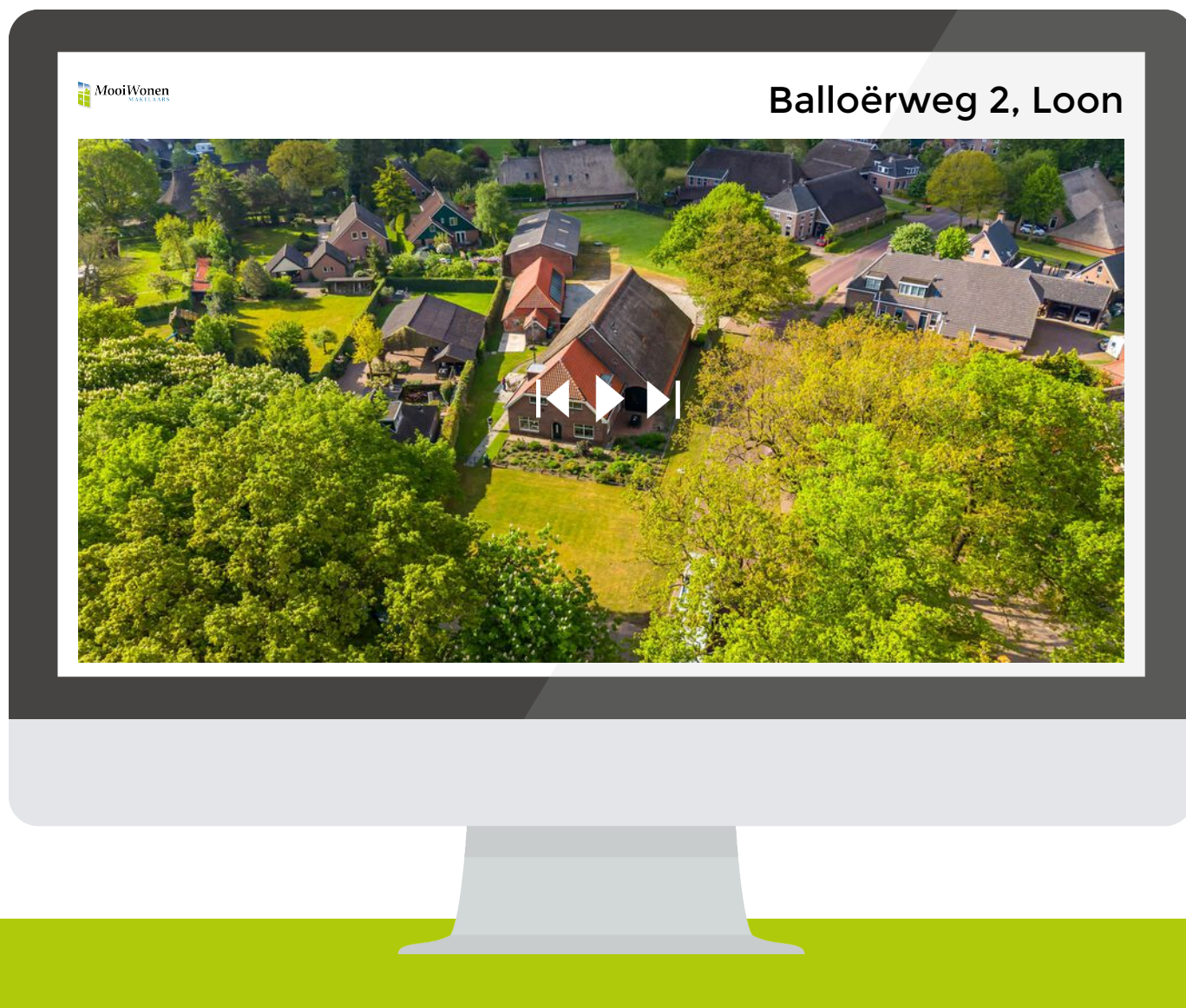
Nadere informatie 12 A.

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

Op het terrein zijn twee waterputten aanwezig die geschikt zijn voor het besproeien voor de tuin. 1 pijp zit naast de woning bij de lantaarnpaal. De tweede pijp zit achter de achterste schuur.

BEKIJK DE WONING ONLINE!

www.mooiwonenmakelaars.nl



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

www.agriplazamooiwonen.nl

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8 Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

MooiWonen Makelaars
Industrieweg 4f
9482 TT Tynaarlo
085-0660294
info@agriplazamooiwonen.nl
www.agriplazamooiwonen.nl

 **MooiWonen**
MAKELAARS