



## Hofakker 2

Aalden

VRAAGPRIJS € 415.000,- K.K.



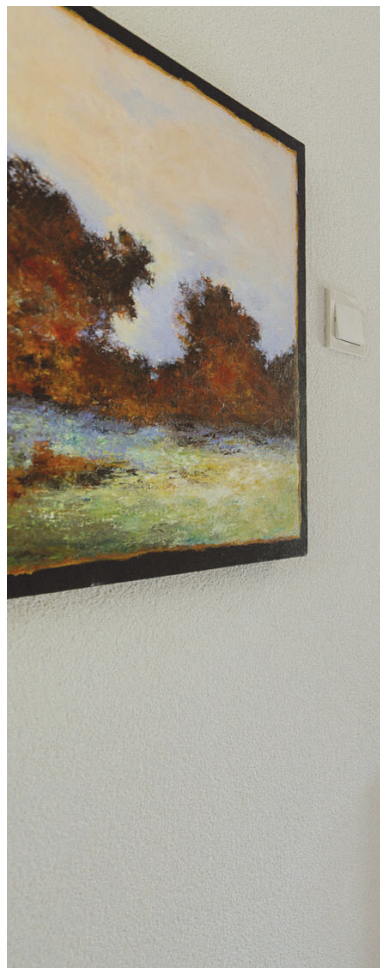


**De woning is zo op de kavel gepositioneerd dat er de combinatie is van goede bezinning, privacy en uitstraling. Bij het inrijden van de straat zal direct de verzorgdheid van het perceel en de woning in het oog springen.**

De woning is gebouwd in 1973 en beschikt over een levensloopbestendige indeling met een volledig woonprogramma op de begane grond. Hierdoor zijn slapen en baden op de begane grond mogelijk. Op de verdieping bevinden zich daarnaast nog twee slaapkamers en een tweede badkamer, waardoor de woning ook uitstekend geschikt is voor gezinnen of logeés. De woning is altijd keurig onderhouden en beschikt over een fraai aangelegde tuin die rondom de woning is gelegen. Dankzij de vrije hoekligging ervaart u hier een prettig gevoel van ruimte, rust en privacy, terwijl u in alle seizoenen optimaal van het buitenleven kunt genieten. Ook op het gebied van duurzaamheid zijn in de loop der jaren diverse verbeteringen doorgevoerd. Zo zijn in 2017 twaalf zonnepanelen geplaatst en zijn zowel de vloeren als de muren na geïsoleerd. Dit draagt niet alleen bij aan een aangenaam wooncomfort, maar ook aan een lager energieverbruik. Dit resulteert in een energielabel C (relatief eenvoudig naar een B of A te verhogen). Eenmaal op het erf ervaar je de privacy en de fijne beleving. Het is niet alleen een fijn huis, maar ook een heerlijke woonomgeving. Aalden beschikt over een uitstekend voorzieningenniveau. Aalden grenst aan het karakteristieke Oud Aalden met haar fraaie brink en Saksische boerderijen, en aan de andere zijde aan het schilderachtige Zweeloo met het bekende kerkje. De omgeving wordt omringd door natuurgebieden.

66 *In een rustig en autoluw straatje, op een fraaie royale hoekkavel van maar liefst 561 m<sup>2</sup>, staat deze vrijstaande semi-bungalow met aangebouwde garage.*





bouwjaar  
1973

inhoud  
561 m<sup>3</sup>

woonoppervlakte  
116 m<sup>2</sup>

perceeloppervlakte  
561 m<sup>2</sup>

aantal slaapkamers  
3

woonlagen  
3

energielabel  
C

externe berguimte  
-



## Indeling

Indeling:  
Begane grond: entree/hal (met toegang tot de kelder), slaapkamer, badkamer, toilet, straatgerichte woonkamer, keuken, bijkeuken, vanuit de bijkeuken is er toegang tot de aangebouwde garage met vloering.

1e verdieping: overloop, kastruimte met cv-opstelling, 2 slaapkamers, sanitairruimte (toilet, wastafel)

### Bijzonderheden

- \*Woonoppervlakte 116 m<sup>2</sup>;
- \*Overig inpandige ruimte 36 m<sup>2</sup> (dit betreft de kelder, garage en vloering van de garage);
- \*Slapen en baden op de begane grond;
- \*Buitenzijde geschilderd in 2023-2024;
- \*Dak geïsoleerd met glaswol en tempex;
- \*Energie label C (relatief eenvoudig naar een B of A te verhogen);
- \*Bovenverdieping enkel glas;
- \*Vloeren in 2025 na geïsoleerd, Plf 150 mm;
- \*Cv-installatie, Remeha Tzerra uit 2016;
- \*Badkamer vloerverwarming;
- \*Voorzien van 12 zonnepanelen geplaatst in 2017;
- \*Grotendeels voorzien van Rolluiken en screens;
- \*Gashaard in woonkamer;
- \*Garage voorzien van elektrische roldeur.

66 De ruime (doorzon)woonkamer van circa 30 m<sup>2</sup> is onderverdeeld in een eet- en een zitgedeelte. De gashaard geeft sfeer en warmte tijdens de koude wintermaanden.

99





### *Vaste lasten en voorschotten*

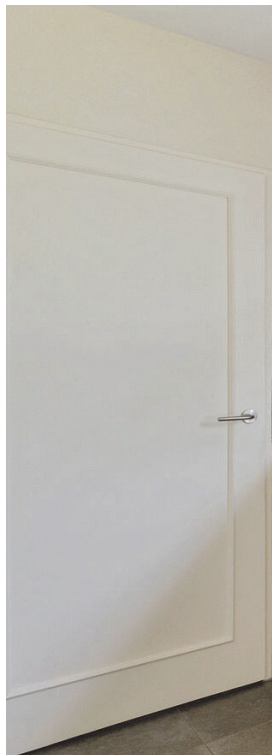
- Onroerendezaakbelasting 2026	€ 562,-
- Waterschapslasten 2025	€ 433,-
- Gemeentelijke belastingen 2026	€ 374,-
- Maandelijkse voorschotten	
Gas	€ 157,-
Elektra	€ 8,-
Water	€ 22,-



## Woonkamer

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>. Middels de tuindeur is er directe toegang tot het terras met pergola.





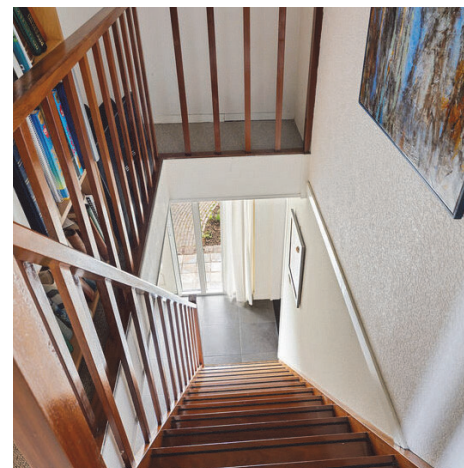
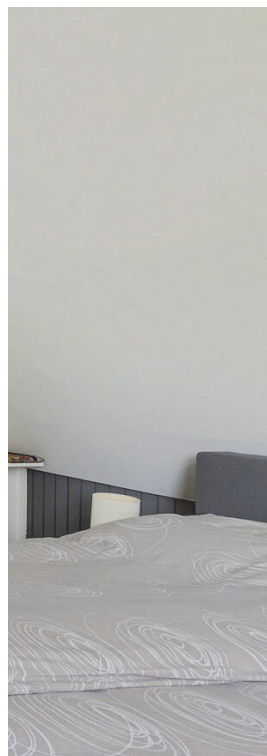
## Keuken-bijkeuken

De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met diverse apparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevindt zich de wasmachine en drogeraansluiting. Vanuit de bijkeuken is de garage met vliering bereikbaar.



### Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer (nu in gebruik als studeerwerkkamer) en een gemoderniseerde badkamer. De badkamer is voorzien van een inloofdouche en een wastafel(meubel). Separaat is er nog een toilet.



## Verdieping

Op de verdieping bevinden zich een overloop, 2 slaapkamers en een sanitairruimte. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup>. De laatst genoemde slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.



## Verdieping

Bovenstaande foto geeft een beeld van de sanitairruimte op de verdieping.



## Tuin

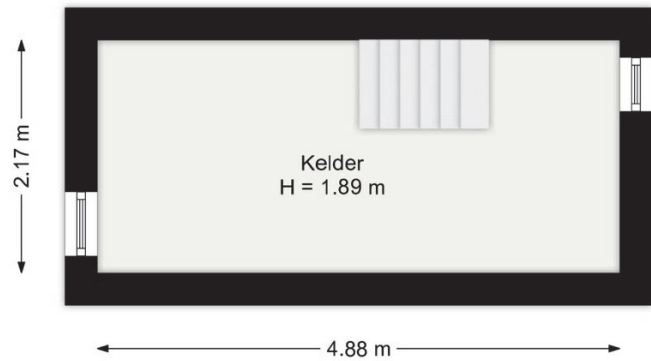
De zeer verzorgde en privacybiedende tuin is rondom de woning gelegen. Op verschillende plekken kunt u gedurende de dag genieten van de zon of juist de schaduw. Er is een bron met extra buitenkraan aanwezig voor de besproeiing van de tuin.



## Omgeving

Aalden beschikt over een uitstekend voorzieningenniveau. In de directe nabijheid van de woning vindt u diverse sportaccommodaties zoals een ijsbaan, tennisbanen, voetbalvelden, een openluchtzwembad en een 18-holes golfbaan. Daarnaast zijn er enkele winkels, een grote supermarkt, 2 basisscholen en een kinderopvang. De bereikbaarheid is uitstekend. Via diverse uitvalswegen zijn plaatsen als Emmen, Hoogeveen, Meppel, Assen en Groningen snel en gemakkelijk te bereiken.

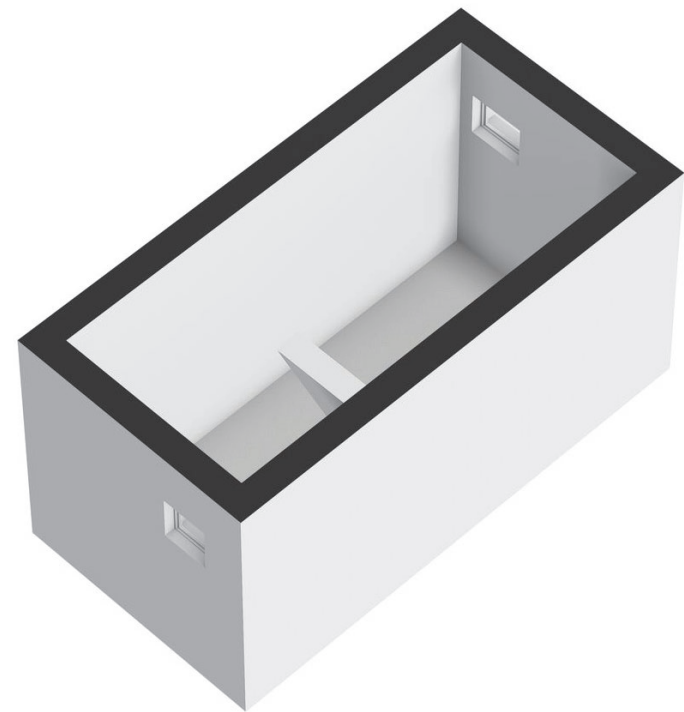
## Plattegrond kelder



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



## Plattegrond kelder 3D



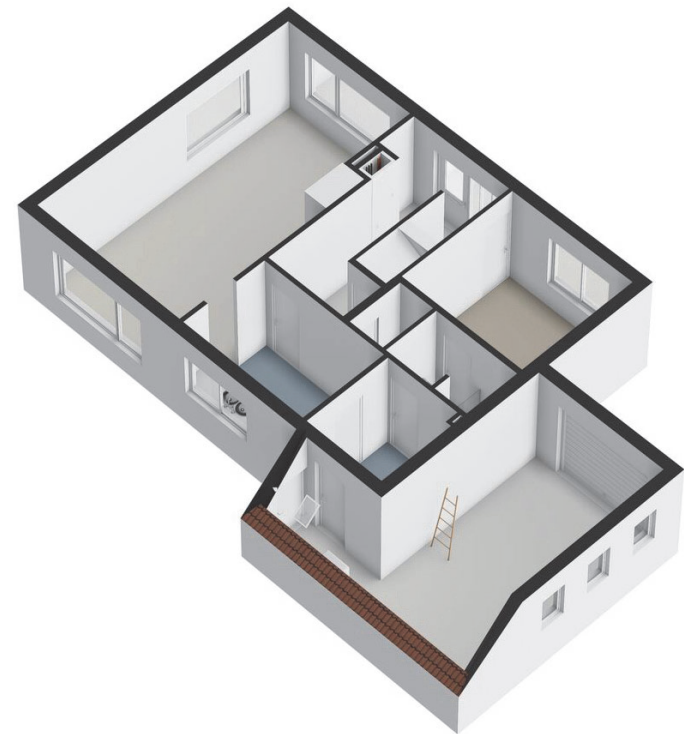
## Plattegrond begane grond



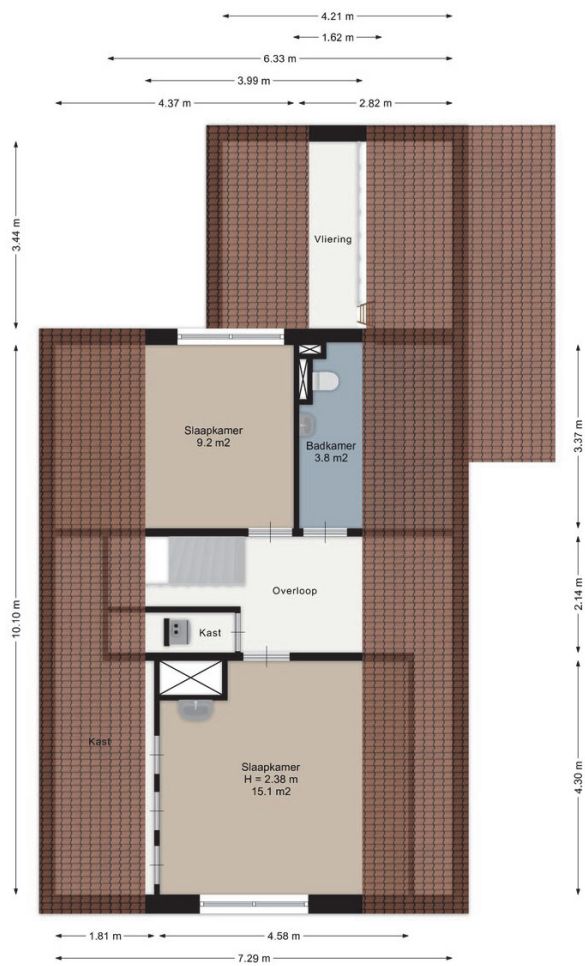
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond begane grond 3D



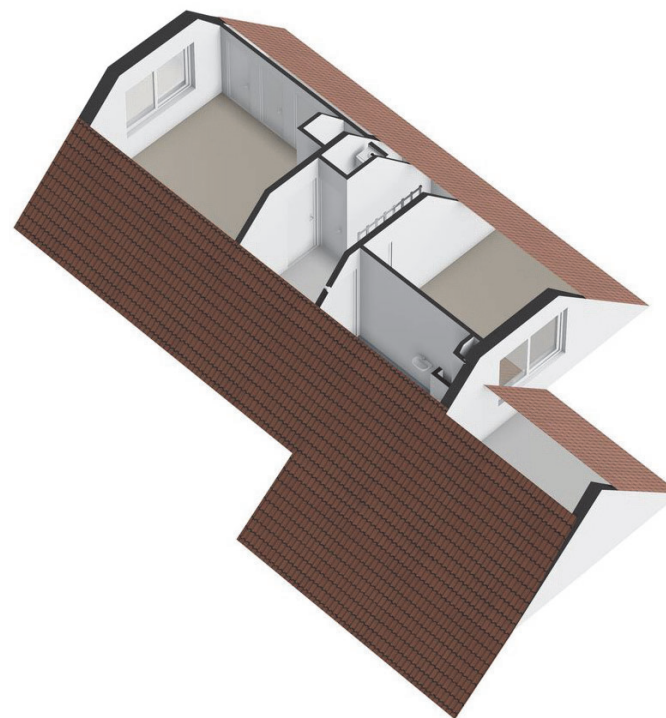
## Plattegrond 1e verdieping



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



## Plattegrond 1e verdieping 3D



## Kadaster

Kadastrale kaart Uw referentie: JKS



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Zwelloo	
— Vrijgegronde kadastrale grens	Secctie I	
— Voorgaande kadastrale grens	Perceel 3250	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

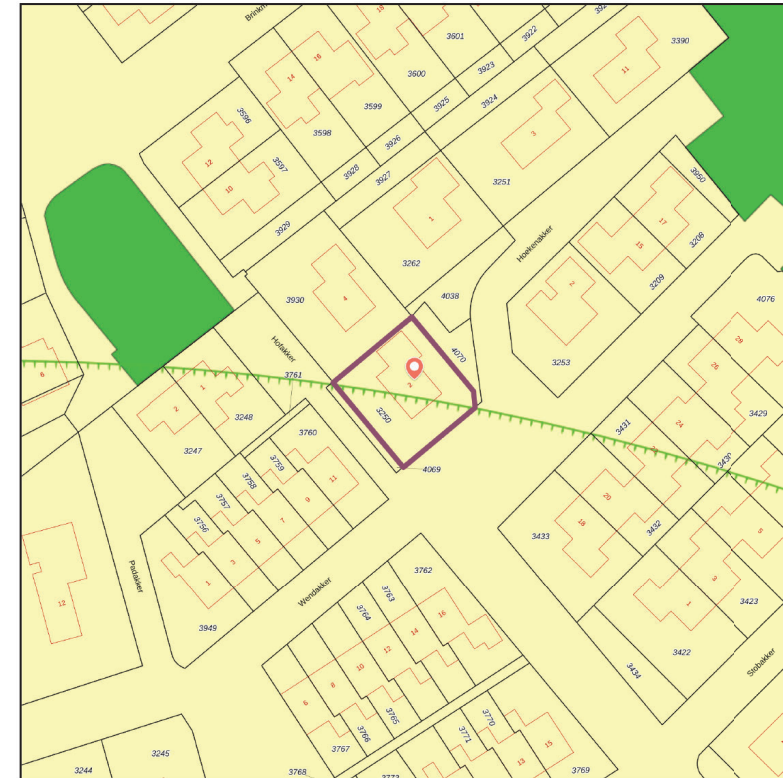
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

<b>Adres</b>	Hofakker 2. 7854 RG Aalden
<b>Kadastrale gegevens</b>	Gemeente Zwelloo, sectie I, nr 3250, 4069 en 4070
<b>Totaal groot</b>	561 m <sup>2</sup>
<b>Soort eigen grond</b>	Volle eigendom

## Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Hofakker 2, 7854RG Aalden

Referentie: 6a02e21556aecff6509d774



<b>Adres:</b>	Hofakker 2, 7854RG Aalden	<b>Gemeente:</b>	Coevorden
<b>Buurt:</b>	Aalden	<b>Waterschap:</b>	Waterschap Vechtstromen
<b>Wijk:</b>	Wijk 50 Zwelloo	<b>Provincie:</b>	Drenthe
<b>Type plan:</b>	bestemmingsplan	<b>Planidn:</b>	NL.IMRO.0109.023BP0001-0003
<b>Hoofdgroep:</b>	woongebied	<b>Planstatus:</b>	vastgesteld
<b>Naam:</b>	Woongebied	<b>Plandatum:</b>	18-06-2024
<b>Dossierstatus:</b>	geheel onherroepelijk in werking	<b>Verwijzing:</b>	<a href="#">bestemmingsregels</a>

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is **gegenereerd op 12-05-2026 om 10:17**.

## Bestemmingsplan legenda

### Legenda

 plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	<b>Figuren</b>
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
 waterstaat	 plangebied
 leiding	<b>Gescande kaarten</b>
 waarde	 plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
 bouwvlak	 plangebied

## Bestemmingsplanregels

### Regels

#### Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

##### Artikel 40 Woongebied

##### 40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - zorgwonen**';
- c. woningen, uitsluitend in combinatie met zorg, met daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen ter plaatse van de aanduiding '**zorginstelling**';
- d. woonwagenaanduiding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**woonwagenaanduiding**', met dien verstande dat het aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding '**aantal**';

met daaraan ondergeschikt:

- e. gastouderopvang;
- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- g. een vergaderlocatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - vergaderaccommodatie**';
- h. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding '**volkstuin**';
- i. een voetgangersgebied ter plaatse van de aanduiding '**pad**';
- j. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding '**parkeren**';
- k. verblijfsrecreatie, in de vorm van kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - verblijfsrecreatie**';
- l. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - opslag en verkoop van vuurwerk**';
- m. een cafetaria/snackbar, uitsluitend ter plaatse van het adres Europaweg 1 te Coevorden;
- n. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 5 bestaande recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**recreatiewoning; specifieke vorm van woongebied - vakantiewoningen**';
- o. het behoud van een beeldbepalende boom ter plaatse van de aanduiding '**beeldbepalende boom**';
- p. een **nieuwe** ontsluitingsweg met een maximale breedte van 10,50 meter ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - zone ontsluitingsweg**';

en bij de bestemming behorende:

- q. tuinen, erven en verhardingen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. speelvoorzieningen;
- u. kunstobjecten;
- v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. wegen en paden;
- x. nutsvoorzieningen.

##### 40.2 Bouwregels

##### 40.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met **bebouwing gebouwen** worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - 1. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, maar niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, mag de gezamenlijke oppervlakte aan **bebouwing gebouwen** ten hoogste 300 m<sup>2</sup> bedragen
  - 2. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, mag de gezamenlijke oppervlakte aan **bebouwing gebouwen** ten hoogste 400 m<sup>2</sup> bedragen.
- a. het bepaalde onder a. is tevens van toepassing indien er sprake is van meerdere bouwpercelen als gevolg van woningsplitsing conform artikel 59 lid 59.5 Splitsen van een woning;

##### Beeldkwaliteit en ruimtelijke randvoorwaarden

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 15**' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan Jongbloed, Sleen](#);

##### 40.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd woonwagens, gelden de volgende regels:

## Bestemmingsplanregels

- a. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'**;
- b. ter plaatse de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - nieuwboulocatie'** is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- c. de voorgevel van de woning en het verlengde ervan dient als de bouwgrens te worden beschouwd, welke niet door het oprichten van gebouwen mag worden overschreden;
- d. indien geen naar de weg gekeerde gevel van een woning aanwezig is, stelt het college van Burgemeester en wethouders een bouwgrens, passend in het bebouwingsbeeld, vast;
- e. indien meerdere naar de weg gekeerde gevels van een woning aanwezig zijn, bepaalt het college van Burgemeester en wethouders welke gevel de voorgevel is, passend in het bebouwingsbeeld;
- f. ter plaatse van een bouwvlak mogen gebouwen uitsluitend binnen dat bouwvlak gebouwd worden;
- g. ter plaatse aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)'** bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan het op de verbeelding aangegeven percentage;
- h. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 2,00 m van de weg;
- i. in het gebied binnen een afstand van 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning moeten bijbehorende bouwwerken ten minste 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde ervan van de woning worden gebouwd;
- j. in het gebied binnen een afstand van 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen;
- k. in het gebied op een afstand van meer dan 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in een gebied op een afstand van meer dan 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,50 m bedragen;
- l. in het onder i bedoelde gebied zal de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1,00 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - lage bebouwing'** bedragen de goot- en bouwhoogte van de woningen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8,00 m;
- n. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak verplicht' is een plak dak verplicht indien er in drie bouwlagen wordt gebouwd;**
- o. ter plaatse van de aanduiding **'plat dak'** is een plak dak toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal bouwlagen'** bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan het aangegeven aantal;
- q. ter plaatse van de aanduiding **'gestapeld'** bedragen de goot- en bouwhoogte van de woningen ten hoogste respectievelijk 5,50 m en 7,00 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
- r. ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, bedragen de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- s. ter plaatse van de aanduiding **'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** bedragen de goot- en bouwhoogte ten minste en ten hoogste de aangegeven hoogten;
- t. ter plaatse van de aanduiding **'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)'** bedraagt de dakhelling niet minder respectievelijk niet meer dan de aangegeven dakhelling;
- u. ter plaatse van de aanduiding **'wonen'** is een tweede woning toegestaan;
- v. ter plaatse van de aanduiding **'bijgebouwen uitgesloten'** zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- w. ter plaatse van de aanduiding **'Deelgebied 2a'** zijn maximaal 23 rijwoningen en/of geschakelde woningen toegestaan;
- x. ter plaatse van de aanduiding **'Deelgebied 2b'** zijn maximaal 21 appartementen toegestaan.

### 40.2.3 Standplaatsen voor woonwagens

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. woonwagens mogen uitsluitend worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'**;
  - 1. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding **'aantal'** is aangegeven;
  - 2. de bouwhoogte van een woonwagen mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 40.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

### 40.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de dakhelling van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;

## Bestemmingsplanregels

- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- g. de bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

### 40.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 40.2.1 onder a. in die zin dat de gezamenlijk oppervlakte aan bebouwing maximaal 650 m<sup>2</sup> mag bedragen **en** met een gezamenlijk volume van maximaal 2.500m<sup>3</sup>, mits:
  - 1. de oppervlakte van het perceel minimaal 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. het bebouwde en onbebouwde deel van het perceel met elkaar in een verhouding van 1:3 staan;
  - 3. de onderlinge afstand tussen bebouwing maximaal 8 m bedraagt;
  - 4. er geen gevaar bestaat voor zelfstandig/bedrijfsmatig gebruik van het gebouw (zowel nu als in de toekomst);
  - 5. er een clustering van bebouwing plaatsvindt;
  - 6. het geheel wordt voor zien van een erfinrichtingsplan.
- b. het bepaalde in lid 40.2.2 onder c. voor het bouwen tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 3,00 m voor deze gevel;
- c. het bepaalde in lid 40.2.2 onder i. voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand dan 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en op een kortere afstand dan 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan.

### 40.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding **'detailhandel'**;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken **en vrijstaande bijgebouwen** voor bewoning;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep **en de andere in lid 40.1 genoemde bedrijfsactiviteiten**;
- e. het zonder omgevingsvergunning kappen van een beeldbepalende boom ter plaatse van de aanduiding **'beeldbepalende boom'**;
- f. het bouwen van gebouwen op gronden ter plaatse van de bouwaanduiding **'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan'**.

### 40.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 40.6.1 Nieuwbouwlocaties na wijziging - woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. Ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - nieuwboulocatie na wijziging'** het plan wordt gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een of meerdere woningen, met inachtneming van de volgende bouwregels:
  - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding **'specifieke vorm van wonen - nieuwboulocatie na wijziging'** gebouwd worden;
  - 2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'**.

#### 40.6.2 Nieuwbouwlocaties – deprogrammering woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding **'nieuwboulocatie na wijziging'** de aanduidingen **'maximum aantal wooneenheden'** en **'nieuwboulocatie na wijziging'** worden verwijderd, indien de bouwbaarheid voor de woning(en) niet binnen 2 jaar na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, te weten voor 9 januari 2022 is benut, zijnde het feitelijk aanvangen van de bouw van de betreffende woning(en) op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'nieuwboulocatie'** de aanduidingen **'maximum aantal wooneenheden'** en **'nieuwboulocatie'** worden verwijderd, indien de bouwbaarheid voor de woning(en) niet binnen 2 jaar na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, te weten voor 9 januari 2022 is benut, zijnde het feitelijk aanvangen van de bouw van de betreffende woning(en) op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning.



## Rapport Bodemloket

Datum: 4-9-2025



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

## Rapport Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

### 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

### 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

# EnergieLabel

## EnergieLabel woningen

Registratienummer 232264200 Datum registratie 27-04-2026 Geldig tot 23-04-2036 Status Definitief

# Deze woning heeft energielabel

# C



### Isolatie

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

### Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3032 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag **Gemiddeld** Hoog

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag **Hoog**

### Aandeel hernieuwbare energie

14,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

**Adres**  
Hofakker 2  
7854RG Aalden  
BAG-ID: 010901000005025

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1976  
**Compactheid** 2,48  
**Vloeroppervlakte** 112m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

**Naam** E.S. Veenstra  
**Vakbewaamheidsnummer** 77171096

**Certificaathouder**  
Ecocert 1 B.V.

**Inschrijffnummer** VINK202511-W0002  
**KvK-nummer** 70565058

**Certificerende instelling**  
VINK Certificering

**Soort opname**  
Basisopname



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

# NVM Vragenlijst

Vraag Antwoord

## 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 ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of overeenkomsten met meerdere bureaus, 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 bureaus.) Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureaus 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.

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, kettingsbedingen, 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

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	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.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
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:	
Overige daken:	Circa 53 jaar
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
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tempex
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Ja

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke delen zijn er 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 wel materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2023/2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
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
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR+ en HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Bovenverdieping
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?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	februari 2025 PIF150 mm
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
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?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	bij bijzonder natte periode
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Ja
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	in 10 jaar tijd, 1x water gehad in de kelder (winter 2024) dompelpomp is aanwezig
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-stallatie Keukenboiler
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):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Tzerra 28
Installatiedatum van de installatie(s):	2016
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	27-05-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht
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 bijgevoeld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Badkamer
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
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
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:	12
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.	260 wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solarfield
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Solarman
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2017
Installateur:	Platen duurzame technieken

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	+/- 2800 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	11 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
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?	
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?	Meterkast 2020 i.v.m. inductiekookplaat 2 fasen
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
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	onbekend
Installaties 7 N.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 Q.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	+/- 4 jaar
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?	
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
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 septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Koelkast 2016 Inductiekookplaat 2020 Overig onbekend
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1974
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?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	N.v.t
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	N.v.t
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	N.v.t
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? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
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?	N.v.t
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
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?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in wel jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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
Zo ja, welke label?	C
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	562,00
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	312000,00
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	433,00
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	374,00
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	157,00
Elektra:	8,00
Water:	22,00
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	1264
Elektriciteit hoog (kWh):	482
Elektriciteit laag (kWh):	648
Elektriciteit totaal (kWh):	1130

## NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Water (m3):	70
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
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?	
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
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.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten		X		
- Stellingen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Boiler in onderkast	X			
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
-				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
- Bekerhouder	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Ornamenten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Kasten en werkbank in garage	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Wasdroger/droogmolen in garage		X		
- Pomp van bron	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Inhoud	561 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	36 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Remeha
Bouwjaar ketel	2017
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Tuin rondom
Ligging	N.v.t.
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

## Wist u dat?

### Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantooruren altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaaild is vandaag reactie.  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoren van Sleen staat? :)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google? Onderscheidend is in promotie?  We regelmatig in Landleven adverteren?

**en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken  
voor een vrijblijvend gesprek?**



## Extra informatie

### Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

### Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdiensbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

### Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

### Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuur. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

### Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

### 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 gebruiksovername. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



### Bert Stadman Makelaardij

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

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