

Vraagprijs  
€ 475.000 k.k.



## SCHOOLSTRAAT 32, ANNEN



**MooiWonen Makelaars**  
Zuidlaarderweg 106  
9468 AJ Annen  
085-0660294  
[info@agriplazamooiwon.nl](mailto:info@agriplazamooiwon.nl)  
[www.agriplazamooiwon.nl](http://www.agriplazamooiwon.nl)



**Woonoppervlakte** : 229 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 422 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 901 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1918

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Authentieke helft van woonboerderij met veel leefruimte en karakter

Aan de Schoolstraat in Annen staat deze authentieke helft van een woonboerderij. De woning is in de jaren '80 gesplitst en beschikt over verrassend veel leefruimte, drie slaapkamers, twee badkamers en diverse multifunctionele ruimtes. Authentieke details en karakteristieke elementen geven de woning veel sfeer. Daarnaast is de woning mede vormgegeven door een binnenhuisarchitect, wat terug te zien is in de indeling en uitstraling van de woning.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 229 m<sup>2</sup> biedt de woning volop mogelijkheden. De woning beschikt onder andere over een ruime leefkeuken met kookeiland, een sfeervolle woonkamer met houtkachel, een royaal kantoor aan huis en een praktische bijkeuken. Dankzij de ruime indeling zijn er daarnaast mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit, een betegelde achtertuin en een karakteristiek kapschuurtje.

## Indeling

### Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de royale hal met toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de sfeervolle woonkamer, eetkamer met vaste kast en de ruime leefkeuken met kookeiland. De woonkamer beschikt daarnaast over een houtkachel. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale werkkamer, ideaal als kantoor aan huis of slaapkamer op de begane grond, waardoor de woning mogelijkheden biedt voor levensloopbestendig wonen. Daarnaast beschikt de begane grond over een wasruimte/berging, toilet en een inpandige bergruimte.

### Eerste verdieping

Via het ruime trappenhuis bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en twee badkamers. De hoofdslaapkamer is met circa 38 m<sup>2</sup> royaal van formaat en beschikt over een aangrenzende inloopkast. Dankzij de ruime opzet is deze kamer desgewenst eenvoudig op te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers. De tweede slaapkamer is kleiner van opzet en beschikt over een eigen badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. De tweede badkamer is eveneens ruim uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime zolderverdieping met vide en multifunctionele ruimte. Deze ruimte is geschikt als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

### Tuin en buitenruimte

De woning beschikt over een nette betegelde achtertuin met voldoende ruimte om buiten te zitten. Daarnaast is er een eigen oprit aanwezig en beschikt het perceel over een karakteristiek kapschuurtje.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Bijzonderheden:

- Energielabel D;
- Onder architectuur verbouwd;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- Woonoppervlakte van 229 m<sup>2</sup>
- IMG-vergoeding beschikbaar;
- SNN-subsidie beschikbaar;.

## Over Annen:

Annen is een gezellig dorp met een actief verenigingsleven. Op de Brink in Annen (op loopafstand) worden jaarlijks tal van activiteiten georganiseerd. Daarnaast beschikt het dorp over een kleinschalig winkelcentrum, horecagelegenheden, een basisschool, kinderdagverblijven, speelplaatsen, sportverenigingen, een openluchtwembad en eerstelijns zorgvoorzieningen. Voor overige voorzieningen kun je terecht in grotere plaatsen zoals Groningen, Assen en Zuidlaren. Deze zijn uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als openbaar vervoer.

Daarnaast is er volop natuur in de omgeving, met talloze wandel- en fietsroutes. Het dorp grenst aan de Staatsbossen en verschillende natuurgebieden en ligt nabij het Drentsche Aa-gebied.

Geïnteresseerd? Maak snel een afspraak en ontdek wat deze woning jou te bieden heeft!





Schoolstraat 32, Annen





Schoolstraat 32, Annen





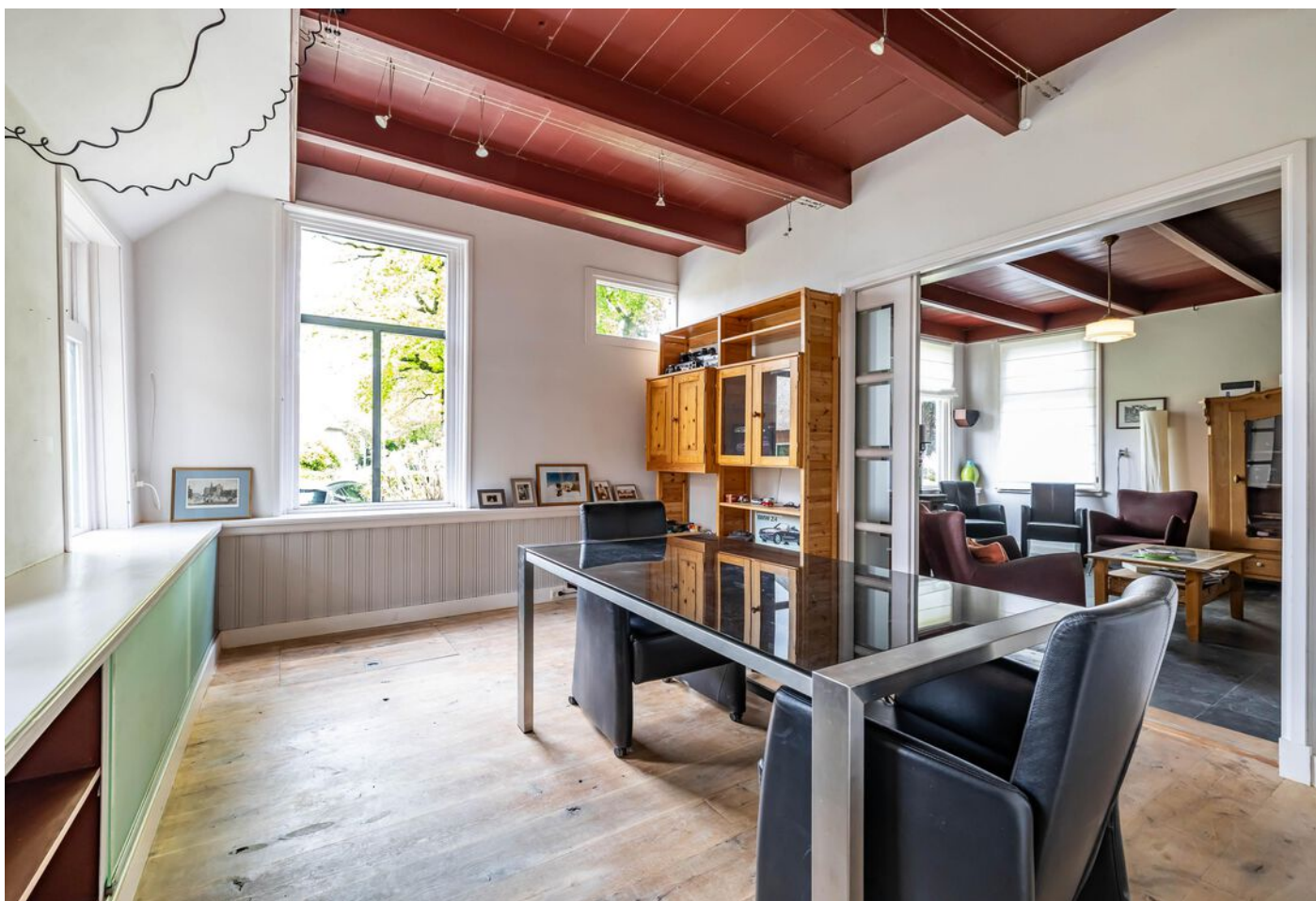
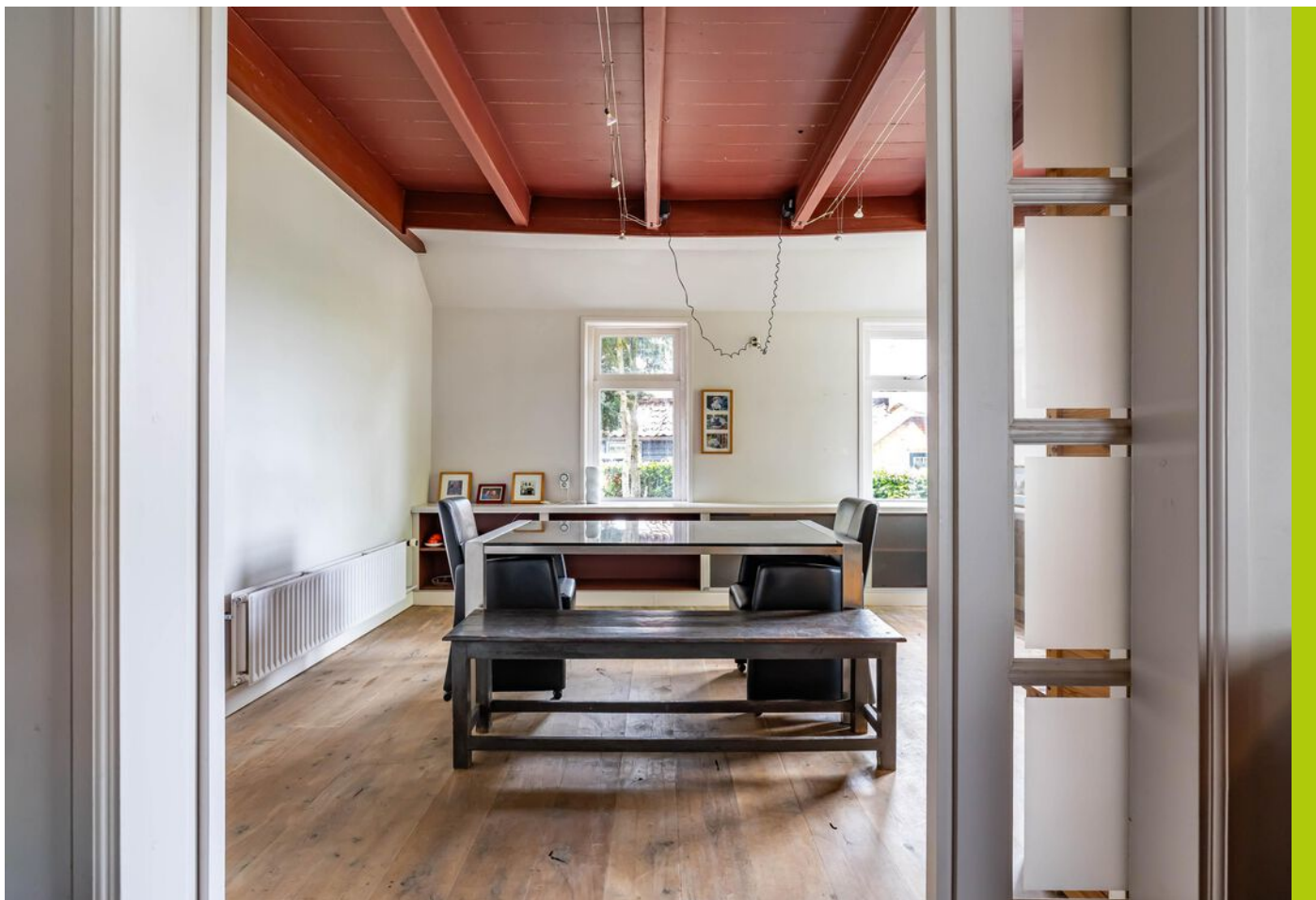
Schoolstraat 32, Annen





Schoolstraat 32, Annen



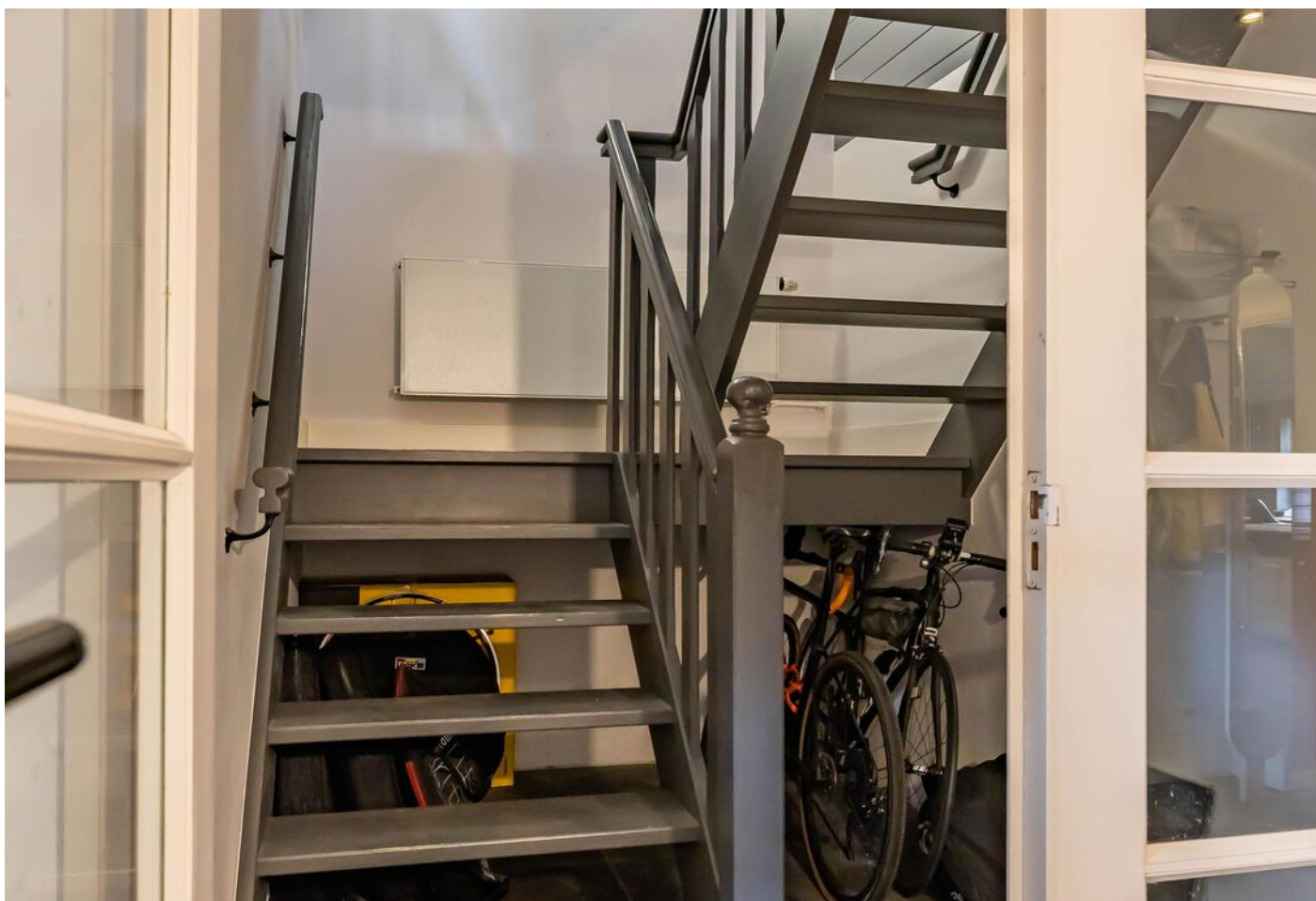


Schoolstraat 32, Annen

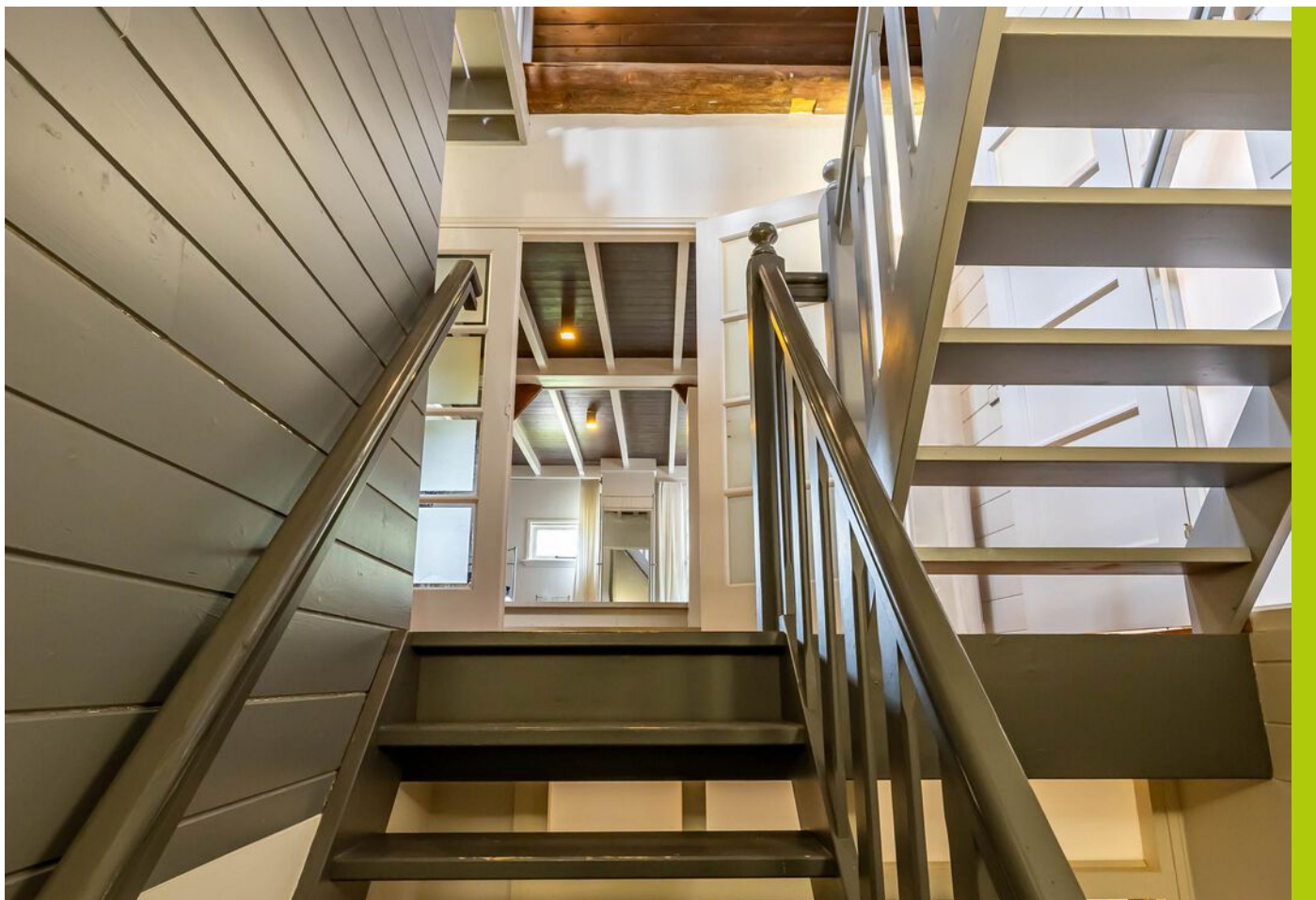








Schoolstraat 32, Annen





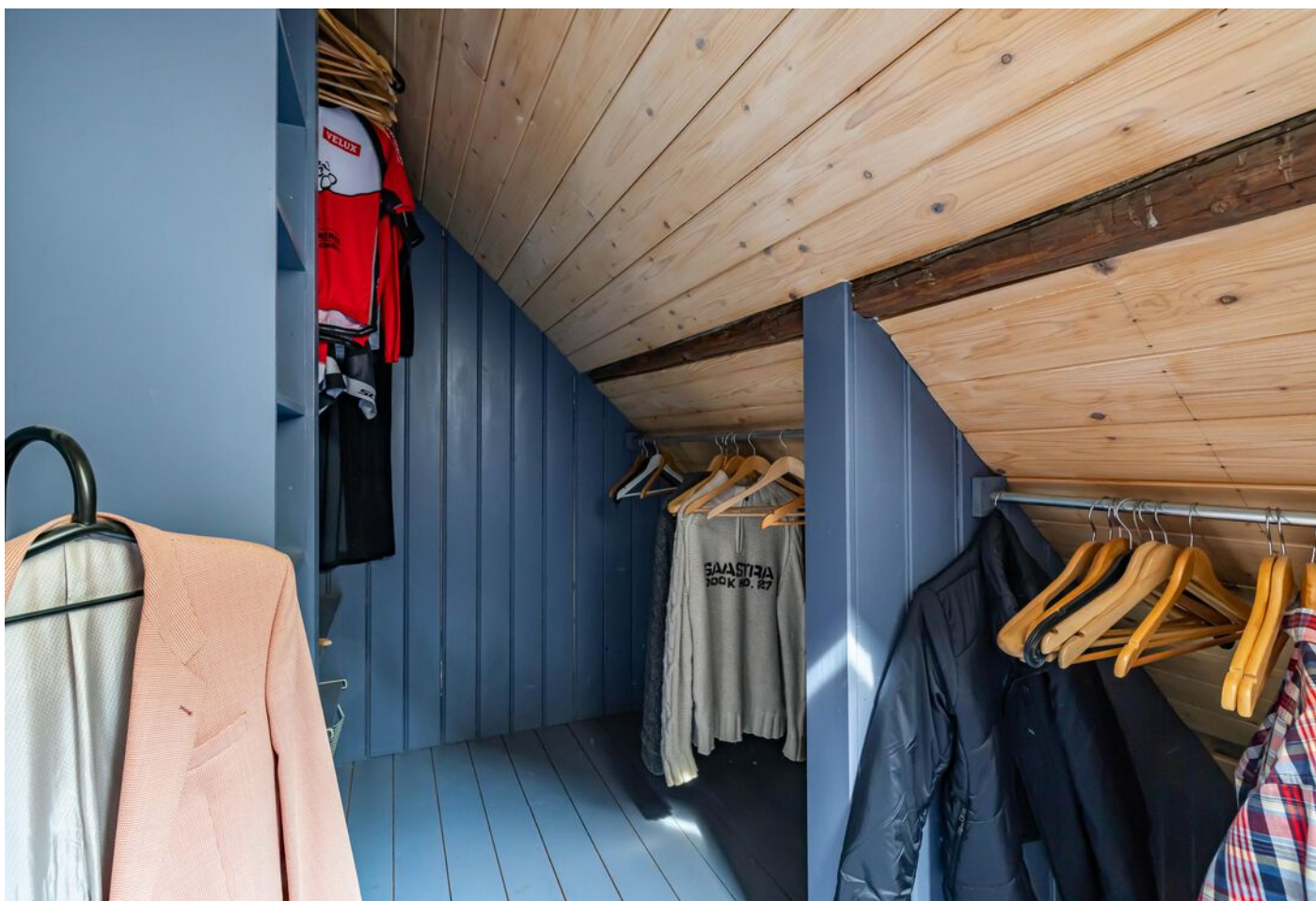
Schoolstraat 32, Annen





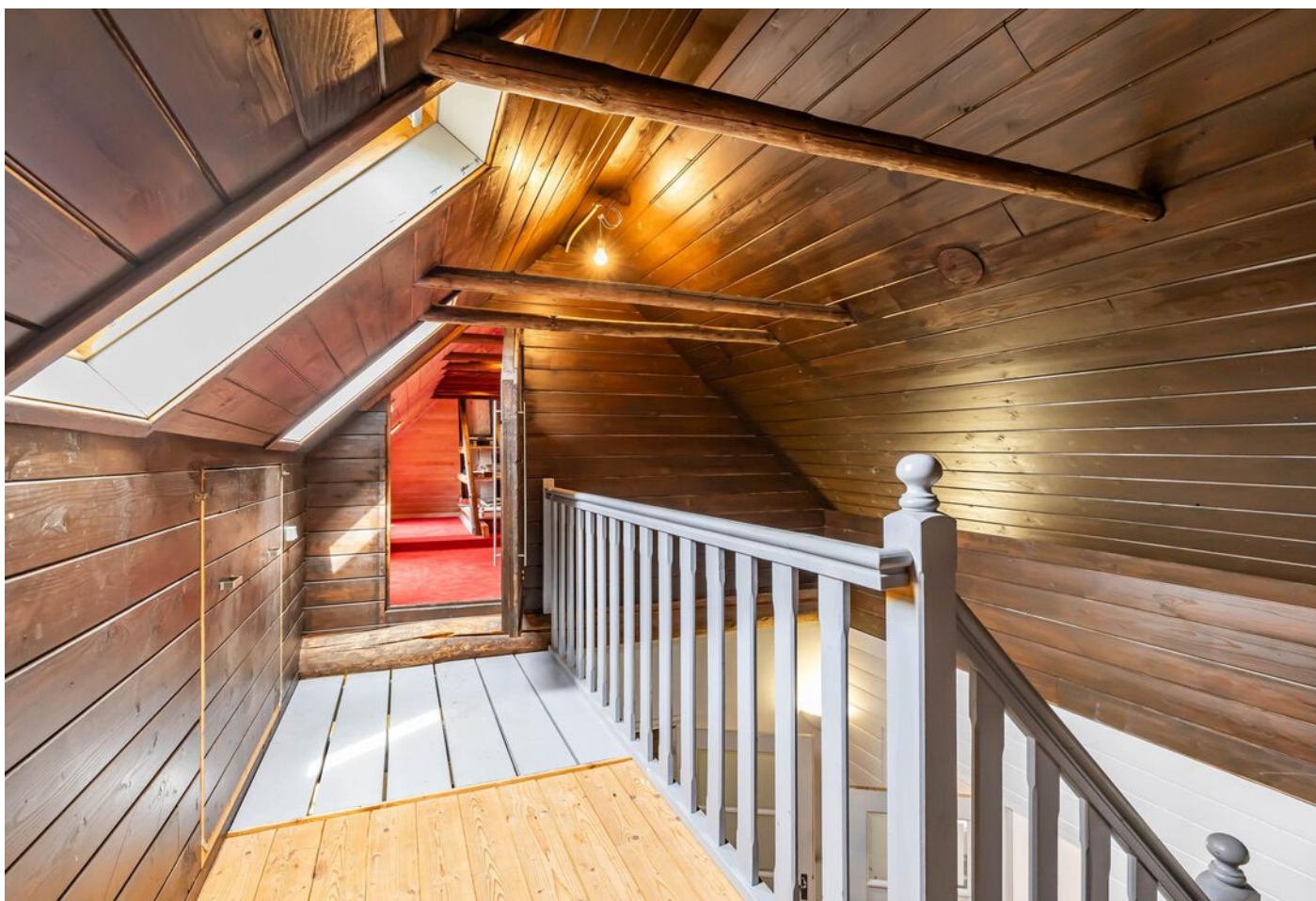
Schoolstraat 32, Annen





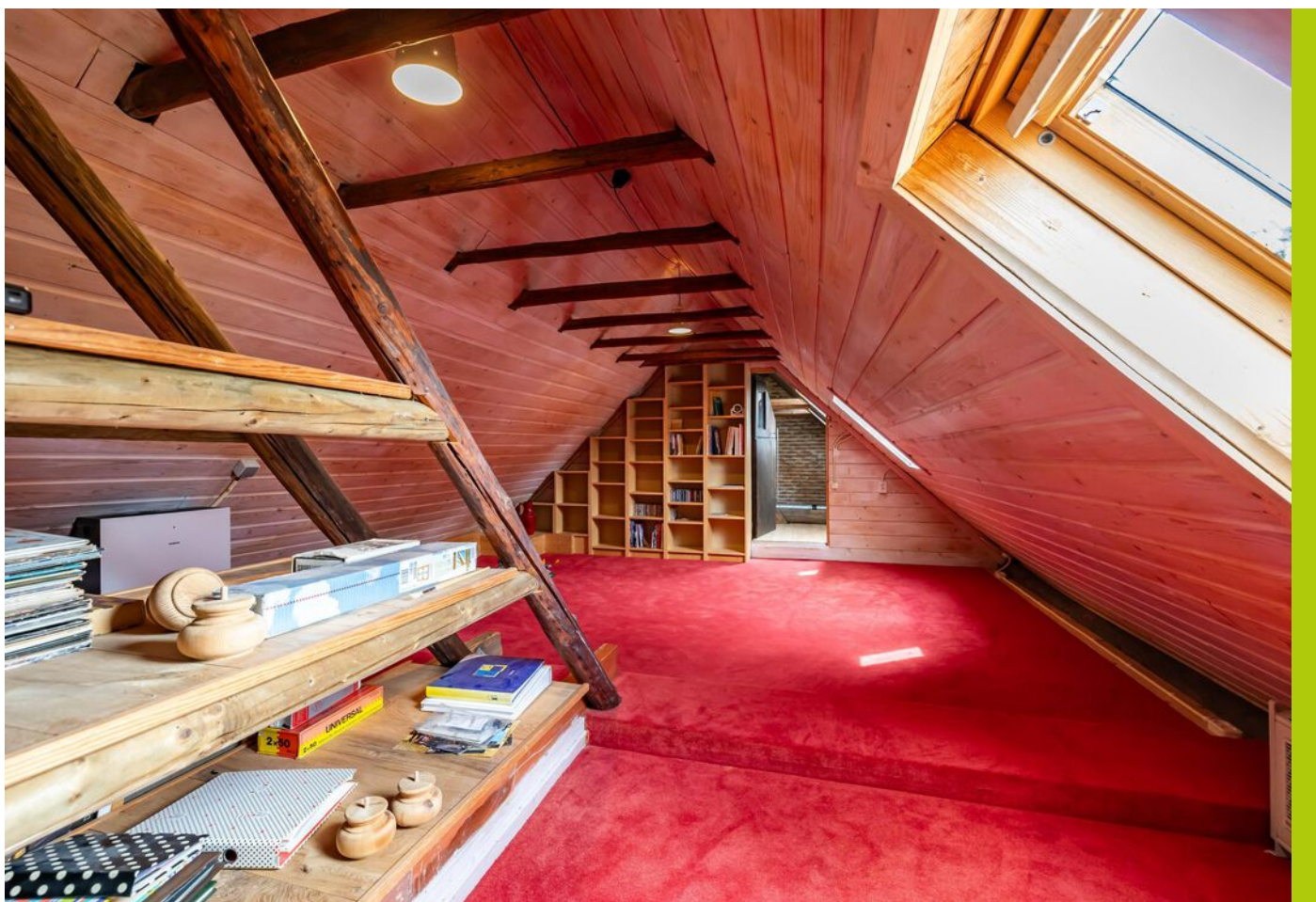
Schoolstraat 32, Annen





Schoolstraat 32, Annen





Schoolstraat 32, Annen





Schoolstraat 32, Annen





Schoolstraat 32, Annen

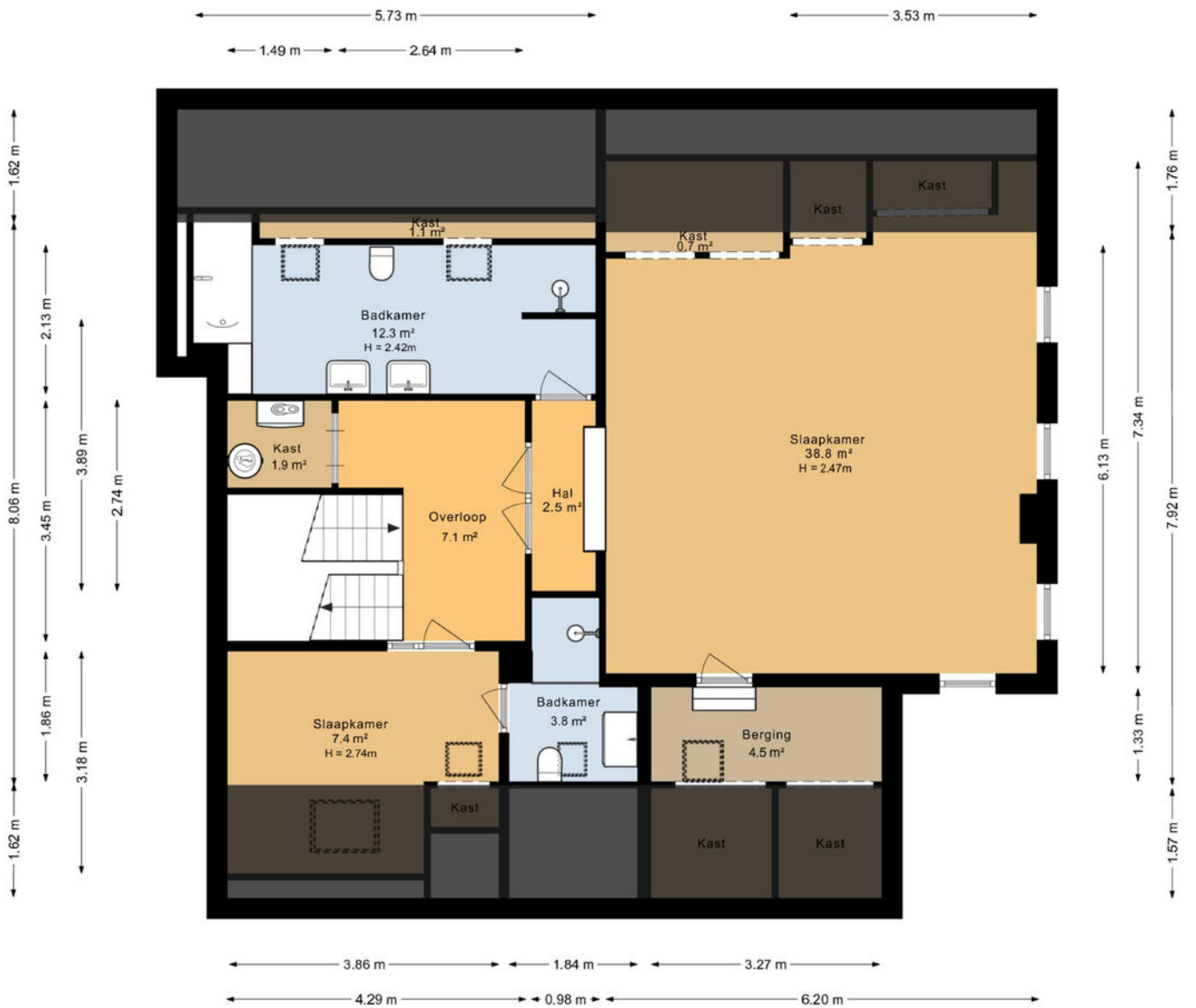


# BEGANE GROND



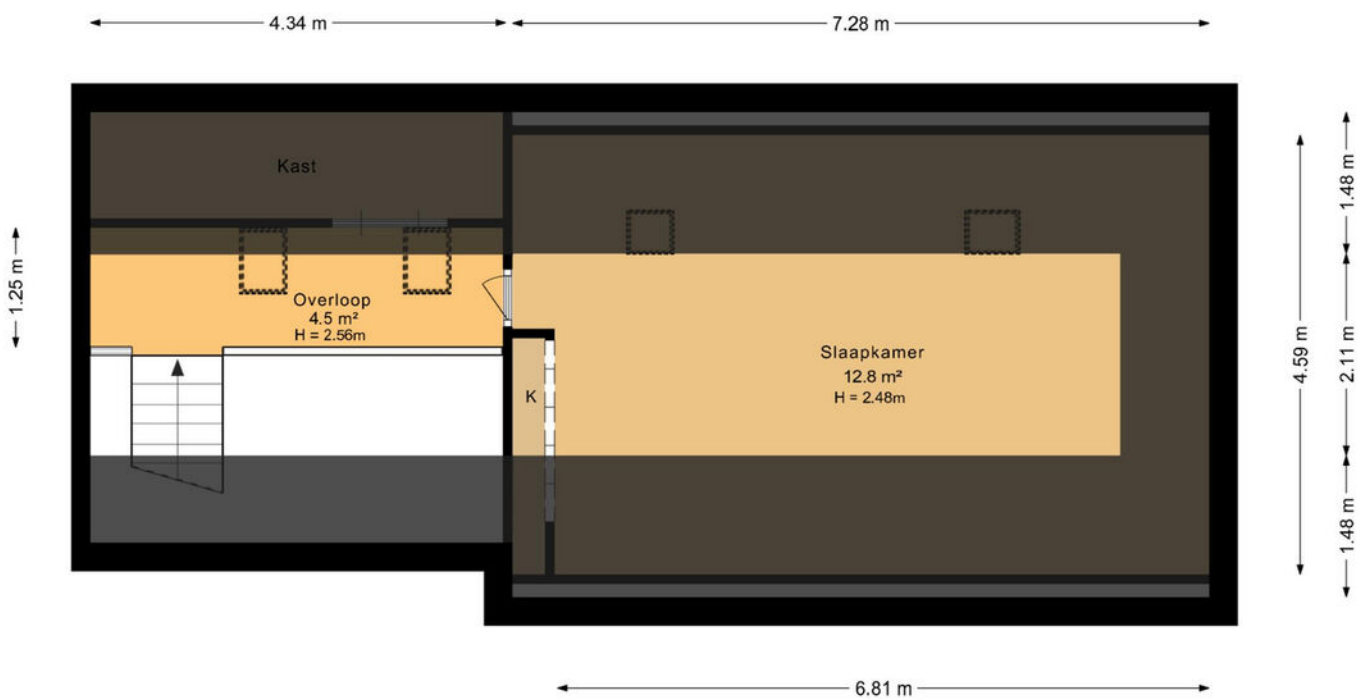
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# EERSTE VERDIEPING



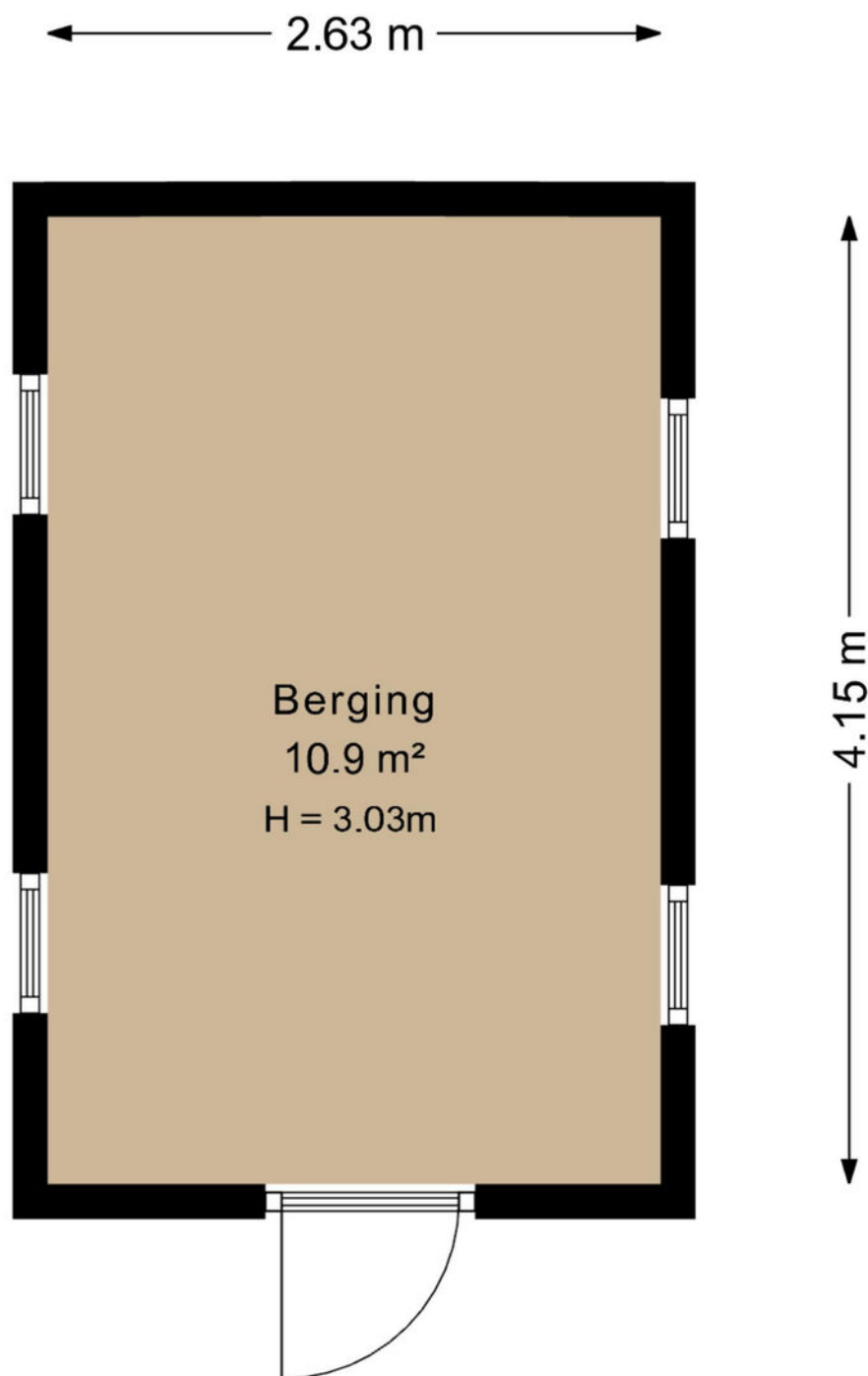
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# TWEEDE VERDIEPING



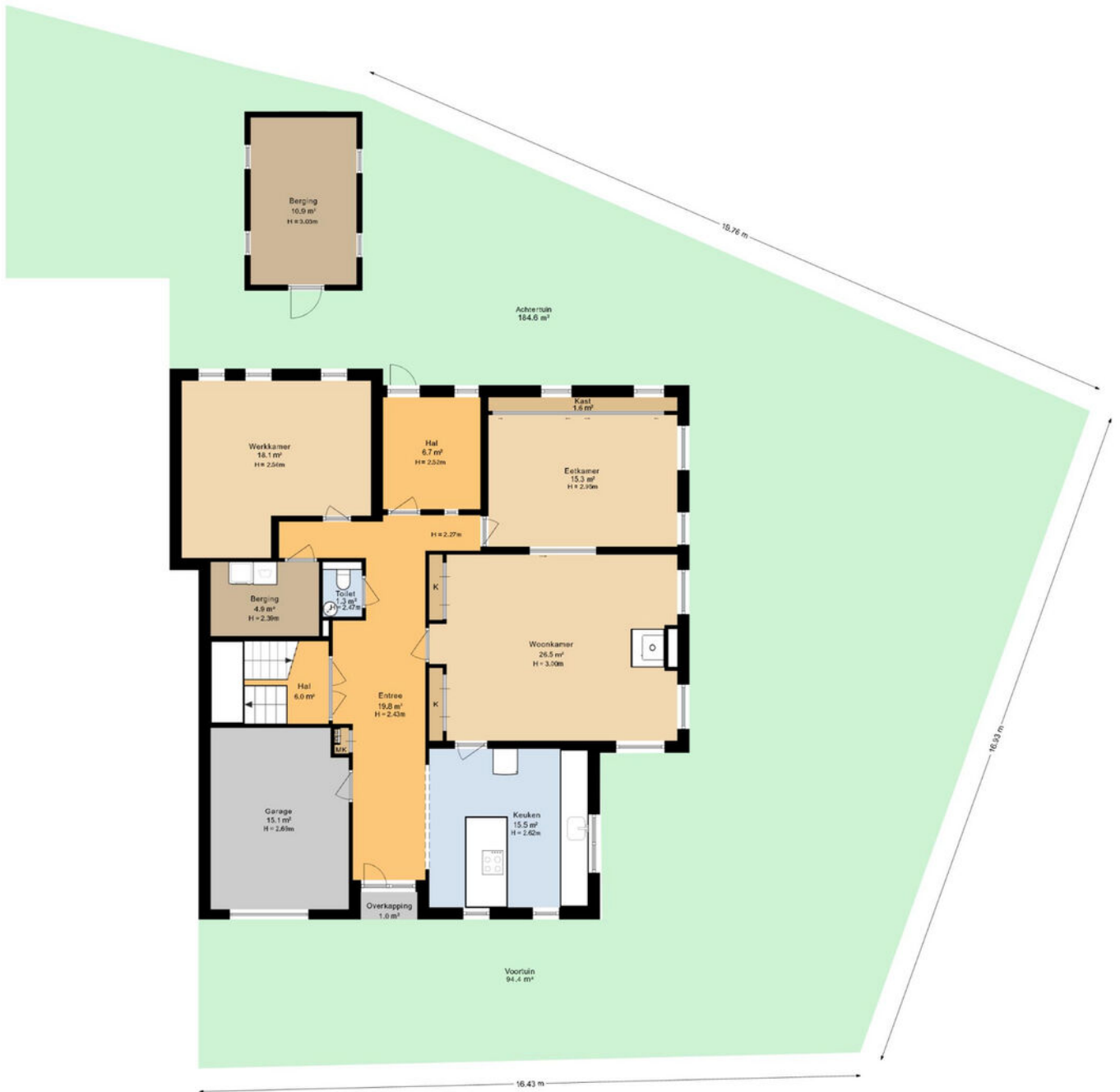
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## BERGING



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

# PERCEEL + BEGANE GROND



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


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

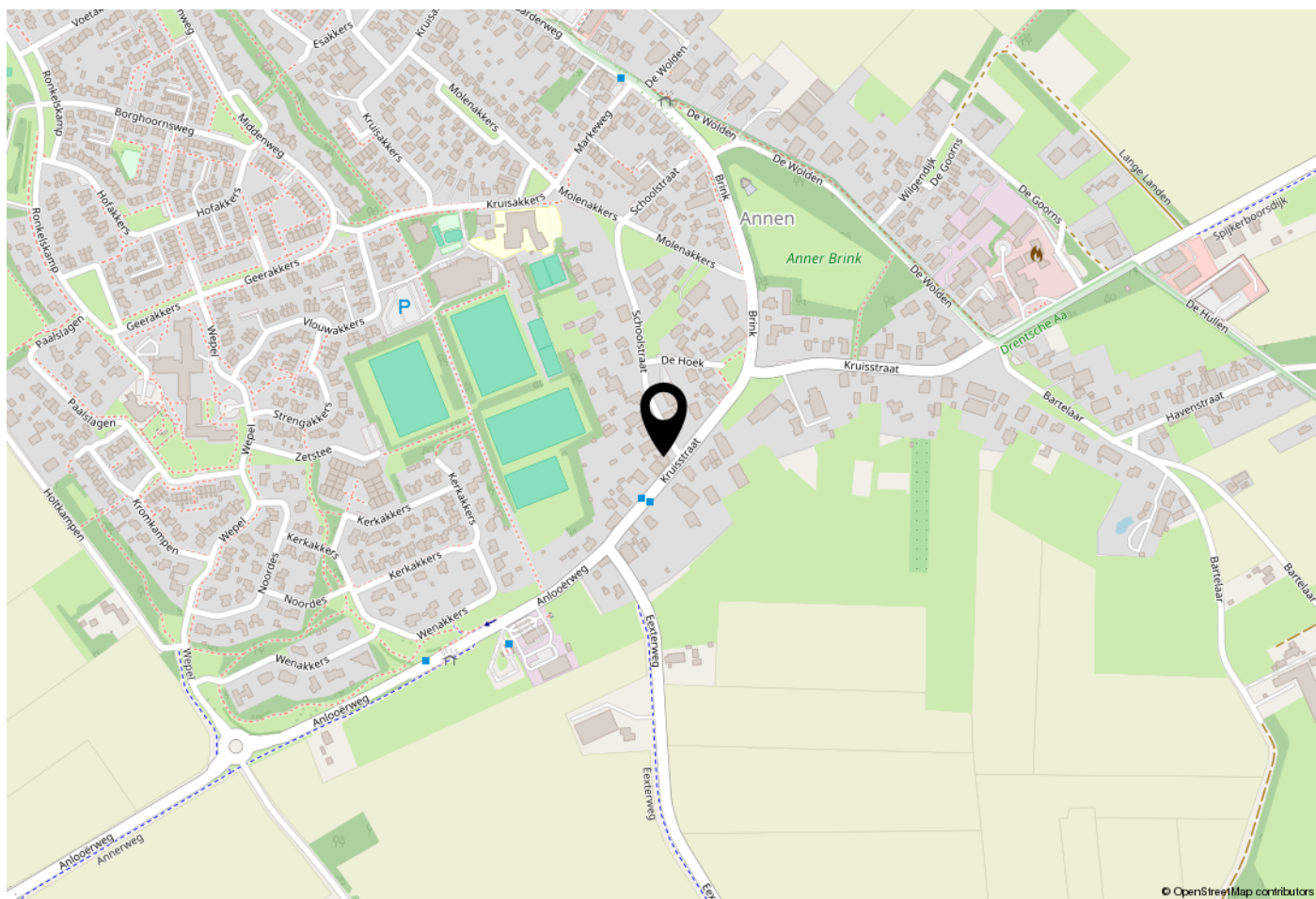
Uw referentie: DNSchoolstraat



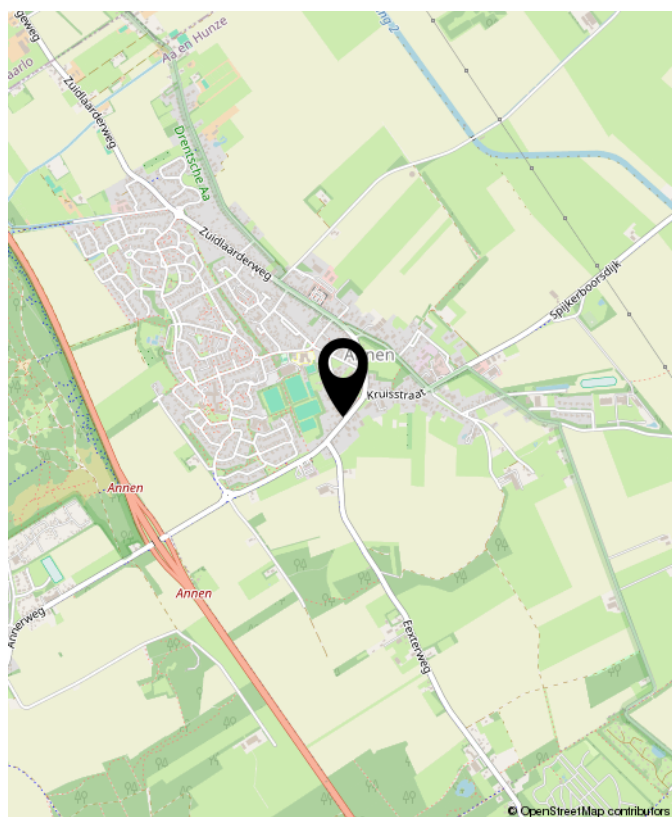
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Anloo</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 837</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?



Schoolstraat 32, Annen

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse gaan mee		X	
- Inbouw	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegels met verlichting badkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat			X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Werkbanken+ kast in garage	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Diverse deco	X		
- Lange ladder			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?

Ja

Zo ja, welke?

Verkoop van grondstuk aan Haandrikman (2005)

## 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.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

# 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

## Bijzonderheden 1 J.

# NVM VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Nee

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? N.v.t

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?

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed 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?

Ja

Zo ja, waar?

Voorkant, datering onbekend (<1999)

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Ja

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

Van binnenuit, steenwol 8 cm (2000-2002)

# NVM VRAGENLIJST

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?

Keuken, garage en woonkamer

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Zo oud als de woning? Geen idee eigenlijk achter zutten sneldekkers, voor pannen

Overige daken:

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Na het plaatsen van hoogste ramen door foutmet gootstukken -> Badkamer  
Op kamer na chemische verwijdering van mos  
-> pannen zijn daarna afgeseald/gekit

## Dak(en) 3 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Achter zit een flinke zak in het dak -> Stabiel sinds huidige bewoning

## 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?

# NVM VRAGENLIJST

## 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? Steenwol 8 cm, bovenverdieping + zolder  
Steenwol 10 cm, garage, glaswol in kantoor (<1999)

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken: Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Keuken

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: Kleine lekkage op 1 of 2 naden, achterzijde bijkeuken of opkamer

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Ja

Zo ja, toelichting: Kleine lekkage op 1 of 2 naden, achterzijde bijkeuken of opkamer

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

# NVM VRAGENLIJST

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2025 en 2026

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? Dubbelglas, isoglas  
(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? 3 keer stalraampjes keuken

## 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? woonkamer, het enige raam aan de zuid-oost kant

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

# NVM VRAGENLIJST

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.)

Ja

Zo ja, waar?

Onder het "condensraam" zaten wat scheuren in het stucwerk, wat recent is aangeheeld

## 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?

Niet bekend

# NVM VRAGENLIJST

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## 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?

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting: Kleine kelder opkamer, geen water, wanden droog maar bladderen (vocht?)

## 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? Nee

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

## Installaties 7 A.

# NVM VRAGENLIJST

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 met indirect gestookte boiler

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): Nefit ecoline HR excellent

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): 2001

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 2026, sifon gedeelte volledig gereinigd, cv bijgevuld, uba gereinigd

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

## Installaties 7 B.

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

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

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

# NVM VRAGENLIJST

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:

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? Hal, keuken, woonkamer, washok

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

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? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

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

# NVM VRAGENLIJST

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Zo ja, welke?

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

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

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? > 5 jaar geleden

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Eergisteren nog

# NVM VRAGENLIJST

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

## Installaties 7 K.

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Laatste uitbreiding groepenkast: 2000-2001?

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? niet

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 2000-2001

## Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

# NVM VRAGENLIJST

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?

## 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 septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

# NVM VRAGENLIJST

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? 2002

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2002

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Klepje voor vaatwastablet defect, veer zit niet goed  
vaatwastablet zonder probleem te plaatsen

## 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? 1913

## 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.)

Zo ja, welke en waar?

Ik denk het eigenlijk niet, nooit zoiets dergelijks tegengekomen

# NVM VRAGENLIJST

## 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) Ja

## 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.

# NVM VRAGENLIJST

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)? 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

# NVM VRAGENLIJST

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? 2000-2001 hele bovenverdieping + zolder

Zo ja, in welk jaartal? 2000-2001

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Braams, aannemer; de Jong installateur

## Diversen 9 N.

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

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? D

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 316,00

Belastingjaar?

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 396000,00

Peiljaar? 2025

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 303,39

Belastingjaar? 2025

# NVM VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 212,00

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 265,00

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders: 265 is + elektra

Te weten: 10,06

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

Elektriciteit hoog (kWh): 1321

Elektriciteit laag (kWh): 1277

Elektriciteit totaal (kWh): 2598

Water (m<sup>3</sup>): 37

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

## Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

# NVM VRAGENLIJST

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?

Is de canon afgekocht?

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.

# NVM VRAGENLIJST

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)

Washak; 2 stopcontacten op 2 verschillende  
groepen  
vloerverwarming; na 25 jaar gebruik is de  
dompelbuis door erosie lek geraakt,  
dompelbuis is de houder voor de  
thermovoeder. Nieuwe dompelbuis na 6  
maand opnieuw lek. Dompelbuis opening  
afgedopt en gekozen voor houder voor  
thermovoeder. Deze wordt normaal geplaatst  
mbv veer, maar daar is hier geen ruimte voor,  
daarom is de houder met tape geplaatst op de  
manifold.

# 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**  
Zuidlaarderweg 106  
9468 AJ Annen  
085-0660294  
[info@agriplazamooiwonen.nl](mailto:info@agriplazamooiwonen.nl)  
[www.agriplazamooiwonen.nl](http://www.agriplazamooiwonen.nl)

 **MooiWonen**  
MAKELAARS