



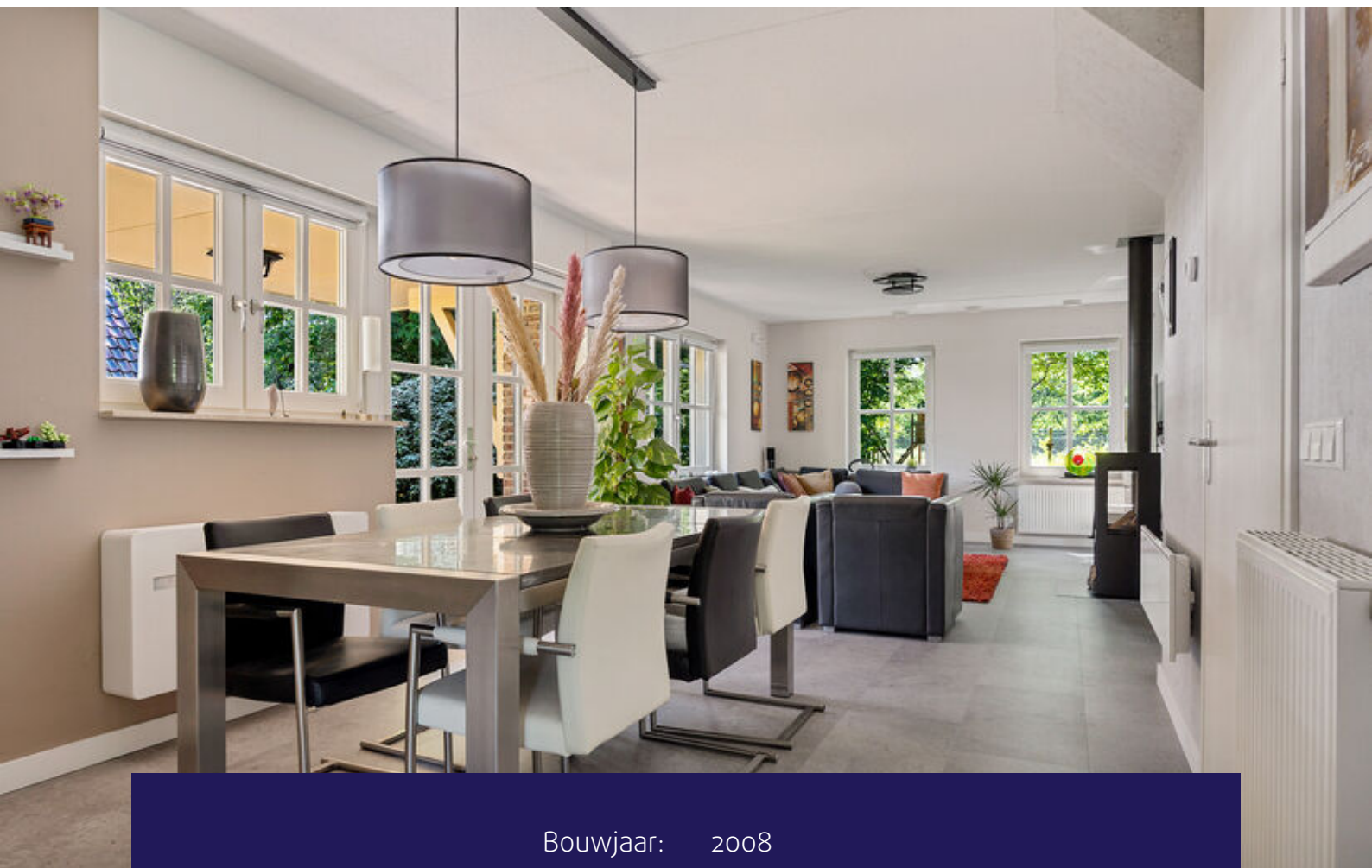
# WIJNHOLDS

MAKELAARDIJ



EXLOO  
Valtherweg 36 208

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2008
Kamers:	5
Inhoud:	560 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	148 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	792 m <sup>2</sup>

Vraagprijs: € 450.000 k.k.





# Omschrijving

Wijnholds Makelaardij biedt te koop aan:

Locatie, locatie, locatie! Aan de rand van het geliefde Landgoed "Hunzebergen" in Exloo bevindt zich deze schitterende, luxe uitgevoerde 8-persoons Boerderijvilla. Omgeven door uitgestrekte bossen, prachtige wandel- en fietsroutes en de karakteristieke Drentse natuur van het Unesco park, biedt deze recreatiewoning alles wat je kunt wensen voor een ontspannen verblijf of als een aantrekkelijk verhuurobject.

Wijnholds Makelaardij heet je graag welkom aan de Valtherweg 36-208 te Exloo. Deze sfeervolle en uitstekend onderhouden villa is gelegen op een zeer mooie locatie in een bosrijke omgeving en beschikt over een duurzaam en toekomstgericht ontwerp en voorzieningen. Je vindt hier rust, ruimte, comfort en kwaliteit in optima forma.

De woning onderscheidt zich onder meer door de volgende kenmerken:

- \* Levensloopbestendig dankzij een royale slaapkamer en complete badkamer op de begane grond;
- \* Op de eerste verdieping een luxe badkamer voorzien van o.a. een ligbad en een heerlijke sauna voor ultieme ontspanning;
- \* Optimaal geïsoleerd en uitgerust met een airco, warmte terugwininstallatie en maar liefst 12 zonnepanelen;
- \* Energielabel A+;
- \* Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein en een eigen laadpaal;
- \* Privacyrijke tuin rondom met een zonneterras, een vrijstaande berging en sfeervol overdekt lounge-terras;
- \* In de afgelopen jaren is de woning op vele fronten verfraaid, uitgebreid, gerenoveerd, verduurzaamd en verbeterd, waaronder een nieuwe keuken, zonnepanelen, laadpaal en airco;

\* Gelegen aan de rand van het landgoed met een vrij uitzicht op de prachtige, groene en bosrijke omgeving van het Unesco Geopark de Hondsrug! Je verblijft letterlijk midden in een uniek natuurgebied.

#### INDELING WONING

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime entreehal met een vernieuwd modern toilet tevens voorzien van urinoir. Vanuit de hal bereik je de royale eetkamer, die dankzij de open opzet een fijne verbinding vormt met de luxe keuken. Tevens kun je via de openslaande tuindeuren het zonnige zij-terras bereiken. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een grote inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combioven/magnetron en koel-/vriescombinatie.

De eetkamer loopt vloeiend over in de sfeervolle woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een prachtig zicht op de eigen tuin en omliggende natuur. De moderne houtkachel vormt hier het warme middelpunt van de ruimte en creëert een bijzonder gezellige en uitnodigende sfeer tijdens de koudere maanden.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de comfortabele werk-/slaapkamer op de begane grond, voorzien van een luxe badkamer en suite. Deze badkamer beschikt over een toilet, inloopdouche en wastafel, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, de CV-installatie en extra bergruimte.

De verdieping biedt een ruime multifunctionele overloop, een separaat toilet, drie volwaardige slaapkamers en een royale badkamer. Deze badkamer is compleet uitgerust met een douchecabine, ligbad, toilet en een heerlijke sauna, waar je na een actieve dag in de natuur volledig tot rust kunt komen.

Via een vlizotrap bereik je tenslotte de ruimte zolderberging, waar ook de WTW-installatie en installatie van de zonnepanelen zich bevinden.

#### BUITEN

Ook buiten weet deze woning te imponeren. De fraai aangelegde tuin rondom, biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon op het zij-terras of op het overdekte lounge-terras. Dankzij deze groene omlijsting ervaar je hier een optimaal gevoel van rust en vrijheid.

Daarnaast beschikt de woning over een luxe vrijstaande berging voor het stallen van fietsen, motoren en het opbergen van tuinmeubilair of gereedschap. En aangrenzend het fraaie overdekte terras om tot in de late uurtje buiten aangenaam te vertoeven.

#### EXTRA INFORMATIE

- Bouwjaar 2008;
- Intergas HR-combiketel uit 2021 (eigendom);
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2022 (eigendom);
- Eigen laadpaal in 2022 (eigendom);
- Een uitstekend onderhouden recreatiewoning die comfort, ruimte, luxe, rust en een optimale natuurbeleving biedt;
- Gezonde VVE met goede regelingen, voorzieningen en lage maandlasten;
- Ideaal voor eigen onbeperkt gebruik, maar tevens zeer aantrekkelijk als recreatie-investering (overigens zonder verhuurverplichting);
- Uitstekende verhuur- en rendementsmogelijkheden;



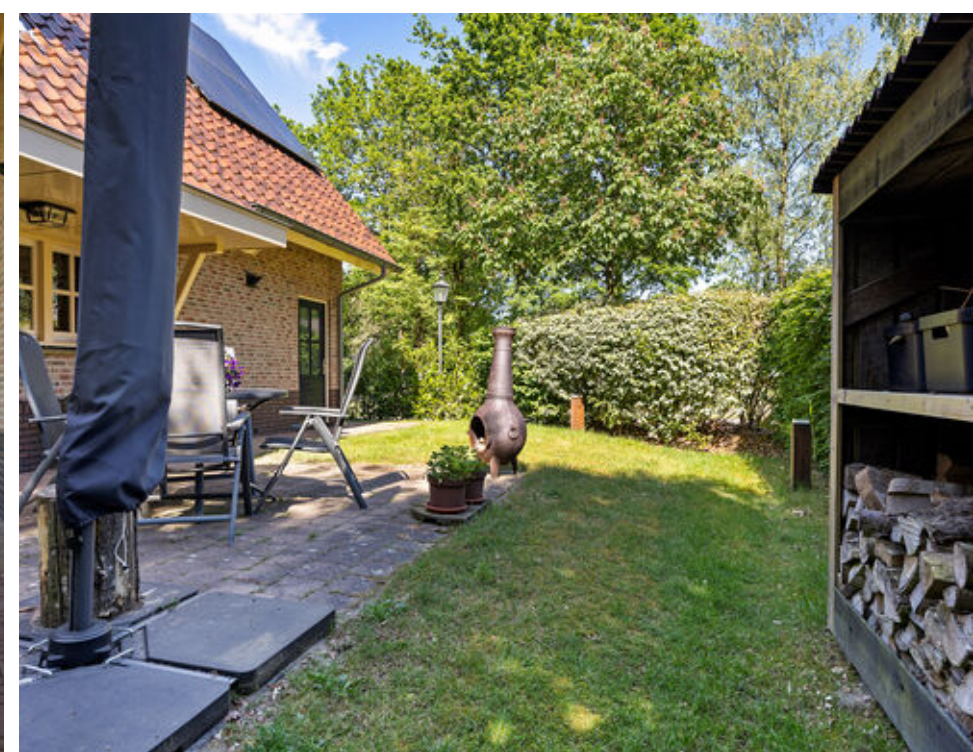


















# Plattegrond



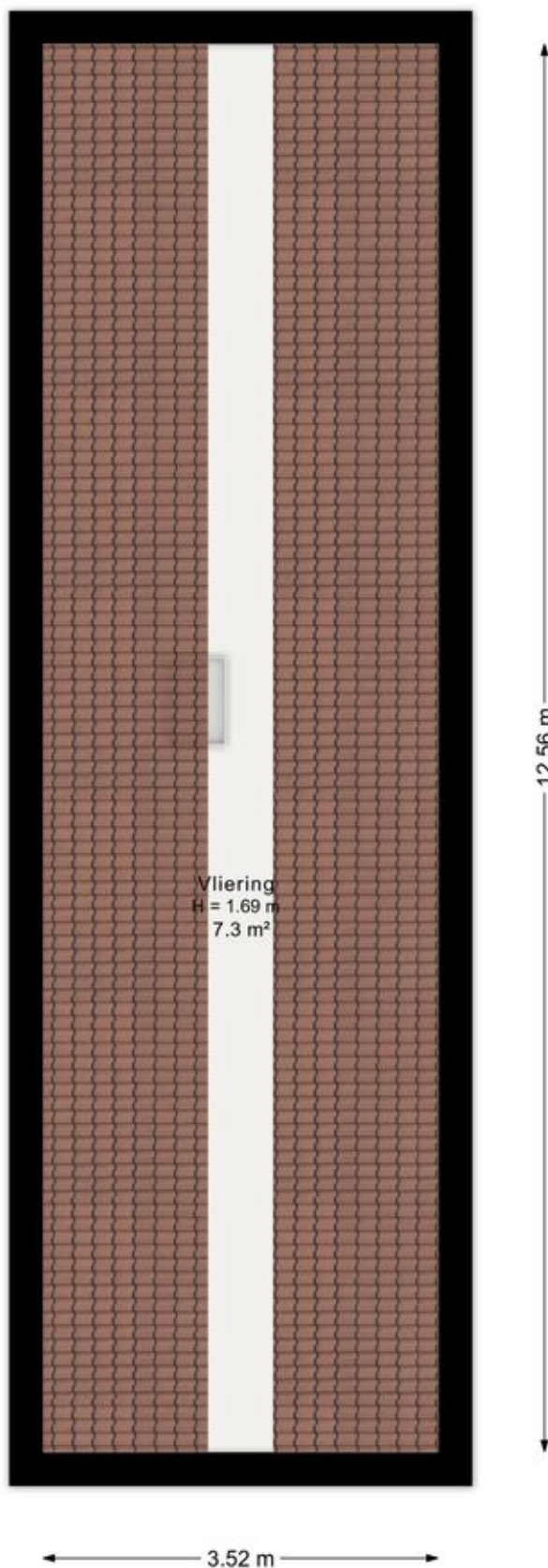
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond

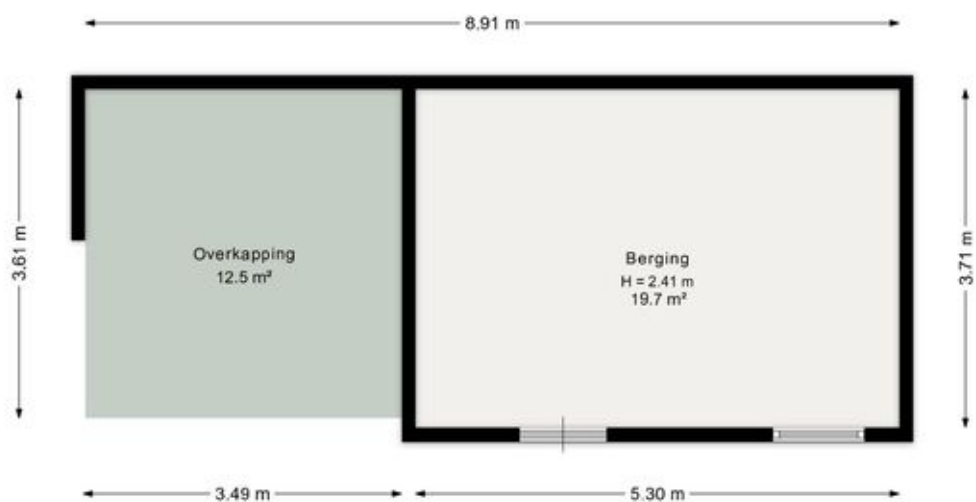


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



# Plattegrond



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






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Valtherweg 36-208



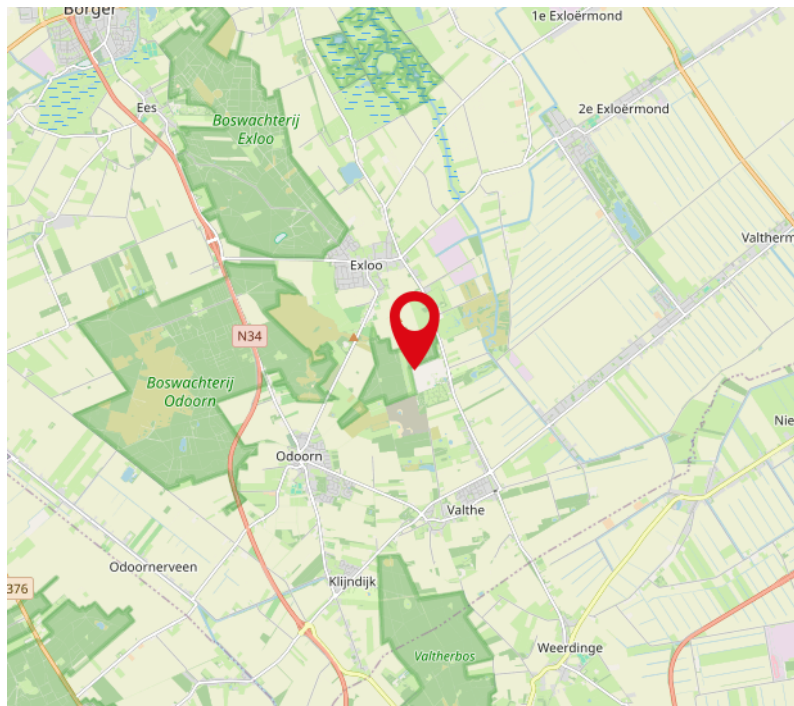
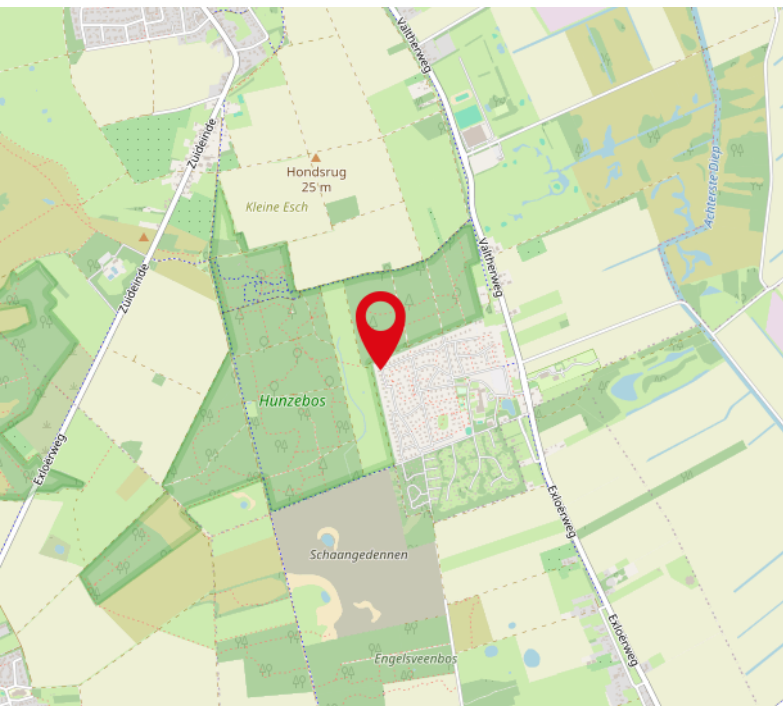
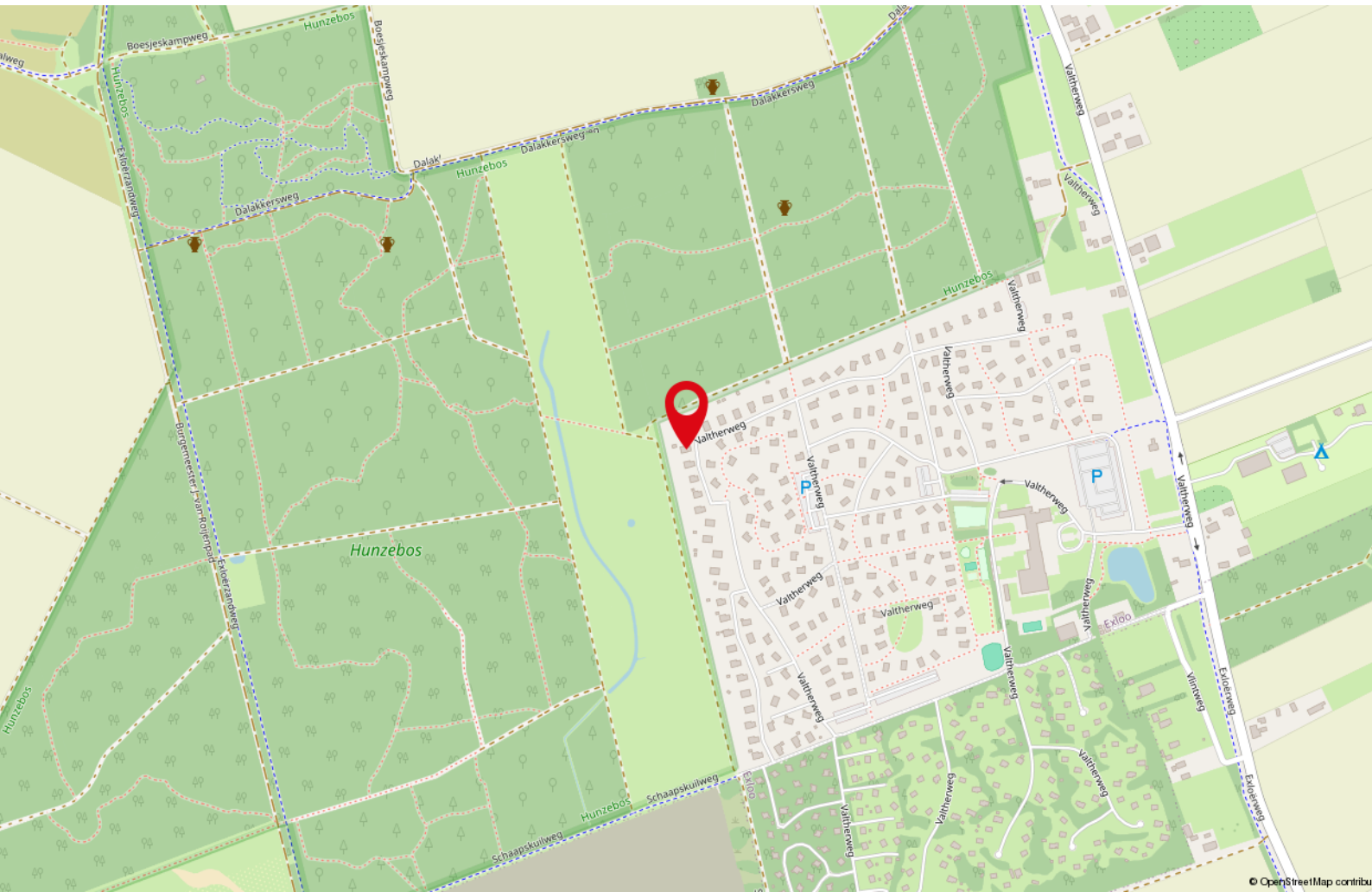
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Odoorn	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4131	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- urinoir	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- badkamer BG	X		
- extra toilet bovenverdieping	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
meubilair in overkapping		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
speeltoestel			X

# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Ja  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? plaatsing van tuinhuis dicht op de erfgrans, met toestemming/afpraak met burens (vd. Sluis) met woning op nr. 209

## Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

# NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

# NVM vragenlijst

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 erfdienstbaarheden, recht van overpad,  
erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

# NVM vragenlijst

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? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

# NVM vragenlijst

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Nee

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

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.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? -

Dak(en) 3 A.

# NVM vragenlijst

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	dak tuinberging EPDM in 2022
Overige daken:	woningdak, geglazuurde pannen, bij bouw van de woning in 2008
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:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	-
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	platte dak tuinhuis niet geïsoleerd

# NVM vragenlijst

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2018, volgens opgave vorige eigenaren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schildersbedrijf van Rieke, Musselkanaal

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

# NVM vragenlijst

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

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

# NVM vragenlijst

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?

bij de bouw 2008

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

de keren dat ik keek was het droog

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

# NVM vragenlijst

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV-installatie voor verwarming en warm water op gas WTW installatie airco met verwarming houtkachel
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	CV: Intergas WTW: Velu ventilatietechniek Airco: Innova Houtkachel: Dik Geurts
Type(nummer) van de installatie(s):	CV: Intergas HRe WTW: VHR 300 RP Airco: 2.0 15 HP DC Houtkachel: Kalle Next
Installatiedatum van de installatie(s):	CV: 2021 WTW: 2008 Airco: 2023 Houtkachel: 2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	jaarlijks onderhoud op CV en WTW en jaarlijks reinigen rookkanaal houtkachel

# NVM vragenlijst

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

CV: Annhil  
WTW: Annhil  
rookkanaal: Kor Fidder

Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

# NVM vragenlijst

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

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? 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. 370 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Zonneplan

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

Zo ja, welke? Zonneplan

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2022

Installateur: Zonneplan

Is de btw over het aankoopbedrag terugggevraagd van de belastingdienst? Ja

# NVM vragenlijst

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	4060 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	6 jaar garantie via Zonneplan
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	afgelopen winter
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?	2022 ivm aanleg nieuwe keuken (Panjer installatietechniek) 2022 ivm aanleg zonnepanelen (Zonneplan) 2023 ivm aanleg laadpaal elektrische auto (Wallbox Pulsar, via Laadkompas)
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	

# NVM vragenlijst

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	bij voordeur
Blijft deze achter?	Ja

## 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?	2025 bij jaarlijkse controle
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2008

## Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2022 vernieuwd

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	lichte gebruikssporen

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

# NVM vragenlijst

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2008

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

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? 2022

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

# NVM vragenlijst

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? 2008

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? Nee  
(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?

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

# NVM vragenlijst

## 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

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

## Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

## Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

# NVM vragenlijst

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 aanbouwen  
plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aankouwen?

tuinhuis met berging en zithoek

Zo ja, in welk jaartal?

2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

in eigen beheer

Diversen 9 N.

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

Ja

Zo ja, welke?

tuinberging

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

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

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

# NVM vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	506
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	357000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	384
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	247
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	277
Elektra:	0
Water:	23
Stadsverwarming:	0
Anders:	opm. € 277 voor gas en stroom samen bij Vattenfall
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	914
Elektriciteit hoog (kWh):	7322
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	4695
Water (m <sup>3</sup> ):	71

# NVM vragenlijst

Stadsverwarming (G):	0
Anders:	opbrengst teruglevering zonnepanelen in 2025: 2.627 (saldering na aftrek van verbruik)
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	

# NVM vragenlijst

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

## Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?

garantie op: laadpaal, keukenapparatuur, CV-installatie, zonnepanelen  
onderhoudscontracten zijn desgewenst overdraagbaar  
reinigen rookkanaal wordt jaarlijks vanuit de VVE aangeboden aan de eigenaren

## Nadere informatie 12 A.

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

# Tot slot

## Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld, toch is het mogelijk dat bepaalde informatie niet correct in de brochure is opgenomen. Daarom kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan de documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of u verder te helpen met het zoeken naar de perfecte woning. (zie zoekopdracht)

## Meer informatie over de woning

Indien u geïnteresseerd bent in één van onze woningen kunt u op ons kantoor meer informatie betreffende de woning ontvangen. Wij kunnen u meer informatie over de woning verschaffen zoals een lijst van zaken, vragenlijst bij verkoop, akte van levering, eventueel bouwkundig rapport en tal van andere zaken. Wij adviseren u dan ook om naar deze informatie te vragen alvorens tot aankoop over te gaan. Onze medewerkers zijn u graag van dienst. Wijnholds makelaardij neemt geen verantwoordelijkheid voor uitingen

door derden op andere sites dan [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en [www.wijnholds-makelaardij.nl](http://www.wijnholds-makelaardij.nl).

## Zoek- of aankoopopdracht

Ook voor de aankoop van uw droomhuis bent u bij ons aan het juiste adres. Een huis kopen is een belangrijke beslissing, die u misschien maar één keer in uw leven zult nemen. Het gaat immers om de juiste keuze, gekoppeld aan langlopende financiële verplichtingen. En dus komen de vragen, zoals:

Hoe kunt u het beste zoeken naar een nieuw huis?

Wat is een huis echt waard?

Hoe voert u succesvolle onderhandelingen?

Hoe is het juridisch allemaal geregeld?

Waar vindt u de hypotheek die bij u past?

Wijnholds Makelaardij helpt u graag bij het zoeken, vakkundig beoordelen en kopen van het huis van uw dromen. Uw woonwens is ons uitgangspunt.

## Tot slot

Mocht u toch niet in deze woning geïnteresseerd zijn, laat het ons dan weten. Wij zijn benieuwd naar uw reactie! Zoals gezegd, kunnen wij u ook informeren over eventuele andere woningen die voor u interessant kunnen zijn. Ons gehele aanbod is te vinden op [www.wijnholds-makelaardij.nl](http://www.wijnholds-makelaardij.nl) en of [www.funda.nl](http://www.funda.nl)!

Heeft u naar aanleiding van deze belangrijke informatie nog vragen, neem dan, geheel vrijblijvend, contact met ons op.

Wij staan u graag te woord! De "Algemene Consumentvoorwaarden NVM" zijn bovendien verkrijgbaar op kantoor.

