



**TEN WOLDE**  
makelaars



# **HESELTERBRINK 255**

# **EMMEN**

**VRAAGPRIJS: € 250.000 K.K.**

HOUTSNIP 22, 7827 KG EMMEN | [WWW.TEN-WOLDE.NL](http://WWW.TEN-WOLDE.NL) | [INFO@TEN-WOLDE.NL](mailto:INFO@TEN-WOLDE.NL) | 0591-632007

# WONING OMSCHRIJVING

een handig overzicht van  
alle kenmerken en  
specificaties



Vrij wonen met een groot speelveld voor de deur!

In de woonwijk Bargerres staat deze sfeervolle eindwoning van het geliefde 'boerderijtype', op een heerlijke plek met vrij uitzicht over een groot grasveld met speelvoorzieningen. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen terwijl je vanuit de woonkamer uitkijkt op het groen. De rustige ligging, het vrije uitzicht en de zonnige tuin maken dit een woning waar je je snel thuis voelt.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, 6 zonnepanelen, vloerisolatie en een cv-ketel uit 2021. Dit resulteert in een comfortabel woonhuis met energielabel B.

Intern beschikt de woning over een lichte woonkamer met vide, een nette half-open keuken, 2 slaapkamers en een verzorgde badkamer. De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, zodat je hier volop van de zon kunt genieten.

De woonwijk Bargerres is zeer geliefd vanwege de vele voorzieningen die de wijk te bieden heeft. De wijk is voorzien van een uitgebreid wijkwinkelcentrum met o.a. een supermarkt, Kruidvat, bakker en bloemist. Daarnaast zijn diverse basisscholen in de wijk aanwezig. Ook uitvalswegen richting Groningen en Zwolle zijn vanuit de wijk goed bereikbaar.

## INDELING

Begane grond: entree/hal met meterkast en toilet, royale en lichte woonkamer met vide en uitzicht op het groen, half-open keuken voorzien van kookplaat en afzuigkap, doorgang naar de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting, cv-opstelling en achterentree.

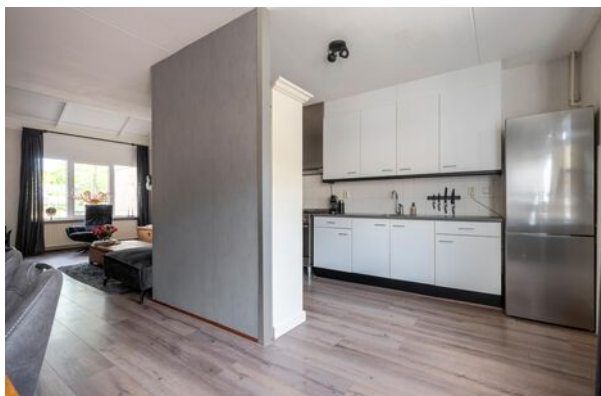
Eerste verdieping: overloop, 2 slaapkamers waarvan 1 met bergzolder, badkamer voorzien van ligbad, wastafel en tweede toilet.

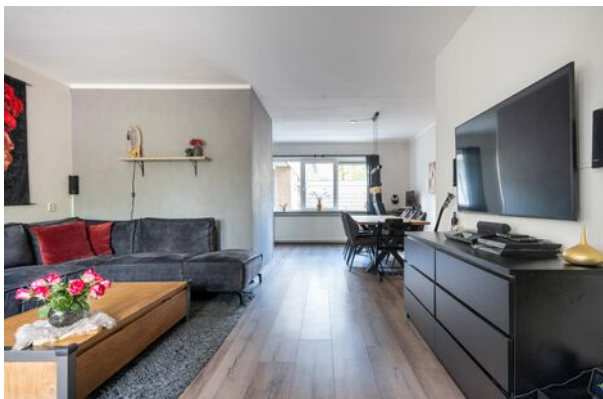
## Buitenom

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom. Daarnaast is er een overkapping aanwezig met ruimte voor fietsen en (tuin)gereedschap. Vanuit de voortuin kijk je vrij uit over het grote grasveld.

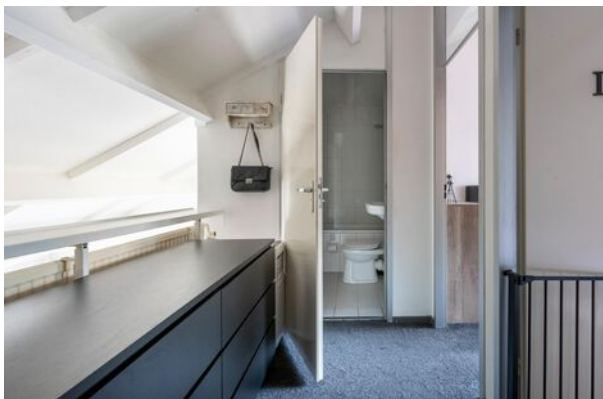
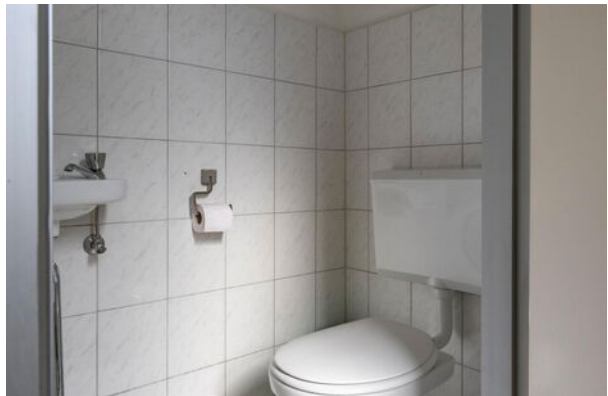
<b>BOUWJAAR:</b>	1976
<b>SOORT:</b>	Eengezinswoning
<b>KAMERS:</b>	3
<b>INHOUD:</b>	348 m <sup>3</sup>
<b>WOON- OPPERVLAKTE:</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>PERCEEL- OPPERVLAKTE:</b>	166 m <sup>2</sup>
<b>GEBOUW GEBONDEN BUITEN RUIMTE:</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING:</b>	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>PARKEER- MOGELIJKHEID:</b>	Openbaar parkeren
<b>CV-KETEL:</b>	Intergas 2021

# BINNEN KIJKEN







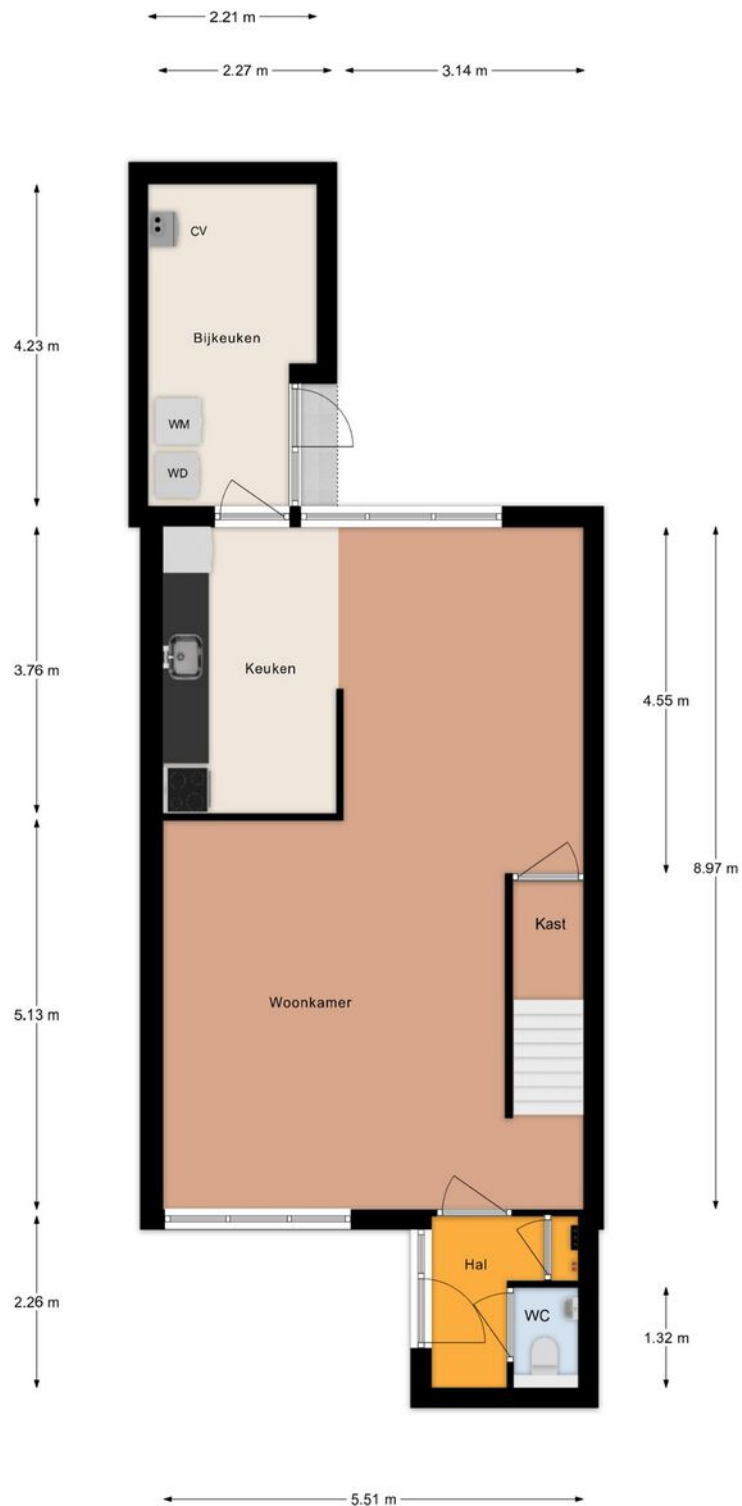








# PLATTEGROND

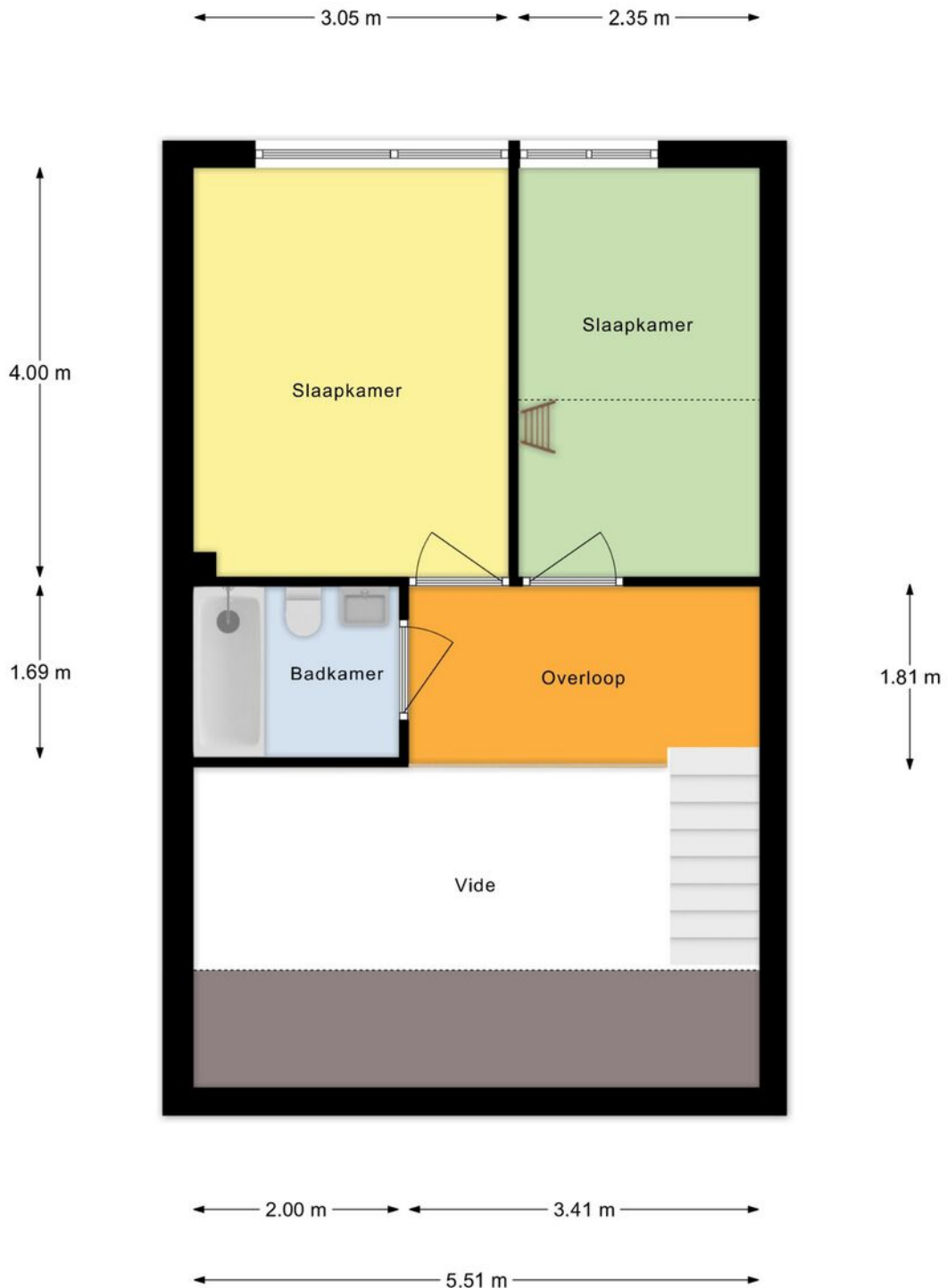


Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

**Wilswijze**  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

# PLATTEGROND



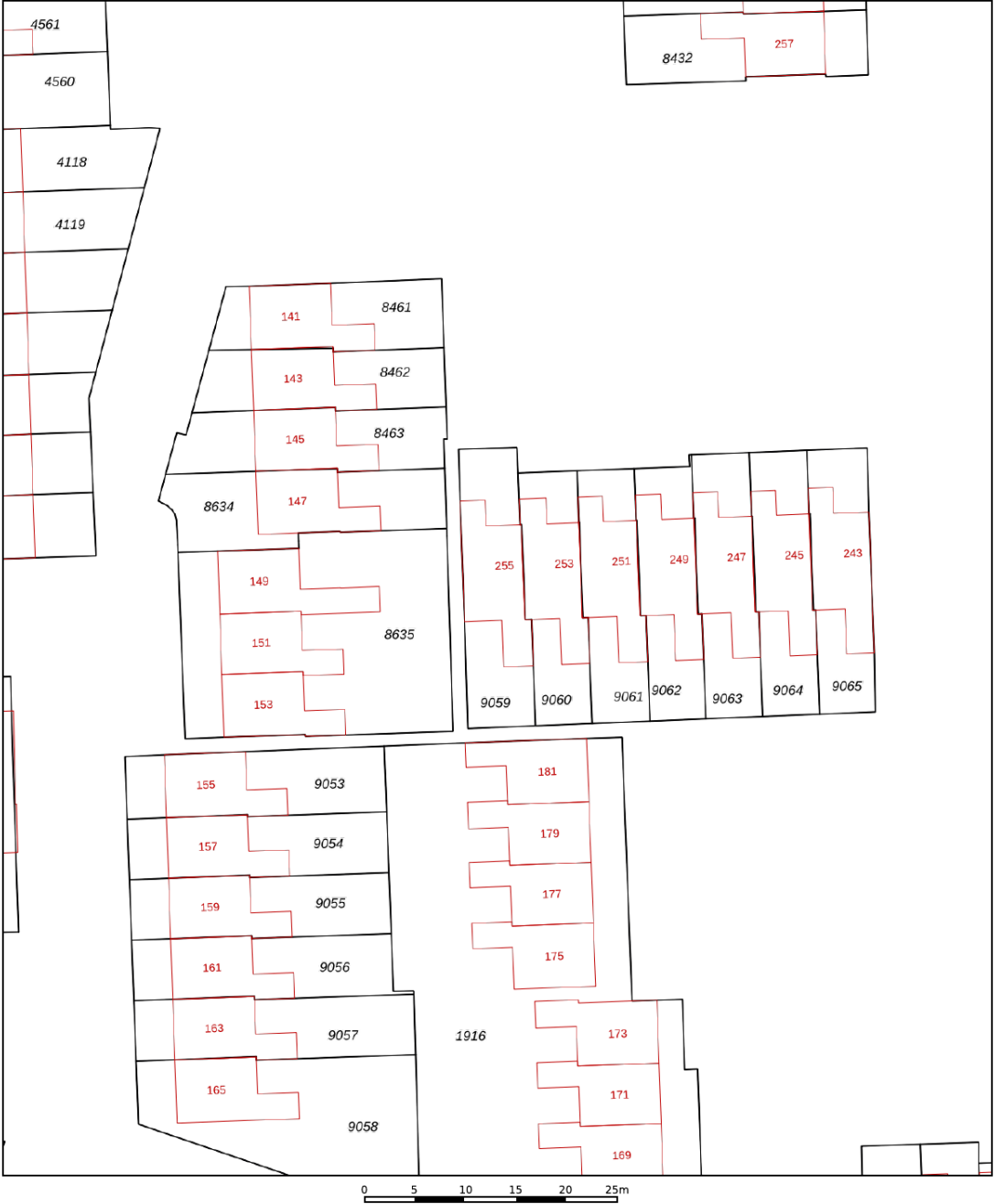
1e Verdieping


aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © de wijkwijze  
Overnavigatie, informatie en adviesbureau

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

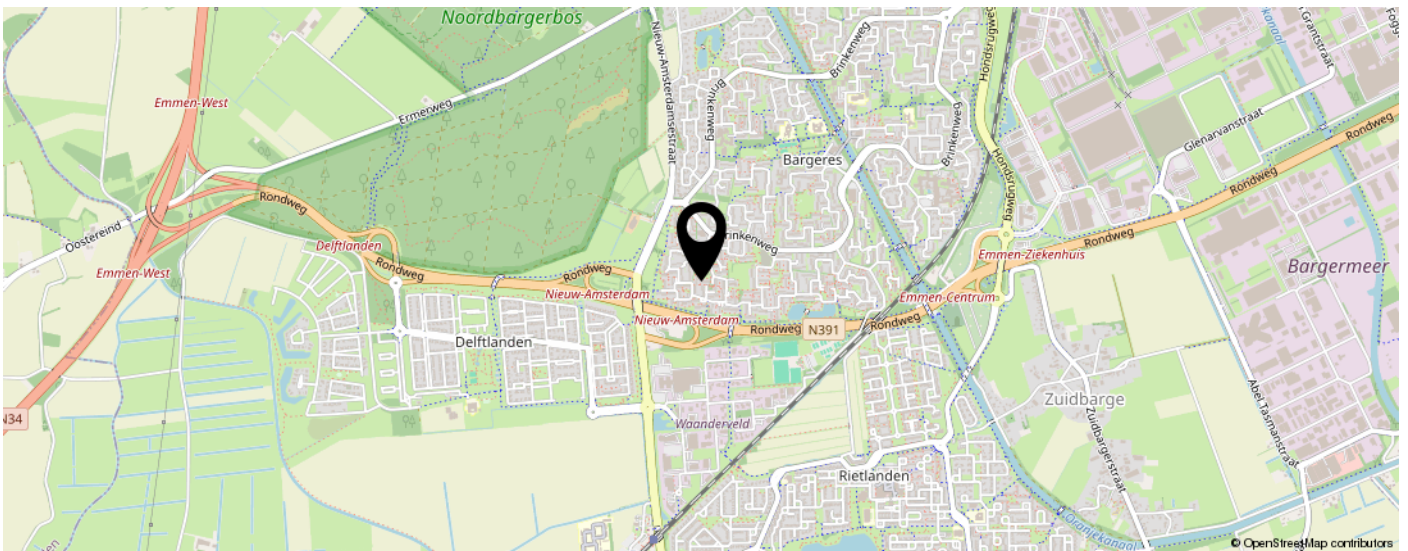
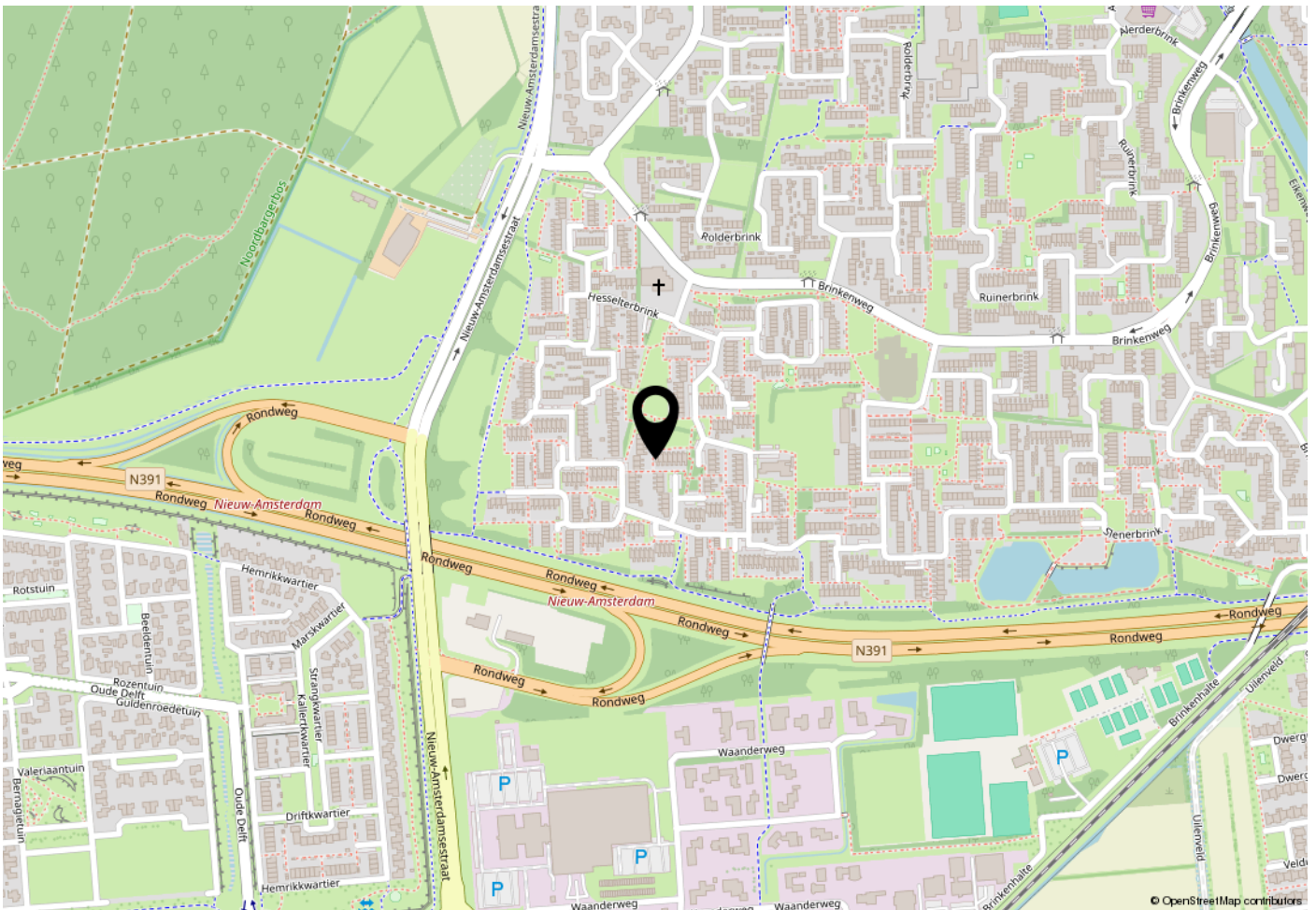


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 9059</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
Badkamer lamp	x			
TL buis lamp in berging	x			
Opbergkast in berging/ ombouw wasmachine/ droger	x			
Hoge kledingkast in kinderslaapkamer	x			
Gordijnrails		x		
Gordijnen		x		
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Gordijnrails slaapkamers	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat				x

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus		x		
Kluis				x

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Voordeur)bel		x		
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Vloerisolatie	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Lampen op schutting	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden

### 1 a

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

Nee

Zo ja, welke?

### 1 b

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### 1 c

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### 1 d

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### 1 e

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### 1 f

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

Nee

Zo ja, welke?

### 1 g

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### 1 h

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### 1 i

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

Nee

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

Nee

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

Nee

### 1 j

# VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
<b>1 k</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>1 l</b>	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
<b>1 m</b>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>1 n</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>1 o</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 p</b>	
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?	
<b>1 q</b>	

# VRAGENLIJST

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

Zo ja, waarom?

## 1 r

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee

Zo ja, waarom?

## 1 s

Hoe gebruikt u de woning nu? woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## Gevels

### 2 a

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

Zo ja, waar?

### 2 b

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

Zo ja, waar?

### 2 c

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

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

### 2 d

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? Zelf gereinigd

## Dak(en)

### 3 a

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Niet bekend, toen ik de woning aankocht in 2019 is dit niet vermeld

# VRAGENLIJST

Overige daken:	Ook niet bekend, zelfde als platte daken
<b>3 b</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In de bijkeuken. Dit in verband met belemmering van de afvoer, soort van rooster geplaatst op de afvoer zodat er geen viezigheid meer in kan komen. Hierna geen last meer van gehad.
<b>3 c</b>	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 d</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
<b>3 e</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nvt
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Daken niet geïsoleerd
<b>3 f</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>3 g</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>	
<b>4 a</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Kunstofkozijnen

# VRAGENLIJST

## 4 b

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Kozijnen zijn geplaatst in februari 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

## 4 c

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

## 4 d

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

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

## 4 e

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas? Hr++

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## 4 f

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden

### 5 a

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

Zo ja, waar?

### 5 b

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

Zo ja, waar? Lichte schimmelvorming op plafond in de badkamer na het douchen, door condensvorming. Maar dit is goed schoon te houden. Afzuiging werkt wel maar niet afdoende.

### 5 c

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

Zo ja, waar? In de gipse muur tussen de beide slaapkamers zie je een kleine scheur.

# VRAGENLIJST

## 5 d

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?

Ja

Zo ja, waar?

Behang laat op sommige plekken wat los.

## 5 e

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

Nee

Zo ja, waar?

## 5 f

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Vloerisolatie 7 februari 2025 door bedrijf bevo  
Vloerisolatie HBS isolatieschuim (Icynene H2Foam) op waterbasis 14 cm.

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?

### 6 b

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### 6 c

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### 6 d

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

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

## Installaties

### 7 a

# VRAGENLIJST

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV van februari 2021 Intergas
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	Intergas kombi compact hre 28/24 A
Installatiedatum van de installatie(s):	26 februari 2021
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Eind februari 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Breman
<b>7 b</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>7 c</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 d</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>7 e</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>7 f</b>	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
<b>7 g</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 h</b>	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja

# VRAGENLIJST

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	6
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	440wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Jink tiger zonnepanelen / JKM44ON-54HL4R-BK
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	SolaxCloud
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	9-12-2024
Installateur:	Zeemanelektro, sietse Zeeman
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Jaar 2025
Aantal kWh:	1925 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	25 jaar garantie
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>7 i</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet bekend
<b>7 j</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
<b>7 k</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Meterkast aangepast bij plaatsing zonnepanelen dec 2024
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 l</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	

# VRAGENLIJST

Blijft deze achter?

## 7 m

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? Niet bekend

Hoe oud is dit systeem ongeveer? Voor 2019

## 7 n

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## 7 o

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? Niet ouder dan 2 jaar

## Sanitair, riolering en keuken

### 8 a

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

Zo ja, welke? Licht beschadiging bad

### 8 b

Hoe oud is de badkamer ongeveer? Niet bekend, geplaatst voor 2019

### 8 c

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

### 8 d

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

### 8 e

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

### 8 f

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

# VRAGENLIJST

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## 8 g

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Niet bekend. Ook voor 2019 geplaatst maar wel een van de nieuwe keukens ex huur met soft close.

## 8 h

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Geen inbouw

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Is geen inbouw apparatuur aanwezig

## 8 i

Heeft u een kokend water 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?

1976

### 9 b

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

### 9 c

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

Niet bekend

### 9 d

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

### 9 e

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?

Nee

### 9 f

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

Nee

### 9 g

Heeft u elders lekkages gehad?

Nee

### 9 h

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

# VRAGENLIJST

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

## 9 i

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

## 9 j

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

Zo ja, waar?

## 9 k

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

## 9 l

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee

Zo ja, waar?

## 9 m

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## 9 n

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

Zo ja, welke?

## 9 o

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

## 9 p

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

Zo ja, welke label? B

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten

### 10 a

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 247,00

Belastingjaar? 2025

### 10 b

Wat is de WOZ-waarde? 210000

Peiljaar? 2025

### 10 c

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 400

Belastingjaar? 2025

### 10 d

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? 768

Belastingjaar? 2025

### 10 e

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 280

Elektra: 30

Water: 40

Stadsverwarming: 0

Anders: Nvt

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 2.119

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 2040

Water (m<sup>3</sup>): 142

Stadsverwarming (GJ): Nvt

Anders: Nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

### 10 f

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

# VRAGENLIJST

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

## 10 g

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald? NVT

Is de canon afgekocht? NVT

Zo ja, tot wanneer?

## 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?

## 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? Ja

Zo ja, welke? Breman voor onderhoud van de cv maar dat is eigen keus

## Nadere Informatie

### 12 a

Overige zaken Nvt.



**TEN WOLDE**  
makelaars



**Matthijs Camies**

Register Makelaar Taxateur

**Ina Bijlsma**

Binnendienstmedewerker



**Daniek Mensinga**

Binnendienstmedewerker



**Henk ten Wolde**

Register Makelaar Taxateur



**Kim Arends**

Binnendienstmedewerker

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



**Roland Wilkens**

Assistent Makelaar

**Lisette Schwieters**

Register Makelaar Taxateur



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

# ALGEMENE INFORMATIE

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

## **Je hebt de woning bezichtigd**

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

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

## **Hoe breng ik een bod uit?**

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

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

## **Informatie voor kopers**

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

## **Notaris**

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

# ALGEMENE INFORMATIE

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

## Bankgarantie of waarborgsom

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

## Ouderdomsclausule

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

## Asbestclausule

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

## Jouw eigen woning verkopen?

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

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

## Waarom kies je voor Ten Wolde Makelaars?

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

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

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



**TEN WOLDE**  
makelaars

# HEEFT U INTERESSE?

Houtsnip 22  
7827 KG Emmen

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

neem contact  
met ons op!

