



Berkenlaan 18, 7761 PM Schoonebeek

€ 675.000,- k.k.

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

Omschrijving

Berkenlaan 18 te Schoonebeek biedt een unieke kans voor liefhebbers van rust, ruimte en natuur. Op deze plek ervaart u Drenthe zoals velen het graag zien: veel groen, volop privacy, rust en tegelijkertijd een ligging binnen de bewoonde wereld. De woning bevindt zich in het buurtschap het "Amsterdamscheveld", tussen Erica en Schoonebeek, aan een rustige straat waar het landelijke karakter nog volledig aanwezig is. Het geheel is gesitueerd op langgerekt perceel (circa 350 meter lang, meerdere kadastrale percelen) met een gezamenlijke oppervlakte van maar liefst 16.145 m², waardoor u beschikt over een bijzonder royaal eigendom met talloze gebruiksmogelijkheden.

Rondom de woning ligt een ruime tuin die naadloos overgaat in de overige onderdelen van het perceel. Hier vindt u onder andere een grote moestuin, een eigen boomgaard met diverse fruitbomen (appels en peren) en verschillende soorten bessenstruiken, twee weilanden (elk circa 0,5 hectare) en zelfs een eigen bos (circa 0,5 hectare). Het is een plek waar elk seizoen zijn eigen charme heeft en waar de natuur dagelijks zichtbaar en hoorbaar aanwezig is. Vogels laten zich de gehele dag horen en maken volop gebruik van de aanwezige bomen, struiken en begroeiing. Daarnaast zijn ook fazanten, hazen, reeën en eekhoorns regelmatig te zien, soms zelfs op korte afstand van de woning. Voor tuinliefhebbers vormt dit perceel een waar paradijs. De omvang van het terrein biedt alle ruimte om te tuinieren, gewassen te verbouwen, dieren te houden of simpelweg te genieten van de rust, de natuur en het uitzicht.

Ook voor liefhebbers van paarden of kleinvee biedt deze locatie uitstekende mogelijkheden. De omvang van het perceel maakt het mogelijk om voorzieningen zoals een schuilgelegenheid, rijbak of stallen te realiseren, terwijl er tegelijkertijd voldoende ruimte beschikbaar blijft voor weidegang. Hierdoor is het object niet alleen aantrekkelijk voor mensen die op zoek zijn naar ruimte rondom hun woning, maar ook voor degenen die dieren aan huis willen houden. Een ander bijzonder pluspunt van deze woning is het eigen bos, gelegen op hoogveen. Dit sfeervolle stukje natuur biedt een heerlijke plek voor rustzoekers en natuurliefhebbers. In het bos bevinden zich ook nog oude blauwe bessenstruiken. Helemaal achterin het bos staat een bankje waar u in alle rust kunt genieten van een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Een plek waar de hectiek van alledag even volledig naar de achtergrond verdwijnt en waar u optimaal kunt genieten van de stilte, de natuur en de ruimte. Hier ervaart u het buitenleven op zijn best.

De woning is bovendien gunstig gelegen nabij het Grientsveenpark, een geliefde plek voor jong en oud. Hier zijn diverse dieren aanwezig, waaronder herten, alpaca's, schapen, konijnen, kippen, kalkoenen en ezels. en op korte afstand van het indrukwekkende natuurgebied Bargerveen. Het Bargerveen vormt het enige grote, levende restant van het historische Bourtangermoeras dat in Nederland bewaard is gebleven. Met een oppervlakte van ruim 2.000 hectare biedt dit bijzondere natuurgebied een afwisselend landschap van uitgestrekte veenvelden, veenmeertjes en de karakteristieke beplanting. Voor liefhebbers van natuur en recreatie is het Bargerveen een waar paradijs. U kunt hier eindeloos wandelen en fietsen langs de mooiste routes, terwijl u geniet van de rust, de ruimte en de oorverdovende stilte die dit unieke gebied kenmerken.

De vrijstaande woning is gebouwd in 1978 en is voorzien van vele originele details en biedt een praktische indeling met diverse mogelijkheden voor de toekomst. Op de begane grond bevindt zich de hal met trapopgang, een woonkamer voorzien van dubbele tuindeuren en een speeksteen houtkachel, een dichte keuken met hoekopstelling, twee slaapkamers waarvan één met wastafel, een toiletruimte, een achterhal, een wasruimte met opstelplaats van de cv-ketel, een provisiekast en een tuinkamer die nog naar eigen wens kan worden afgewerkt. Dankzij de aanwezigheid van twee slaapkamers op de begane grond behoort gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden. Desgewenst kan één van de slaapkamers worden aangepast voor het realiseren van een badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig wordt. Of een slaapkamer doet dienst als kantoor/werk-/praktijkruimte waardoor de combinatie van wonen en werken ontstaat, de woning leent zich hier goed voor.

De eerste verdieping beschikt over een overloop met dakraam, twee slaapkamers en een badkamer. De badkamer is ingericht met een douchehoek, een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafel en een dakraam voor natuurlijke lichtinval. Op één van de slaapkamers bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen. Beide slaapkamers zijn voorzien van knieschotten aan weerszijden, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is.

De woning biedt een goede basis en geeft toekomstige bewoners volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en inzicht te moderniseren of verder aan te passen. Hierdoor ontstaat de kans om een woonomgeving te creëren die volledig aansluit bij de persoonlijke woonwensen, terwijl de uitzonderlijke locatie en de omvang van het perceel reeds aanwezig zijn.

Op het gebied van duurzaamheid zijn reeds diverse voorzieningen getroffen. De woning beschikt over muurisolatie, dakisolatie, isolatieglas en bodemisolatie in de vorm van circa 20 centimeter EPS-korrels onder de vloer. Daarnaast zijn in 2013 veertien zonnepanelen geplaatst en is de cv-ketel afkomstig uit 2014. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van isolatieglas. Deze voorzieningen hebben geresulteerd in een energielabel B.

Ook aan bergruimte is geen gebrek. Direct achter de woning bevindt zich een houten schuur/garage met vliering van circa 5 m x 6 m. Verderop op het perceel staat nog een houten afdak/carport (circa 10 m x 10 m) met schuurgedeelte en zijn er diverse houtopslagen aanwezig. Hierdoor is er volop ruimte voor opslag van gereedschap, tuinmateriaal, houtvoorraad, hobbybenodigdheden of het stallen van voertuigen. Dit bijgebouw is middels een eigen bospad te bereiken.

Berkenlaan 18 is een woning die zich onderscheidt door de combinatie van een royaal perceel, een vrijstaande woning, uitgebreide gebruiksmogelijkheden en een uitzonderlijk rustige ligging midden in het groen. Een plek waar ruimte, natuur en vrijheid samenkomen en waar volop mogelijkheden aanwezig zijn voor tuinliefhebbers, dierenliefhebbers en iedereen die op zoek is naar een landelijke woonomgeving met een eigen karakter. Hier woont u omringd door bossen, weilanden en natuurschoon, met alle gelegenheid om uw eigen invulling te geven aan wonen op één van de mooiste locaties die deze omgeving te bieden heeft.

Indeling:

Begane grond: Hal/entree met trapopgang, meterkast, toilet (v.v. fonteintje), woonkamer (v.v. dubbele tuindeuren en speksteen houtkachel), keuken (dichte keuken, v.v. hoekkeukenopstelling), twee slaapkamers, achterhal, wasmachine ruimte (tevens v.v. opstelplaats van de cv-ketel), provisiekast en tuinkamer (nog af te werken).

Eerste verdieping: Overloop (v.v. dakraam), twee slaapkamers (beide slaapkamers v.v. knieschotten en één slaapkamer v.v. omvormer) en badkamer (v.v. ligbad met douche, douchehoek, wastafel en dakraam).

Buiten: Vrijstaande houten garage met vliering en houten carport met schuurgedeelte en houtstekken.

Informatie:

- Bouwjaar woning 1978, deze woning bezit nog veel details uit de jaren '70;
- Woning v.v. dak-, muur-, kruipruimte isolatie (20 cm EPS korrels) en isolatieglas;
- Cv-ketel, Intergas, bouwjaar 2014;
- 14 zonnepanelen aanwezig, (2013 geïnstalleerd), jaarlijkse opbrengst circa 2.500 kWh;
- Energielabel B, geldig t/m 25-09-2027;
- Fantastisch gelegen in buurtschap het 'Amsterdamsche veld';
- Gelegen aan de rustige straat de Berkenlaan te Schoonebeek;
- Natuurgebied Bargerveen op korte afstand gelegen;
- Drenthe in optima forma;
- Zeer riant perceel van in totaal 16.145 m² (meerdere kadastrale percelen);
- Ideaal voor mensen met groene vingers en of het houden van paarden/kleinvee;
- Grote moestuin, een eigen boomgaard met diverse fruitbomen en bessenstruiken, twee weilanden (elk circa 0,5 hectare), eigen bospad en een eigen bos (circa 0,5 hectare) aanwezig;
- Combinatie wonen en werken zeer goed mogelijk;
- Woning kan zeer eenvoudig levensloopbestendig gemaakt worden;
- Bijgebouwen: Schuur/garage (circa 5 m x 6 m) en houten afdak/carport (circa 10 m x 10 m) met schuurgedeelte en zijn er diverse houtopslagen;
- Woonkamer (v.v. dubbele tuindeuren en speksteen houtkachel)
- Twee slaapkamers beneden aanwezig (in totaal vier slaapkamers aanwezig);
- Dichte keuken met hoekkeukenopstelling;
- De tuinkamer dient nog afgewerkt/verbouwd te worden;
- Gebruiksoppervlakte wonen 177 m²;
- Externe bergruimte 28 m²;
- Inhoud woning 660 m³;
- De woning kan nog geheel naar eigen smaak en inzicht worden verbouwd/gemoderniseerd;
- 'As is where is' clausule van toepassing;
- Bouwtechnisch rapport aanwezig.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Kenmerken

	: € 675.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 659 m ³
Perceel oppervlakte	: 16.145 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 177 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas, Bodemisolatie
Voorzieningen	: TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Locatie

Berkenlaan 18
7761 PM SCHOONEBEEK



Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

Foto's



Foto's



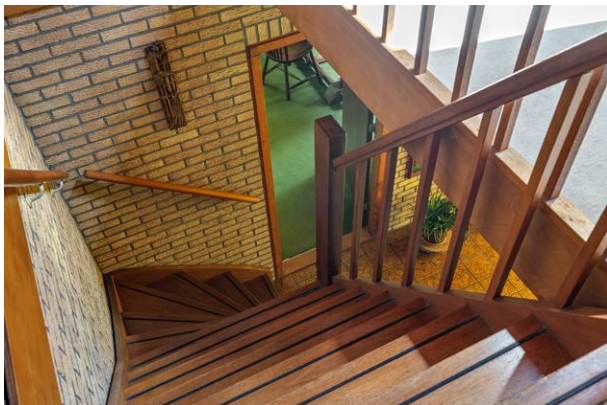
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



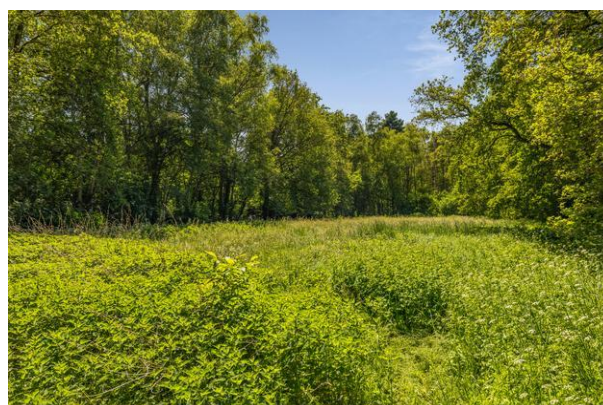
Foto's



Foto's



Foto's



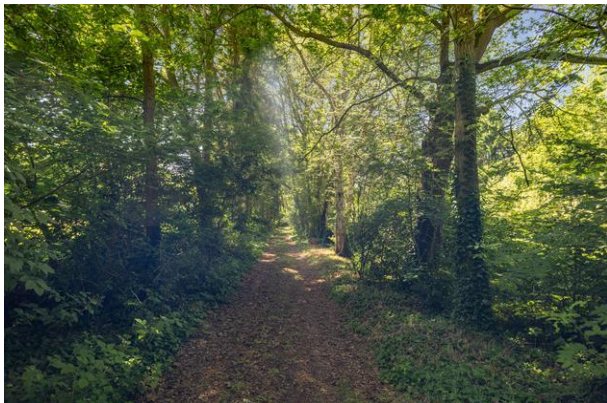
Foto's



Foto's



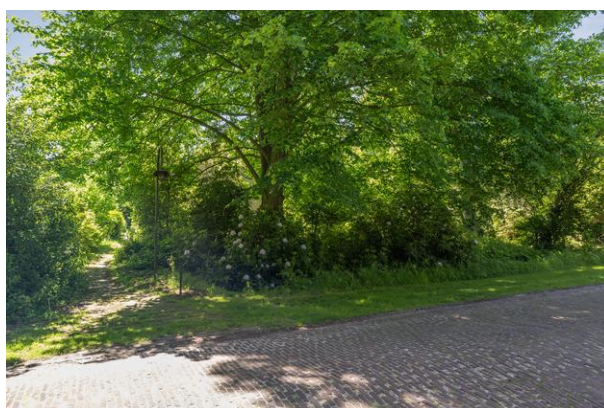
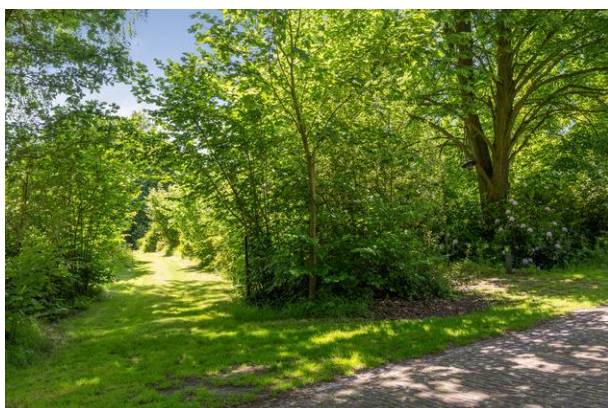
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



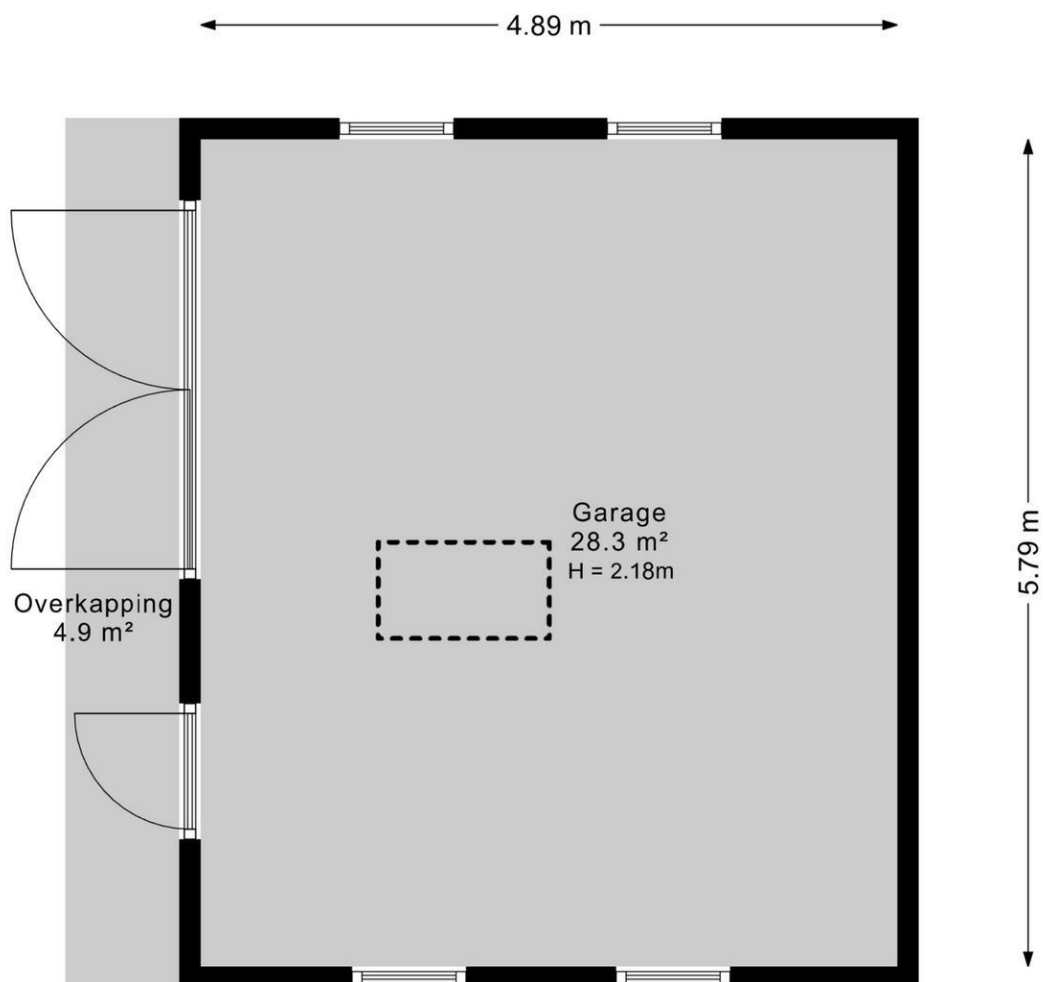
Start-box
Marktpllein 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

Plattegrond

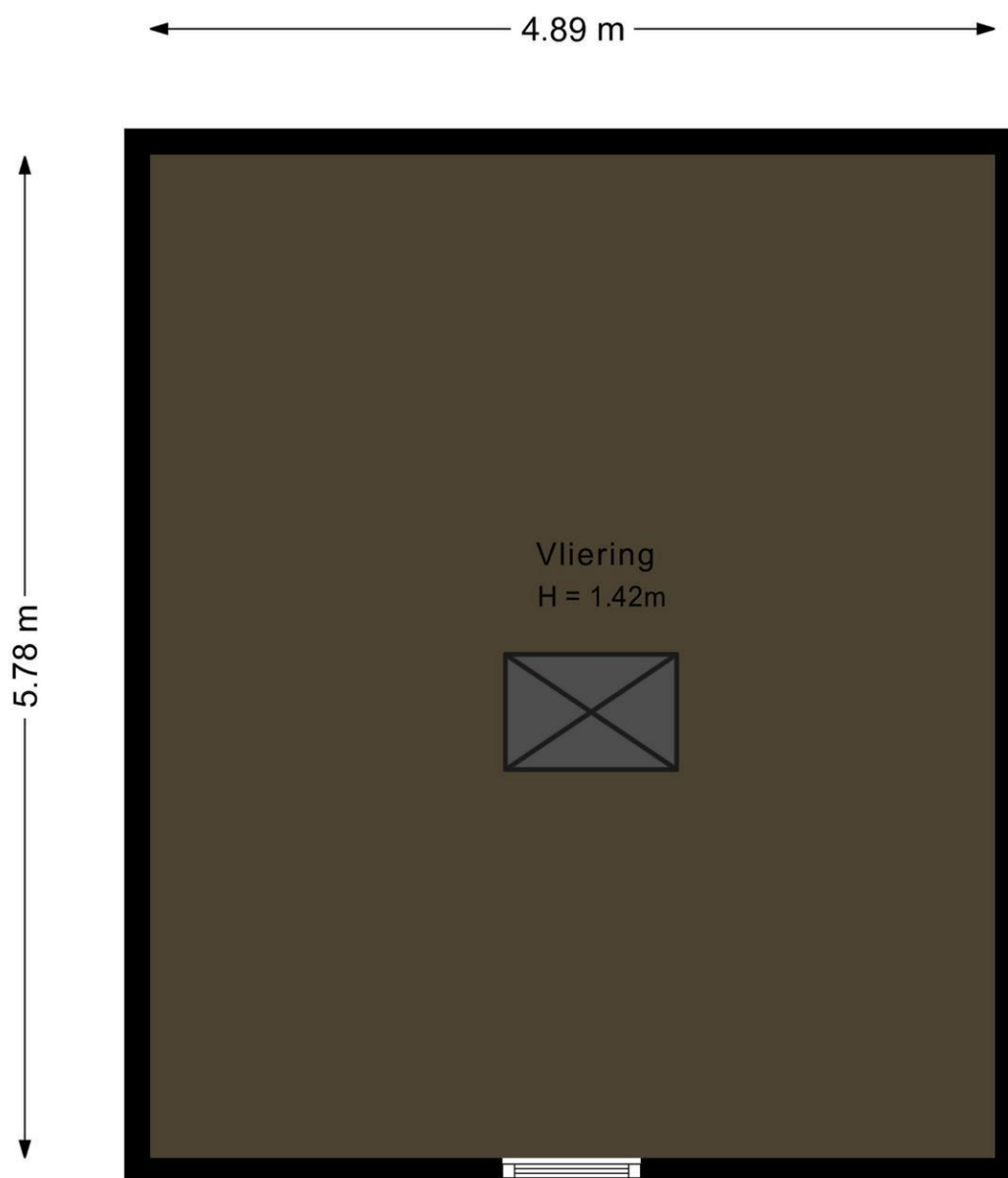


Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
- +/- 50% gaat mee	☐	☐	☐	☒
- Lamp in de gang	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- logeerkamer	☒	☐	☐	☐
- Keuken + woonkamer in overleg	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Houtkachel blijft achter bij een goed bod voor het huis	☐	☐	☐	☒
- Grote tafel in de huiskamer met 4 stoelen	☐	☐	☒	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☒	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Isolatie achterhuis	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☐	☐	☐	☒
Kleine bomen + vaste planten gaan deels mee	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Werkbank en inbouw in schuur spotjes	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- 1 opslag hout voor komende winter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- 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? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- 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? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- 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) **Ja**
Zo ja, welke? : **Gasunie**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Ja / Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Ja / Nee**
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? **Ja / Nee**

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



Welk gedeelte is verhuurd? : _____

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? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

- 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? : _____

- 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? : _____

- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

- 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? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **Wonen**
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

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

Zo ja, waar? : _____

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Bouwtechnisch rapport**

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **achterhuis spouw niet geïsoleerd**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

: _____

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken

: **woning 1978**

Overige daken

: **achterhuis niet bekend**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

: **bij schoorsteen +/- 2020. Is hersteld, zie bouwkundig rapport**

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

Nee

Zo ja, waar?

: _____

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

: _____

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja / Nee /
Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja / Nee /
Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja / Nee /
Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: _____

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting

: _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting

: _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

: **Achterhuis in 2024**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

: _____

b. Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting

: _____

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

Ja

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

: _____

d. Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja / Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **Wc raam, raam achterdeur 1 raampje in achterhuis**

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

Nee

Start-box

Marktplaats 150 b

7811 BA, EMMEN

Tel: 0591-820320

E-mail: emmen@start-box.nl

www.start-box.nl



(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : **1 plekje op op gipsplaat in de douche, aansluiting woning met achterhuis in keuken.**

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **zie bouwtechnisch rapport**

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **vloer in de keuken en achterhuis**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : **Zie rapport**

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee / Soms

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- 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? Ja / Nee / n.v.t.

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

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **HR ECO Intergas combiketel**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Intergas**

Leeftijd : **2014**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2024**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Bosman Nieuw-Amsterdam**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Ja / Nee**

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2013**
wie? Jaar

Installateur : **Zelziuz Denekamp**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja / Nee**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar
opgewekt? Jaar : **+/- 2450 KW 2025**

Aantal kWh : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de
zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja / Nee**

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Ja / Nee /**
n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? **€** _____

- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren
geveegd/gereinigd? : **September 2025**

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **mei 2026**
voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Nee**

Zo ja, wanneer? : **Niet sinds 2018**

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



- I. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Scheurtje in de wastafel badkamer. Kraantje wc fontein werkt slecht**
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja / Nee**
 Zo nee, welke niet? : **afvoer douche badkamer loopt langzaam**
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- e. 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?
- 9. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1978**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Zo ja, welke en waar? : **Vensterbanken keuken + slaapkamer zijn asbesthoudend. Verder niet bekend**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **Ja / Nee / n.v.t.**
- f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Ja**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : **muizen in achterhuis en achter knieschotten**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Zo ja, waar? : **Houtworm, in het achterhuis in de balken. Is behandeld**
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **Ja / Nee / n.v.t.**

Zo ja, wanneer? : **2025**

Zo ja, door welk bedrijf? : **Zelf gedaan**

- i. 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)* **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

- j. 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? : _____

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Ja / Nee / Niet bekend**

Zo ja, welke? : **Schuur verzet in 2022**

- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **B**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 1212,68**

Belastingjaar : _____

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 498000,00**

Peiljaar? : **2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 266,16**

Belastingjaar? : _____

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ _____**

Belastingjaar : **€ 363,60 riool en € 249 afvalstoffen 2025**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ _____**

Elektra: **€ _____**

Blokverwarming: **€ _____**

Anders : **€ 33,- per maand i.v.m. stoken op hout**

Te weten **€ _____**

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

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja / Nee**

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 : _____

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **€ _____**

Heeft u alle canons betaald? **Ja / Nee / n.v.t.**

Is de canon afgekocht?

Ja / Nee /
n.v.t.

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

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? € _____

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : _____

12. Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : Aanvulling op vraag 9 H: Zie onderzoeksrapport 2000.
mening moet weten) Achter rondom woning.

Startbox Makelaars

Uw aankoop- en verkoopmakelaar in Zuidoost Drenthe!

Vanuit onze kantoren aan Marktplaats 150b te Emmen en Langestraat 504 te Klazienaveen kunnen wij u begeleiden op het gebied van aankoop, verkoop en taxaties. "Een huis kopen gebeurt vaak toch meer op gevoel, dan met het verstand", zo analyseert Startbox. Iemand die graag een huis wil hebben, gaat snel voorbij aan belangrijke zaken die misschien niet of maar half aan de orde komen. Met een professional aan uw zijde sluit u alle risico's uit. "Startbox verkoopt". Wilt u uw woning verkopen? Neem contact op met ons kantoor en wij vertellen u wat er allemaal bij het verkoopproces van uw woning komt kijken. Wij begeleiden u van A tot en met Z. De Startbox-makelaar is een beëdigd NVM-makelaar en taxeert onder andere voor NWWI en Taxateursunie. Alle hypotheekverstrekkers in Nederland gaan akkoord met de door Startbox opgemaakte rapporten.

Bankgarantie/waarborgsom

Gebruikelijk is dat in de koopakte een artikel staat over de waarborgsom (artikel 5). Dit is een zekerheid naar de verkoper toe. De koper verplicht zich binnen een afgesproken termijn een waarborgsom te storten in een depot bij de notaris. De waarborgsom bedraagt meestal 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Om die zekerheid naar de koper toe te garanderen, is het ook mogelijk een bankgarantie te gebruiken. Dit gebeurt meestal als de te kopen woning met een volledige financiering gefinancierd wordt. Als een bank een bankgarantie afgeeft, garandeert die bank dat zij op verzoek van de begunstigde, datgene dat vastgelegd is in de bankgarantie, zal voldoen.

Kosten koper

Kosten koper betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting (= 2% van de koopsom)
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- kadasterkosten voor de inschrijving akte van levering

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Die zijn voor rekening van de verkoper (want die is opdrachtgever voor de verkoop). Schakelt u echter een aankoopmakelaar in voor de aankoop van een woning, dan zijn de kosten voor de aankoopmakelaar voor u.

Notariskeuze

De koper heeft de keuze om de notaris voor de overdracht van de woning te kiezen, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 325,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten de gemeenten Emmen, Borger-Odoorn en/of Coevorden valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.

Hypotheken

Startbox werkt samen met diverse onafhankelijke hypotheekadviseurs. Samen met u wordt gekeken naar de hypotheek die het beste bij uw situatie past. Vraag eens naar de mogelijkheden.

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



Bieding

Voordat u tot onderhandeling overgaat is het verstandig dat u zich op de hoogte heeft gesteld van uw financieringsmogelijkheden. U dient dan rekening te houden met uw arbeidssituaties, eventuele leningen, de hoogte van uw inkomen etc. Bij het uitbrengen van een bod dient u de volgende zaken aan te geven: geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventueel over te nemen roerende zaken, eventuele ontbindende voorwaarden. Let op! Een ontbindende voorwaarden financiering krijgt u niet automatisch. U dient dit bij uw bod aan te geven.

Modelkoopakte NVM

Bij verkoop zal een koopakte worden opgemaakt volgens de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Deze brochure is met meeste zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

