

Tijnje

Hein Voswei 14



Dé makelaar in
Zuidoost-Friesland



Dé makelaar in en rondom Gorredijk

Sierd Moll Makelaars is gevestigd in Gorredijk en is hét makelaarskantoor in Zuidoost-Friesland. Al meer dan twintig jaar zetten we ons met hart en ziel in voor huizenkopers en –verkopers.



Moll Makelaars
Badweg 30,
8401 BL Gorredijk

T. 0513 46 01 01
M. info@sierdmoll.nl

25 JAAR
Moll
MAKELAARS

Omschrijving

Rustig wonen op een prachtige locatie in Tijnje!

Aan de **Hein Voswei** staat deze degelijk gebouwde vrijstaande woning uit 1993 op een royaal perceel van 565 m². Geschikt voor zowel gezinsbewoning als voor senioren. Met een slaap- en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. Met een woonoppervlakte van circa 130 m², een aangebouwde garage en een vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde is dit een woning die rust, privacy en wooncomfort op aantrekkelijke wijze samenbrengt. De ligging in een gewilde woonwijk, met weinig verkeer voor de deur en uitzicht op een groenstrook, maakt het plaatje compleet.

Gedeeltelijk is een modernisatie gewenst en zal de afwerking weer up to date gemaakt moeten worden, maar door de prima basis is het deze investering meer dan waard.

Indeling: hal, toilet, woonkamer, woonkeuken met aangrenzende bijkeuken. Achterom/hobbykamer, slaapkamer met aangrenzende badkamer. De ruime aangebouwde garage is van binnenuit bereikbaar. Etage: ruime overloop, twee slaapkamers (eenvoudig op te delen tot drie slaapkamers), tweede badkamer. Vlizotrap naar de zolder.

Voor een nog beter idee van de ruimte en indeling verwijzen wij naar de **plattegronden**, de foto's én de unieke mogelijkheid van een virtuele rondleiding. Deze 3D rondleiding is zowel via onze website als Funda te bewonderen en geeft je al een prachtig en waarheidsgetrouw beeld. Je kunt namelijk op een 'Google-street-view-achtige manier' door de gehele woning wandelen.

Tijnje is een actief en vriendelijk dorp, centraal gelegen in Zuidoost-Friesland. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en een dorpshuis. Daarnaast zijn plaatsen als Gorredijk, Heerenveen en Drachten eenvoudig bereikbaar. De combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging maakt Tijnje tot een geliefde woonplaats voor jong en oud.

We nodigen u van harte uit om de woning met eigen ogen te bewonderen. Neem desgewenst uw eigen NVM Makelaar mee!

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning uit 1993
- Woonoppervlakte circa 130 m², perceeloppervlakte 565 m²
- Gelijkvloers wonen mogelijk
- Degelijk gebouwd, betonnen verdiepingvloeren
- Aangebouwde garage
- Gelegen in een gewilde woonwijk met vrije ligging aan de achterzijde
- Groenstrook aan de voorzijde en weinig verkeer voor de deur
- Ruime tuin met veel privacy
- Verwarming en warm water d.m.v. CV combi ketel (Intergas uit 2011)
- De overdracht dient plaats te vinden bij notaris kantoor Van Dijk Gorredijk
- In de koopovereenkomst zal een zogenaamde exoneratie clause worden opgenomen omdat de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond. Tevens zal aansprakelijkheid verkoper worden uitgesloten, zal de 'as is, where is' clause en de ouderdomsclause worden toegepast (nadere info bij de makelaar).

Kenmerken

🏠 Overdracht

Vraagprijs € 469.500
Aanvaarding in overleg

🏠 Indeling

Woonoppervlakte 130 m²
Perceeloppervlakte 565 m²
Inhoud 475 m³
Type woning vrijstaande woning
Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 3



 **Energie**

Energieklasse	B
Energie label geldig tot	2036-05-28
Bouwjaar C.V.	2011
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warmwater	c.v.-ketel
Combiketel	ja
Brandstof	gas
Eigendom	ja

... Overige

Onderhoud binnen
redelijk tot goed

Onderhoud buiten
redelijk tot goed

Huidige bestemming
Woonruimte

Huidig gebruik
wonen

Bouwjaar
1993

Glasvezel
nee

Achterom
ja

 **Buitenruimte**

Tuin	395 m ²
Hoofdtuin	305 m ²
Ligging hoofdtuin	west
Kwaliteit tuin	normaal
Garage	aangebouwd steen







‘Komt u binnen kijken?’

Algemene voorwaarden bij koop woning

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte volgens model NVM

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moll Makelaars conform de modelkoopaktes, opgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Een voorbeeldexemplaar is op verzoek per mail verkrijgbaar. Onderdeel hiervan is dat een koper 10% waarborgsom of bankgarantie dient te stellen.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirantkoper, alvorens een bod te doen, zich heeft laten informeren omtrent de financieringsmogelijkheden. Alleen indien dit uitdrukkelijk overeengekomen wordt gelden ontbindende voorwaarden. Een gangbare ontbindende voorwaarde is die voor de financiering. Indien dit voorbehoud overeen-gekomen is, dient naast de koopsom ook overeenstemming bereikt te worden over de duur (in weken) van het voorbehoud én het gewenste hypotheekbedrag. Om een ont-binding in te kunnen roepen dient aangetoond te worden dat minimaal één geldverstrekker niet bereid is om hypotheek te verstrekken. Uiteraard kunnen wij u hypotheekadviseurs aanraden.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Overdrachtsbelasting

Wonen: 2% (starters 0%) en 'niet-wonen' 10,4%, let op, koper is verantwoordelijk voor de verdeling van de koopsom (indien van toepassing). De bestemming kan hier op van invloed zijn, meer info op www.sierdmoll.nl/ overdrachtsbelasting

Onderzoeksplicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt des-gewenst in de gelegenheid gesteld om vooraf-gaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf tevoren is nagegaan of de zaak van de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waar-door de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Lijst van (on)roerende zaken

Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Als er niets anders wordt afgesproken geldt de lijst zoals in deze documentatie opgenomen..

Procedure onderhandeling

Soms wordt verkocht met een inschrijf-procedure. De procedure wordt tijdig kenbaar gemaakt aan gegadigden. Alle gegadigden krijgen dan de kans een bod uit te brengen in een gesloten inschrijving of in een transparant online systeem. Om teleurstellingen te voor-komen: verkopers kunnen tot op het laatste moment beslissen de procedure stop te zetten en een overeenkomst met een kandidaat te sluiten. Of om de woning uit de verkoop te halen. Indien er geen inschrijvings-procedure geldt, kan een onderhandeling gestart worden. Wij werken dan met het systeem dat we niet gelijktijdig met meerdere bidders onderhandelen. Dat wil zeggen dat de eerste bieder (mits het bod als “onder-handelbaar” wordt geaccepteerd) in onder-handeling is en gedurende die onderhandeling stimuleren wij geen andere onderhandeling met andere gegadigden.

Let op: een andere gegadigde mag nog wel bezichtigen en zelfs een bod uitbrengen. Moll Makelaars zal daar in principe niet op reageren gedurende de duur van de eerste onderhandeling.

Onderhandelingen kunnen ook ‘halverwege’ stopgezet worden en/of omgezet worden in een inschrijfprocedure. Overigens dient gemeld te worden dat de eindbeslissing over de procedure altijd bij de eigenaar ligt en niet bij Moll Makelaars.

Bedenkijd

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte. Uitsluitend door het ondertekenen van een koop-overeenkomst komt een koop tot stand. Daarna heeft de koper drie dagen bedenktijd (deze mag niet in het weekend eindigen en het weekend telt max. voor 1 dag). Indien de koper binnen die termijn van de koop af wenst te zien kan dat zonder opgaaf van reden gebeuren, maar het dient wel schriftelijk te gebeuren. Dat laatste wordt in de koopovereenkomst aanvullend vastgelegd bij overeenkomsten opgemaakt door Moll Makelaars.. Om geen oneindige situatie te creëren is het van belang dat de koper binnen afzienbare tijd een handtekening onder de koop overeenkomst zet. Om dit te bewerkstelligen is een opschortende voorwaarde opgenomen. De koper dient binnen zeven werkdagen na de verkoper de akte te tekenen, anders wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

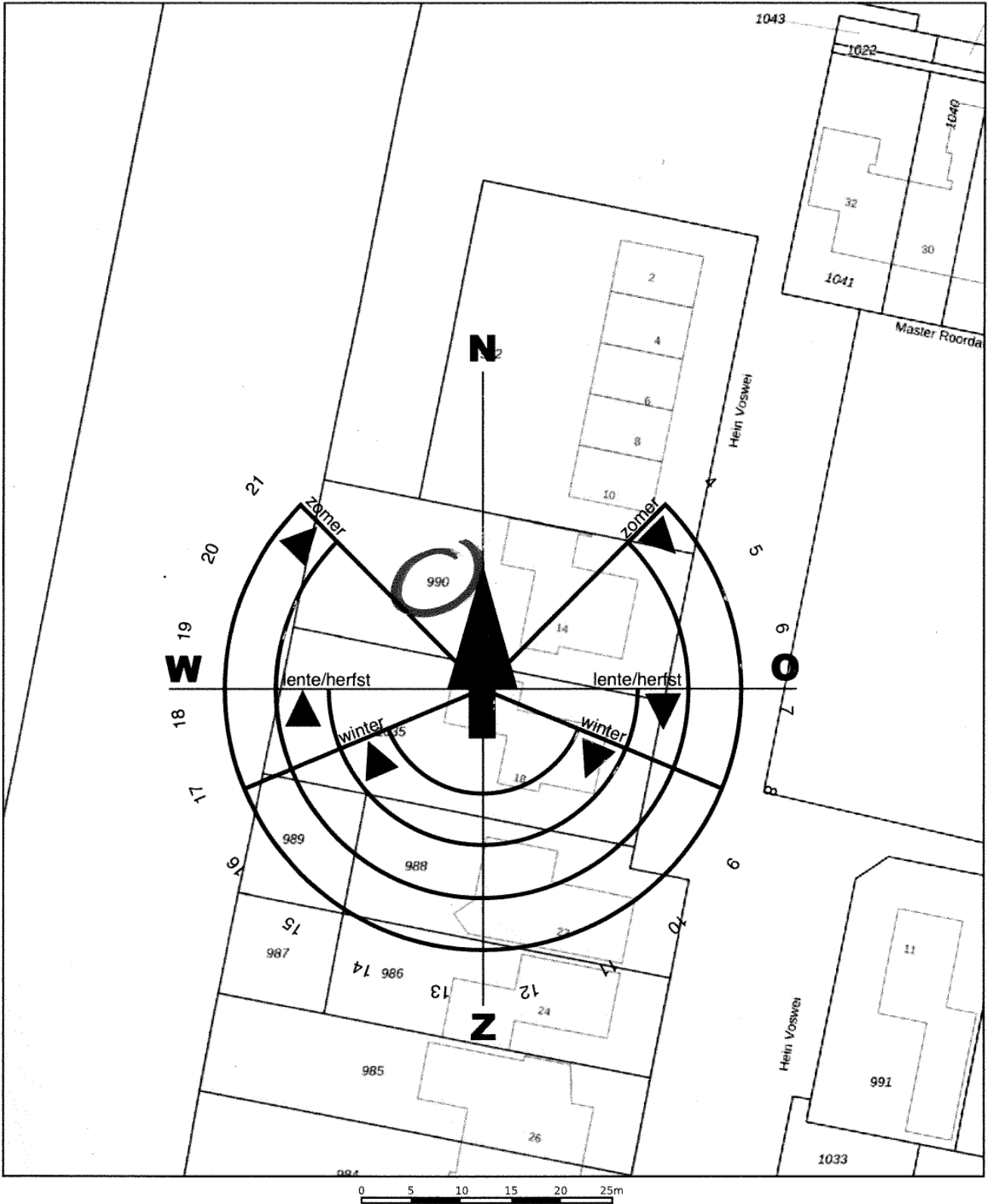
Voor alle antwoorden in de door verkoper ingevulde vragenlijst(en) geldt ‘voor zover verkoper bekend’. Het betreft derhalve uitdrukkelijk geen garantieverklaring.



ZONNEWIJZER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorredijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 990</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p>
---	--	-----------------

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



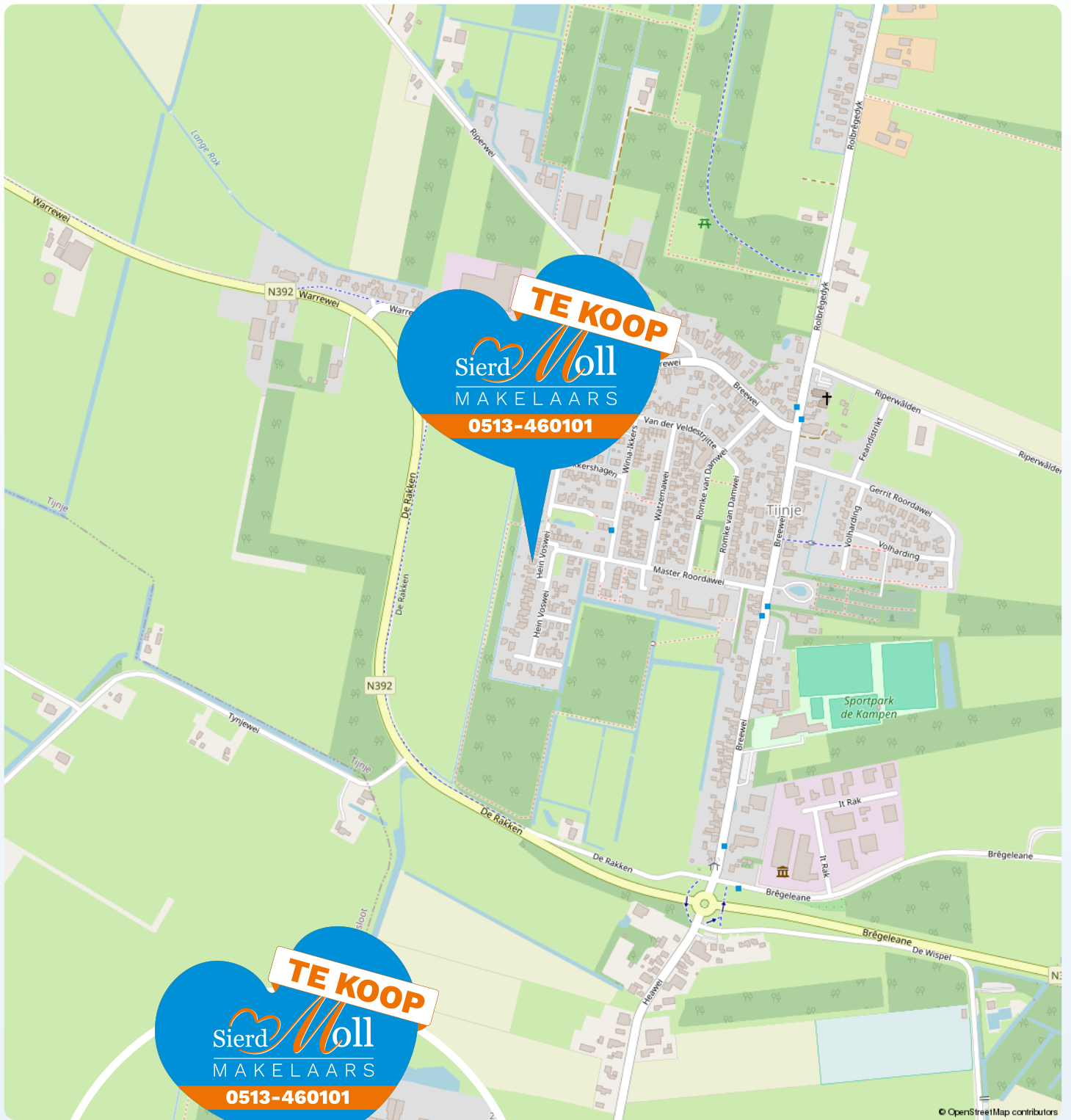
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gorredijk	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie D	
— Bebouwing		Perceel 990	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 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.

Adres	Hein Voswei 14
Postcode / Plaats	8406 EW Tijnje
Kadastrale gemeente	Gorredijk
Sectie / Perceel	D / 990
Oppervlakte	565 m ²
Soort	Volle eigendom





© OpenStreetMap contributors



Locatie op de kaart

Hein Voswei 14

8406 EW
Tijnje

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- koelkast	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Waterslot wasautomaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	erfgrens met nummer 18 klopt niet helemaal, vooraan is ca 20 cm eigendom van nr 18
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?	zie 1 C
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	de gebruikelijke voorschriften voor bouwterreinen in de gemeente Opsterland
Bijzonderheden 1 G.	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
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?	
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.	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	1993
Overige daken:	1993
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:	
Overige daken:	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	onbekend
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	behalve 1 raam op achterste slaapkamer
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	onbekend, zie energielabel (B)
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
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.	
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?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
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?	
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	
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
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):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	2011
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	instalatiebedrijf H. Altena
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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	begane grond
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	normale gebruikssporen
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1993
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	Het toilet op de etage is niet in gebruik, de elektrische vermaler is niet meer aanwezig
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?	1993

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	onbekend
Functioneert alle inbouwapparatuur?	
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1993
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
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?	
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	334,00
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	451000,00
Peiljaar?	1-1-2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	507,00
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	475,00
Belastingjaar?	2026 (betreft rioolrecht en afvalstoffenheffing)
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag	Antwoord
Elektriciteit totaal (kWh):	
Water (m3):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
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?	0,00
Heeft u alle canons betaald?	
Is de canon afgekocht?	
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Vraag

Nadere informatie 12 A.

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

Antwoord

- Het betreft een nalatenschap. De vragen zijn naar eer en geweten beantwoord, maar er is geen 100% zekerheid te geven omdat de woning niet door de executeur en/of erfgenamen bewoond is geweest. Daarom zal de volgende clause in de koopakte opgenomen worden: niet zelf bewonings-clausule

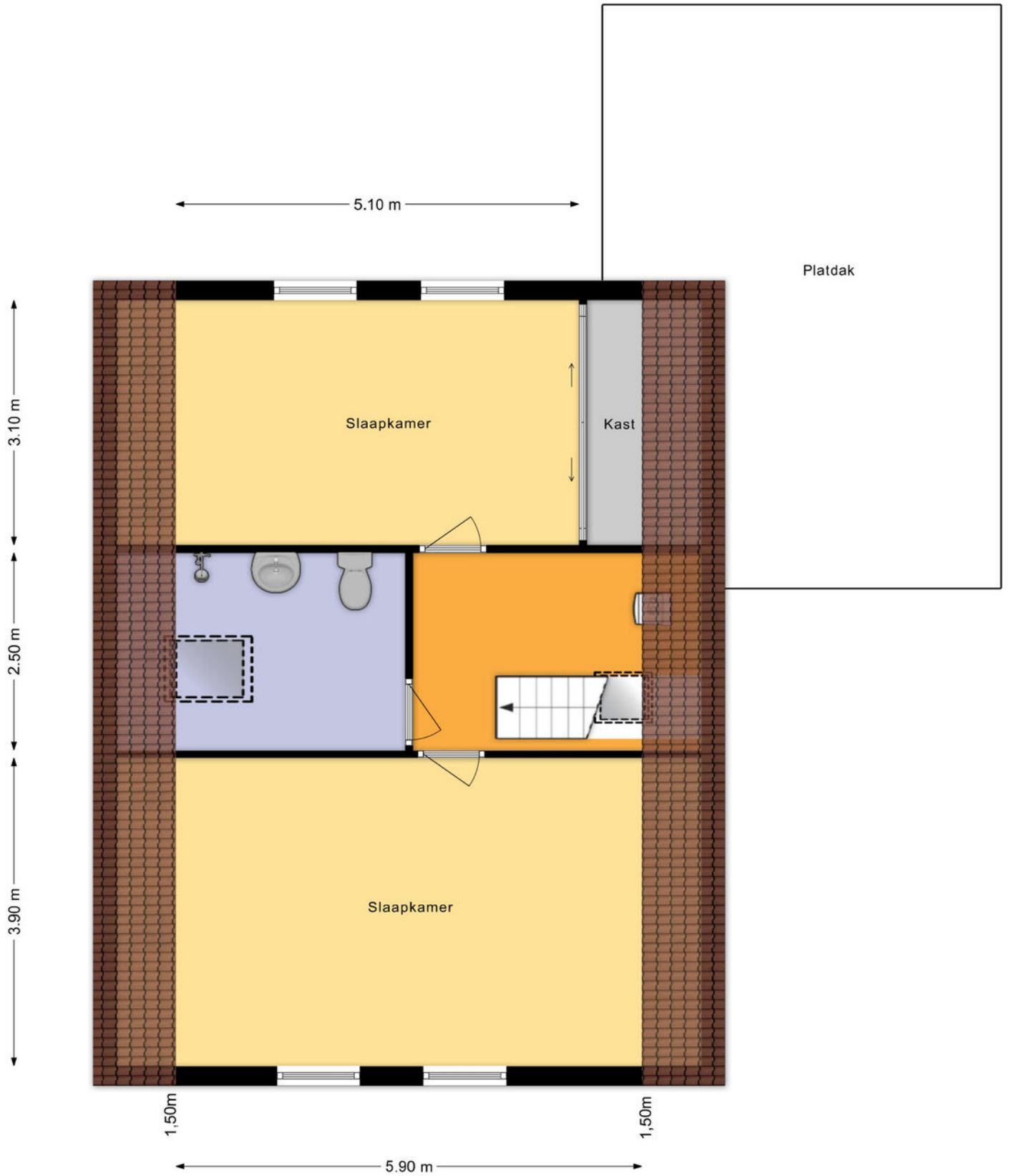
'Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. en 6.4 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.'

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ENERGIELABEL

Energie label woningen

Registratienummer
252894250

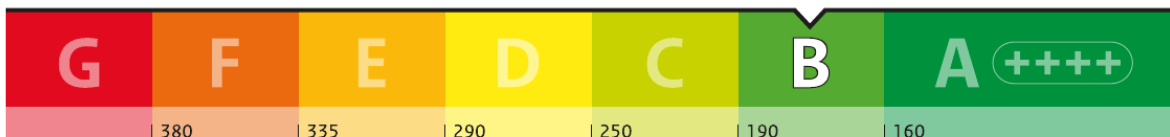
Datum registratie
29-05-2026

Geldig tot
28-05-2036

Deze woning heeft energielabel

B

188,02 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



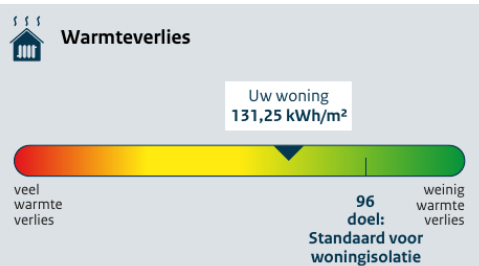
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	40,97
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Hein Voswei 14
8406EW Tijnje

Bouwjaar

1993

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

137 m²



Energieadviseur

Leon Harnisch



Ons kantoor

Volgens opdrachtgevers bent u bij ons aan het juiste adres voor een professionele aanpak van uw aan- of verkoop. Heeft u vragen of opmerkingen. **We helpen u graag!**

SIERD (NVM MAKELAAR)

Het wandelende visitekaartje van het kantoor. Bekend om zijn positiviteit en zijn oplossend vermogen. “De afwisseling is ideaal! Het geeft me een goed gevoel dat ik de mensen van dienst kan zijn met ons advies en iets voor hen kan betekenen op het moment dat ze een belangrijke beslissing nemen. Daarnaast heb ik als ondernemer direct invloed op de resultaten. Als het slecht gaat ben ik verantwoordelijk, maar als het goed gaat ook!”

JEANNETTE (NVM MAKELAAR)

Mag zich eveneens beëdigd NVM-makelaar noemen. Net als Sierd specialist aankoop en verkoop. Maar óók nieuwbouw specialist. “Het leukst is toch wel de variatie in woningen en klanten. Je komt in aanraking met mensen uit alle lagen van de maatschappij en uit het hele land. Bovendien zijn ook alle woningen verschillend, waardoor je eigenlijk altijd afwisseling in je werk hebt!”

MAARTEN (NVM MAKELAAR)

De derde beëdigde NVM makelaar in het hechte team! Naast de commerciële makelaarstaken is Maarten ook actief als NVM taxateur. “Het leukst aan mijn werk als makelaar vind ik ook de afwisseling, het contact met verschillende mensen, de dynamiek en mensen echt blij maken met een aan- of verkoop. Oprecht geïnteresseerd in ieders verhaal en ik zie iedere opdracht weer als een nieuwe uitdaging”

PETRA (BINNENDIENST).

Samen met Sierd stond Petra in 2001 aan de wieg van het makelaarskantoor. Drie dagen in de week staat zij klaar voor klanten en ondersteunt de makelaars. “Een hecht team dat goed samenwerkt is belangrijk. Als wij het binnen goed voor elkaar hebben, kunnen zij hun werk goed doen.”

IEPIE (BINNENDIENST).

Sinds 2002 commercieel medewerker binnendienst. Bel je naar kantoor dan is de kans groot dat je Iepie aan de telefoon krijgt. Het persoonlijke contact met klanten vindt ze erg leuk: “Als een klant belt, weet ik meestal precies over welk huis het gaat. En wat er actueel speelt. Ik merk dat mensen dat op prijs stellen dat doet mij goed.”

TRIEENKE (BINNENDIENST)

Trienke werkt samen met Petra en Iepie en ondersteunt de binnendienst. Trienke is in 2022 afgestudeerd aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij: “Met mijn recent afgeronde studie en ervaring uit de horeca hou ik er van een frisse blik te werpen op het kantoor. Service verlenen is iets waar ik energie van krijg. Dat past perfect bij de doelstelling van Moll Makelaars”

Hypotheek informatie

Bedankt voor het bezichtigen van de woning.

Hopelijk bent u enthousiast over dit huis. Dan wordt het spannend, want

Misschien wilt u een bod uitbrengen?

Tot hoe ver kunt u en tot hoe ver wilt u gaan?

Wat wordt uw maandlast als u dit huis zou kopen?

Wat gebeurt er bij arbeidsongeschiktheid of werkloosheid?

Plotseling gaan allemaal van dit soort vragen een rol spelen!

Helaas kunnen wij u op dat gebied niet van dienst zijn, wij zijn specialist in de makelaardij en niet op hypotheekgebied. Toch hebben we wel een oplossing voor uw vragen, we werken namelijk nauw samen met professionele hypotheekadviseurs. Ze kunnen bij alle grote geldverstrekkers terecht na een uitgebreide producten rentevergelijking. Via deze onafhankelijke adviseurs kunt u ook terecht bij de lokale Rabobank of de Regiobank.

Uiteraard kunt u ook contact opnemen met uw eigen tussenpersoon of bank.

Hieronder volgen de telefoonnummers van de genoemde organisaties,
doe er uw voordeel mee!

Op is de rente*



Pauline Kuiper 06-51006168
Timothy Hiemstra 06-12350629

Benieuwd
naar de actuele
rentestanden?



Rabobank Heerenveen-Zuidoost Friesland

Via genoemde tussen-
personen mogelijk

“Verborgen” gebreken

Het klinkt wel mooi: “bij problemen achteraf kunt u de verkoper aansprakelijk stellen”. Helaas voor kopers klopt deze redenatie lang niet altijd. In de koopakte gaan een tweetal artikelen over gebreken, te weten artikel 6.1 en 6.3:

Artikel 6.1: De woning wordt overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zichtbare én onzichtbare gebreken. Veel kopers denken dat bij gebreken achteraf de verkoper sowieso aansprakelijk gesteld kan worden. Dat is onjuist! Dat kan alleen als aantoonbaar is dat de verkoper op de hoogte was van de betreffende gebreken óf als artikel 6.3 van toepassing is.

Artikel 6.3: Indien u achteraf een gebrek aantreft waardoor het pand “niet meer de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn” kunt u de verkoper aansprakelijk stellen. Het moet dus gaan om grote gebreken waardoor u eigenlijk het huis niet meer normaal kunt bewonen. Uiteraard kan hierover veel discussie ontstaan. Hierover heeft u in de woningbrochure informatie ontvangen.

U kunt zich voorstellen dat een verkoper snel zal zeggen dat een bepaald probleem naar zijn mening onder artikel 6.1 zal vallen (het risico is dan voor koper), een koper zal zeggen dat het betreffende probleem onder artikel 6.3 valt en dus voor risico van verkoper komt. Uiteraard zal de makelaar zijn mening ook geven, maar het blijft een kwestie van inschatting. Komen partijen er niet uit dan kan de rechter uitkomst bieden.

Dat is echter een dure en vervelende aangelegenheid. De rechter zal in zijn beoordeling ook nog meenemen of het probleem/gebrek al dan niet zichtbaar is. De koper heeft namelijk een onderzoeksplicht en de verkoper heeft een mededelingsplicht. Met andere woorden: de koper moet onderzoeken wat voor hem van belang is en een verkoper moet mededelen wat bij hem bekend is.

Ook zal de rechter in de beoordeling meenemen of een koper deskundig is of een deskundige heeft ingeschakeld. Al met al wordt dus de gehele verkoop onder de loep genomen. Een simpel antwoord op de aansprakelijkheidsvraag is dus vaak niet mogelijk.

Bij woningen ouder dan 25 jaar hanteren wij de ouderdomsclausule waarin de werking van artikel 6.3. afgezwakt wordt en het risico van gebreken dus meer bij koper komt te liggen:

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.



Heeft u nog vragen?

T. 0513 46 01 01

M. info@sierdmoll.nl

Verkoopmogelijkheden



Eerst kopen of
eerst verkopen?



Stille verkoop.



Te ruil.

Gerichte
verkoop.



Tips voor
inschrijvingen!



Waarde eigen
woning weten?

25 JAAR

Moll

MAKELAARS



Badweg 30,
8401 BL Gorredijk
0513 - 46 01 01
info@sierdmoll.nl



Jeannette Schram
06 - 15 36 18 96
jeannette@sierdmoll.nl



Sierd Moll
06 - 21 25 64 51
sierd@sierdmoll.nl



Maarten Uithol
06 - 43 60 87 28
maarten@sierdmoll.nl



Badweg 30, 8401 BL Gorredijk
0513-460101 | info@sierdmoll.nl

