



Verbindingskanaal NZ 102

7895 TE Roswinkel

Vraagprijs € 275.000,-- k.k.

Marcel van Dam Makelaardij o.g.
Valtherweg 6
7875 TB, EXLOO
Tel: 0591 227022
E-mail: info@marcelvandammakelaardij.nl
www.marcelvandammakelaardij.nl

Omschrijving

Wauw: voor en achter vrij uitzicht over uitgestrekt akkerlandschap; dat geeft een ruimtelijk en vrij gevoel!

Heerlijk buitenaf wonen met vrijheid en rust terwijl alle denkbare voorzieningen zich op relatief korte afstand bevinden: Nieuw-Weerdinge (ca. 3 km), Emmer-Compascuum (ca. 7 km) Ter Apel (ca. 7 km) en Emmen (ca. 13 km).

Zoek je geen kant-en-klaar huis en wil je liever naar eigen inzicht, idee en budget verbouwen? Een plek waar het buitenleven hart sneller van gaat kloppen en je écht iets van jezelf van maakt? Dan zit je hier goed. Dit is een huis voor handige mensen die weten dat de waarde niet zit in wat het nu is, maar in wat het kan worden.

Op een aantrekkelijk plekje in een landelijke omgeving staat deze COMPACTE VRIJSTAANDE WONING met flink grote aangebouwde stenen bijkeuken, garage en schuur van respectievelijk ca. 19 m², 23 m² en 57 m².

De woning stamt oorspronkelijk uit de jaren '30 van de vorige eeuw en in loop der jaren is er verbouwd. Ideaal dus om er je eigen droomhuis-op-maat van te maken. Binnen en buiten heeft het wat liefde en aandacht nodig ten aanzien van achterstallig onderhoud, afwerking en modernisering. Ideaal dus om er je eigen droomhuis-op-maat van te maken; volop potentie voor diegenen die in mogelijkheden denken en kansen zien.

BUITENRUIMTE: Nu functioneel, kansrijke mogelijkheden voor straks.

Achter het huis ligt een diepe tuin, ingericht met gras en op het achterste gedeelte staan hoge naaldbomen. Praktisch, maar vooral een nagenoeg leeg canvas. Hier ligt de kans om een fijne tuin te realiseren die past bij jouw manier van wonen. Groen, moes-/kruidentuin met plantenkas, terrassen, een beschutte zithoek, een onderhoudsvriendelijke buitenruimte, speelruimte voor kinderen of juist voor het houden van dieren: de ruimte is er. Parkeren op eigen terrein is een groot voordeel. Naast de woning ligt een eigen verharde oprit tot aan de garage met plek voor 3-4 auto's.

Ben je daarnaast op zoek naar nog meer ruimte, voor bijvoorbeeld hobby, klusruimte, opslag, onderdak voor de fietsen, auto of motor en tuingereedschap? De aangebouwde stenen garage en schuur en een vrijstaande stenen garage/schuur hebben een totale oppervlakte van circa 89 m².

DORP EN OMGEVING: Wonen in Roswinkel

Roswinkel is een klein ontginningsdorp in de gemeente Emmen met circa 850 inwoners, ontstaan in de Middeleeuwen, gelegen op een zandrug en daarmee afwijkend van de omliggende dorpen. Met een warme, dorpse mentaliteit, een leuk verenigingsleven, een basisschool en diverse voorzieningen in de nabije omgeving, biedt Roswinkel zowel rust als levendigheid. Het dorp kenmerkt zich door de landelijke omgeving en gemoedelijke sfeer en verschillende dorpen met dagelijkse en alle overige voorzieningen zijn nabij gelegen en vlot bereikbaar via goede uitvalswegen, o.a. de provinciale weg N391. Vanuit het dorp ben je zo in de stad Emmen, waar je alles vindt wat je nodig hebt, winkels, scholen op alle niveaus, sportfaciliteiten, zwembad, ziekenhuis, bioscoop, theater, dierentuin, trein- en busstation en gezellige horeca. Met de recente beslissing om de Nedersaksenlijn aan te leggen, wordt ook de OV-ontsluiting van dit gebied nog verder verbeterd.

INDELING WONING:

Begane grond:

Entree aan de opritzijde – bijkeuken/berging met opstelplaats cv-ketel en deuren die naar de schuur en tuin leiden – eetkeuken met hoekkeuken die qua inbouwapparatuur is uitgerust met een koelkast, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap – rechthoekige woonkamer, voorzien van pelletkachel en meterkast, en dankzij verschillende ramen aan drie zijden heerlijk licht en voor prachtig weids uitzicht over landerijen – provisiekelder – via de eetkeuken toegang tot gang/tussenhal met trapopgang naar boven, wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, toilet en de badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel. Via een uitzetraam is er daglicht en natuurlijke ventilatie.

Verdieping:

Overloop – 2 slaapkamers, beide kamers voorzien van een dakkapel met kunststof draai-/kiepramen.

Kenmerken:

- Type woning: Vrijstaande woning
- Bouwjaar: oorspronkelijk circa 1936, nadien verbouwd en vergroot
- Energielabel: G, geldig tot 14 november 2026
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 96 m²
- Overige inpandige ruimte (aangebouwde garage + schuur): 66 m²
- Externe bergruimte (vrijstaande garage / schuur): ca. 23 m²
- Inhoud: circa 594 m³
- Perceeloppervlakte: 2.130 m² - eigen grond
- Aantal kamers: 3 (woonkamer en 2 slaapkamers)

Extra info – goed om te weten:

- NEN2580 Meetrapport beschikbaar;
- Naar eigen smaak, idee en budget te verbouwen/verbeteren;
- Toilet en badkamer in 2024 gemoderniseerd;
- Verwarming middels pelletkachel in de woonkamer;
- Warm water via een Intergas HR ketel van 2015 – eigendom;
- Groepenkast in 2024 vernieuwd in combinatie met elektriciteitsbedrading in woon- en slaapvertrekken;
- Vloerafwerking begane grond: bijkeuken: vinyl | woonkamer, keuken en tussenhal: laminaat | toilet en badkamer voorzien van plavuizen. Boven is de vloer belegd met laminaat;
- Houten kozijnen met grotendeels dubbele (HR++) beglazing – dakkapel (2024) in kunststof uitgevoerd en voorzien van HR++ glas;
- Pannendak van binnenuit na-geïsoleerd met glas-/steenwol isolatie;
- Begane grond vloer (deels in hout uitgevoerd, in 2024 vernieuwd), met uitzondering van de garage en schuur, voorzien van EPS/tempex isolatie;
- Aangesloten op het elektriciteit-, gas- en waternet, riolering en glasvezel;
- Diepe achtertuin van ca. 80 meter vanaf de achtergevel van de woning, gesitueerd op het noordwesten;
- Voor de liefhebbers van vissen: Gooi je hengel uit aan de overkant van de weg en geniet van pure ontspanning;
- Bestemming: Het gehele perceel heeft bestemming 'Wonen';
- Ouderdoms-/leeftijds- en asbestclausule worden opgenomen in de koopakte;
- Oplevering in nader overleg: op korte termijn mogelijk.



Is jouw interesse gewekt en ben je benieuwd hoe deze woning, de buitenruimte, de plek en omgeving voor jou werkelijk aanvoelt?

Je bent vanzelfsprekend van harte welkom. Op internet kun je al veel bekijken, maar de beste en complete indruk van een huis krijg je natuurlijk tijdens een bezichtiging ter plekke. Wij proberen de afspraak tot een bezichtiging in samenspraak met jouw agenda in te plannen en nemen hiervoor ruimschoots de tijd, zodat je op je gemak het huis kan bekijken, ervaren en eventuele vragen kunt stellen. En wie weet, bevestig jij binnenkort met een persoonlijke handtekening dat je de nieuwe eigenaar gaat worden van deze compacte, vrijstaande woning op een royaal perceel met veel potentie in Drenthe!

Disclaimers

De verkoopbrochure is samengesteld om jou een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in de verkoopbrochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de verkoopbrochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branche brede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

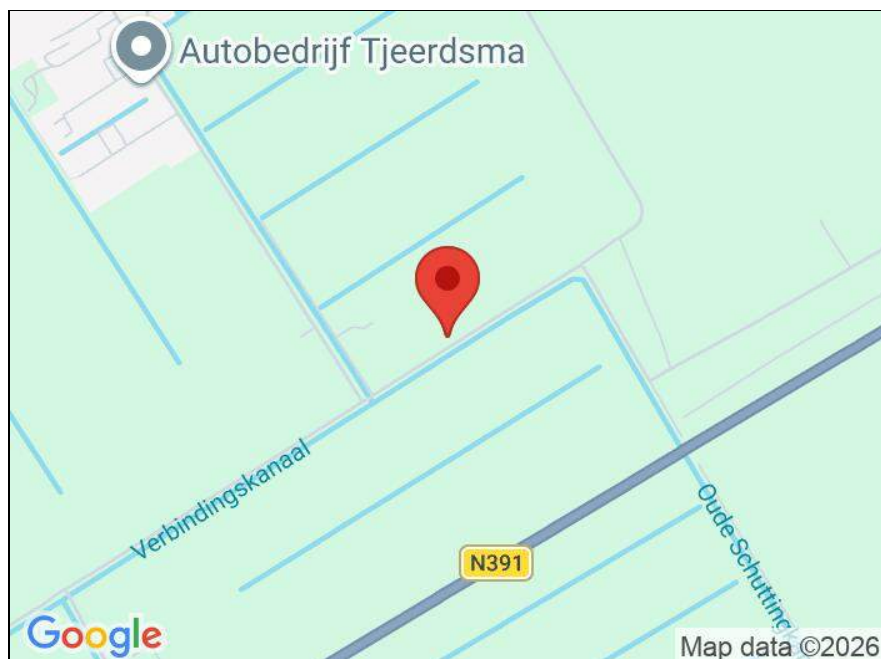
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na de totstandkoming van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom. Indien een financieringsvoorboud van toepassing is, is het maximumbedrag aan financieringsvoorboud de vraagprijs wat in de koopakte zal worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 275.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	594 m ³
Perceel oppervlakte	2.130 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	96 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1936
Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint 1.456 m ²
Garage	Aangebouwd steen 42 m ² (816 bij 518 cm)
Energie label	G
Verwarming	Pelletkachel (verwarming) + Ketel (warm water)
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Verbindingskanaal NZ 102
7895 TE ROSWINKEL



Foto's



Foto's



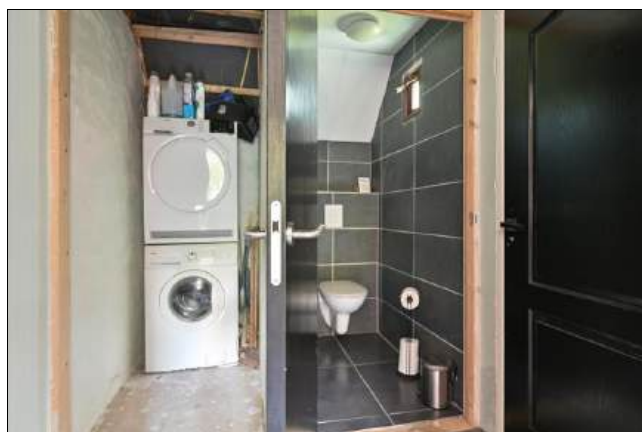
Foto's



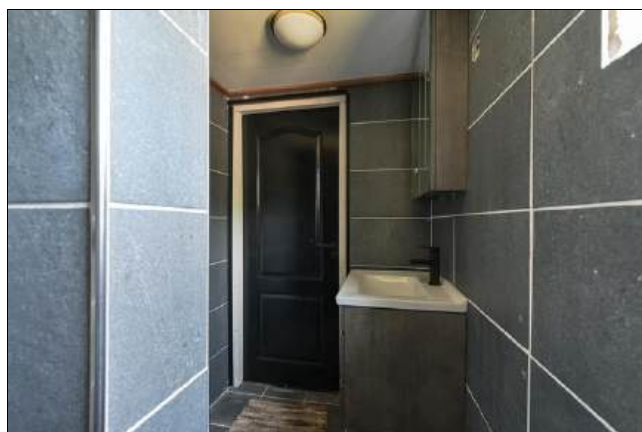
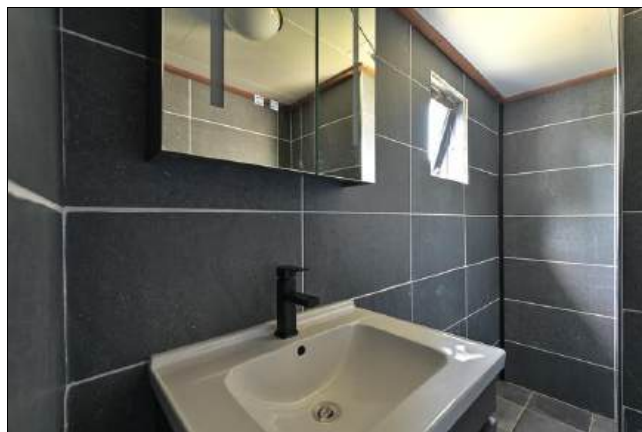
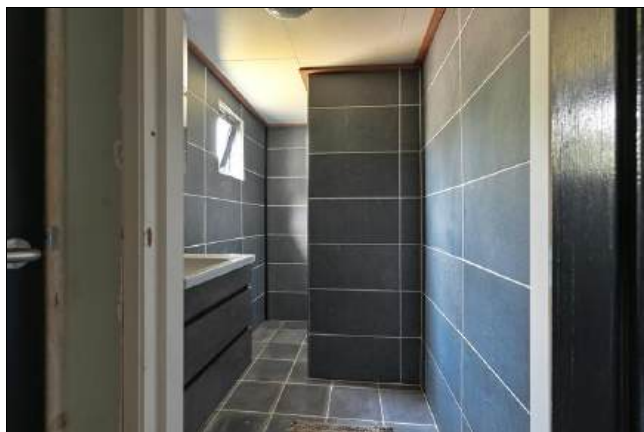
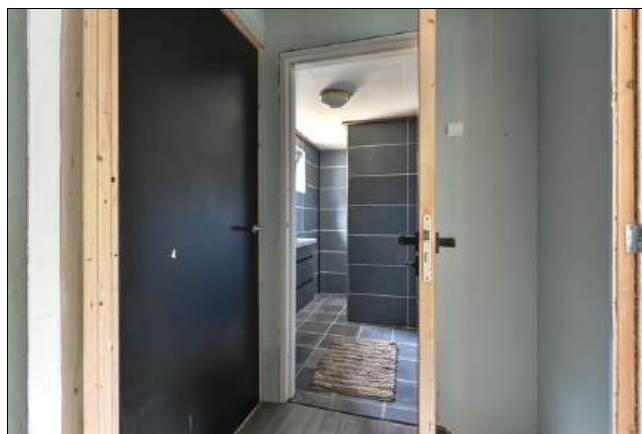
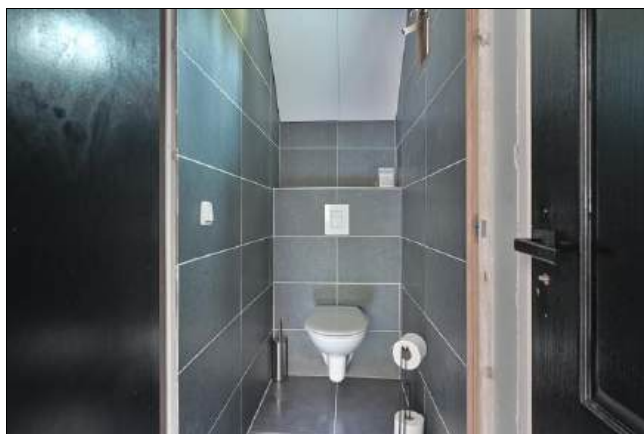
Foto's



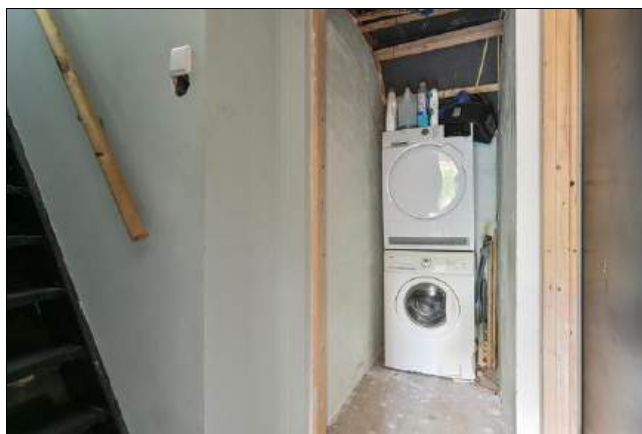
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

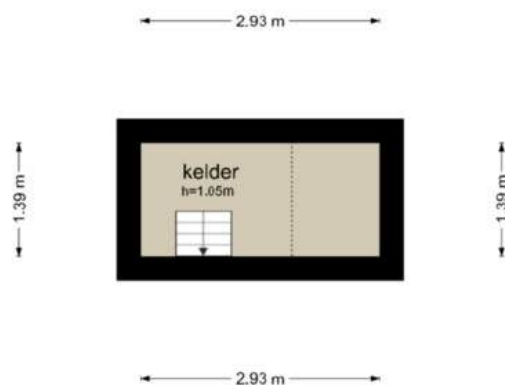


|

Verbindingskanaal Noordzijde 102 - Roswinkel
Begane Grond

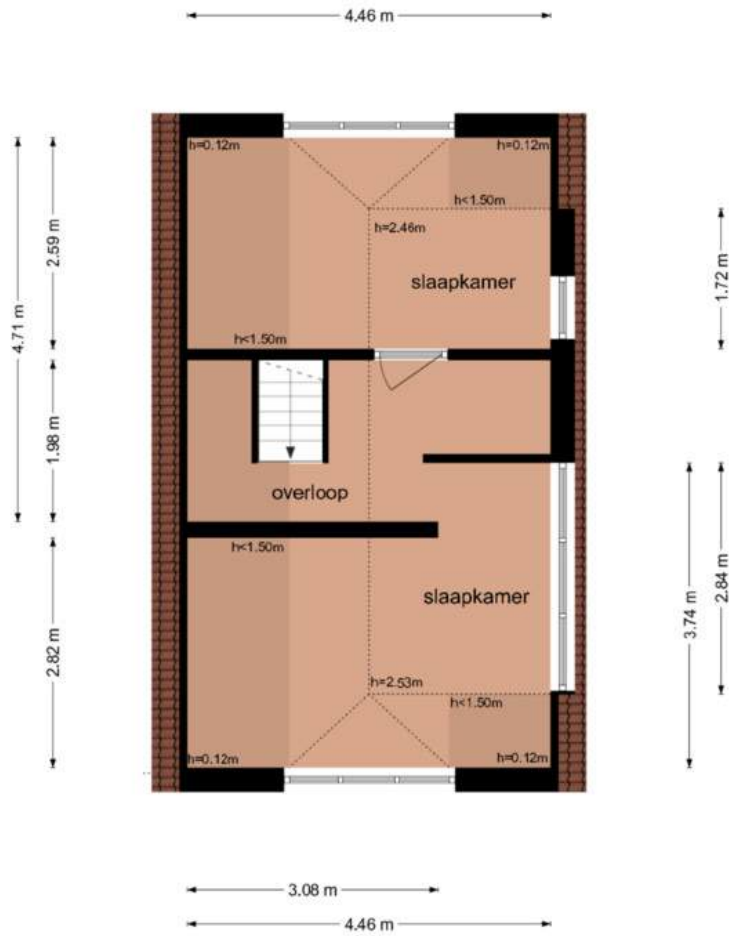


**Verbindingskanaal Noordzijde 102 - Roswinkel
Kelder**



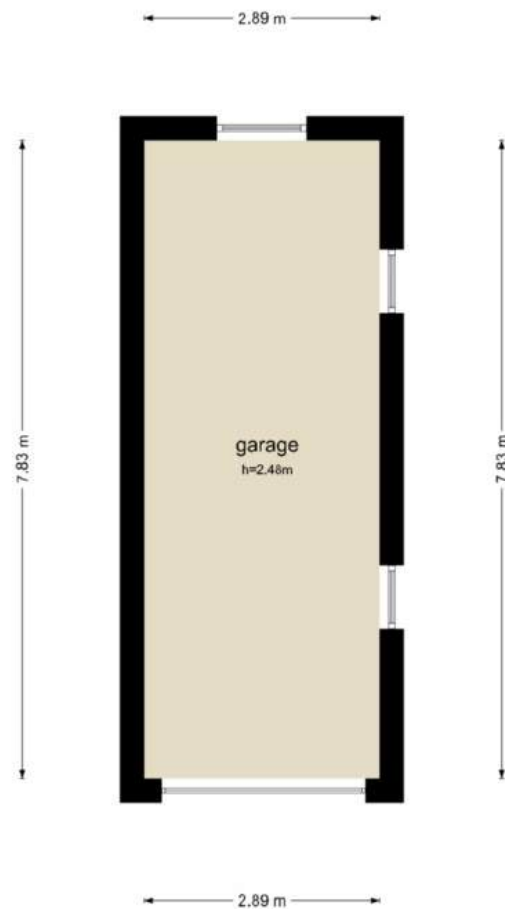
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Verbindingskanaal Noordzijde 102 - Roswinkel
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Verbindingskanaal Noordzijde 102 - Roswinkel
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Verbindingskanaal NZ 102
Postcode / Plaats	7895 TE Roswinkel
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	AA / 506
Oppervlakte	2.130 m ²
Soort	Volle eigendom



kadaster

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Verbindingskanaal NZ 102, 7895 TE Roswinkel

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloerieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Pelletkachel	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

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 over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.**

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Verbindingskanaal NZ 102, 7895 TE Roswinkel**

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? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ 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 de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(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)
Zo ja, welke?

Vragenlijst over de woning

- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag/Duur:
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ 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?
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom?

Vragenlijst over de woning

- s Hoe gebruikt u de woning nu? : **Als woning.**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?
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? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? : **Voorgevel, binnenzijde.**
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: : **Niet bekend.**
Overige daken: : **Niet bekend.**
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? : **Aan de zijde t.h.v. toiletruimte.**
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? : **Dakbeschot.**
Dak van de aanbouw naast de schuur is onderheving aan een lekkage.
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Vragenlijst over de woning

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

-Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

-Overige daken/Pannendak

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

-Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

-Overige daken/Pannendak

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2024, d.m.v. steenwol.**

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

-Platte daken:

-Overige daken/Pannendak:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Plat dak bijkeuken.**

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, toelichting:

: **Regenpijp bij de voordeur.**

g Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout / Dakkapel in kunststof uitgevoerd.**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Niet bekend.**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

:

c Functioneren alle scharnieren en sloten?

☐ ja ☒ nee

Zo nee, toelichting:

: **Sommige uitzetramen zijn dicht gemaakt van buitenzijde met schroeven.**

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

☐ ja ☒ nee

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

: **Kanteldeur garage.**

e Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas?

: **HR++ en thermopane.**

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

☐ ja ☒ nee

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

: **De ramen van de slaapkamers en de badkamer.**

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

☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? **Diverse afwerkingen zichtbaar.**
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **2024. 100 mm. EPS platen**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee
Is de kruipruimte droog? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting: : **Niet van toepassing, geen kruipruimte aanwezig.**
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
Zo ja of soms, toelichting:
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ 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?

Vragenlijst over de woning

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **- Pelletkachel t.b.v. verwarming;**
- CV-ketel alleen t.b.v. warmwatervoorziening.

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Punto Fuoco Lory (pelletkachel)

Intergas (ketel)

Type(nummer) van de installatie(s):

Spv-M11

.

Installatiedatum van de installatie(s):

2024

.

Wanneer voor het laatst onderhouden?

2026

.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

☐ ja ☒ nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ n.v.t.

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ n.v.t.

Zo ja, waar en welke?

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

☐ ja ☒ n.v.t.

Zo ja, waar?

- f Heeft u vloerverwarming in de woning?

☐ ja ☒ nee

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

- Woning wordt geheel verwarmd d.m.v. pelletkachel in de woonkamer.

- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

☐ ja ☒ nee

- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Niet van toepassing, geen schoorsteenkanalen**

- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Niet van toepassing, geen schoorsteenkanalen.**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Vragenlijst over de woning

- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **2024: Alle elektra in het woongedeelte begane grond en slaapvertrekken verdieping.**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ 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?

- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **2024**

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? : **Spiegel.**

- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Ca. 2 jaar (2025)**

- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke niet?

- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? : **Soms, bij hevige regenval, rioollucht in de hal vanuit de wasruimte.**

- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : **Niet van toepassing.**

- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Ca. 20-25 jaar oud.**

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Niet bekend.**
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : **Magnetronfunctie van de combi oven is defect.**

- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Vragenlijst over de woning

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1936
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)
Zo ja, welke en waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering; **zie ook vraag 3 b en c**) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, waar?
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer?
Zo ja, door welk bedrijf? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- 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)
Zo ja, waar? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Dakkapel aangebracht.**
Nieuwe vloeren Balken isolatie.
Riolering nieuw.
Badkamer
Slaapkamers boven.
Zo ja, in welk jaartal? : **2024**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **n.v.t., in eigen beheer.**
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(voorheen bouwvergunning)?
Zo ja, welke? : **Dakkapel (niet vergunningsplichtig)**
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? : **Energielabel G, geldig tot 24 november 2026.**

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 269,53**
Belastingjaar? : **2026**
- b Wat is de WOZ-waarde? **€ 229.000,-**
Peiljaar? : **1 januari 2025**
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 434,-**
Belastingjaar? : **2026**
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
- **Rioolheffing:** **€ 167,17**
- **Afvalstoffenheffing, vast recht:** **€ 249,- (+ € 7,= per containerlediging)**
Belastingjaar? : **2026**
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas + elektra **€ 207,-**
- Water: **€ 18,-**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
-Gas (m³): **> alleen t.b.v. warm water** **207**
-Elektriciteit (kWh): **7.534**
-Water (m3): **62**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?
Aantal: **4**
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
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?
- g Is er sprake van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **N.v.t.**
Heeft u alle canons betaald?
Is de canon afgekocht?
Zo ja, tot wanneer?

Vragenlijst over de woning

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **(termijnen)**

☐ ja ☒ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal
worden aangevraagd?

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

11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

12. Nadere informatie

a Overige zaken

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

Niet van toepassing

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: *Marcel van Dam Makelaardij o.g.*
Adresgegevens: *Valtherweg 6, 7875 TB Exloo*
Telefoonnummer: *0591 227022*
E-mailadres: *info@marcelvandammakelaardij.nl*

=====





Zien we je snel?

Marcel

Margriet

Monique

Tom

Janine

Arand Jan

Linda



ADRES

Valtherweg 6, 7875 TB Exloo

*Wij zijn geopend en telefonisch
bereikbaar van maandag t/m vrijdag
van 09.00 tot 17.00 uur.*

CONTACT

✉ info@marcelvandammakelaardij.nl

☎ 0591-227022

www.marcelvandammakelaardij.nl