



Joh Poststraat 14 Nieuwlande

VRAAGPRIJS € 465.000,- K.K.





Hier komen landelijk wonen, optimale privacy en de voorzieningen van het dorp op een unieke manier samen. De dorpskern met diverse winkels, scholen en overige voorzieningen bevindt zich op loopafstand, terwijl u thuis iedere dag geniet van rust, ruimte en natuur.

De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1947 en is door de jaren heen op diverse punten aangepast. Zo is aan de achterzijde, grenzend aan de woonkamer, een fraaie veranda gerealiseerd, waardoor deze ruimte op een natuurlijke wijze overloopt in de tuin. Binnen en buiten vormen hierdoor één geheel en u geniet hier in alle seizoenen van het prachtige uitzicht over de tuin en de omliggende landerijen. Dit uitzicht, gecombineerd met de grote raampartijen zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een optimale verbinding met de natuur. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer, die momenteel in gebruik is als praktijkruimte. Hierdoor biedt de woning niet alleen mogelijkheden voor gelijkvloers wonen, maar ook voor werken aan huis of het uitoefenen van een beroep of praktijk aan huis of het creëren van een hobbyruimte. De verzorgde tuin biedt volop privacy en is gelegen op het westen. Dankzij de royale diepte van het perceel (ruim 60 meter) is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon te vinden. Op het perceel bevinden zich daarnaast een vrijstaande houten tuinberging en een vrijstaande houten garage/berging. Deze laatste biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden ingericht als atelier, hobbyruimte of werkplaats. Bent u op zoek naar de vrijheid van vrijstaand wonen op een unieke locatie, met ruimte voor een pony, kleinvee of een moestuin? Dan is deze woning een buitenkans, waar rust en ruimte samenkomen.

66 *Aan de rand van Nieuwlande, met aan de voor- en achterzijde vrij uitzicht over de landerijen, staat deze vrijstaande woning met vrijstaande garage/berging op een royaal perceel van maar liefst 3.210 m².*

99





bouwjaar
1947

inhoud
597 m³

woonoppervlakte
168 m²

perceeloppervlakte
3210 m²

aantal slaapkamers
4

woonlagen
2

energielabel
E

externe berguimte
45 m²



Indeling

Begane grond: Entree/hal met toegang tot de woonkeuken, de woonkamer met aangebouwde veranda, het toilet en de badkamer. Vanuit de woonkeuken is de bijkeuken met achteringang bereikbaar. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een praktijkruimte, die desgewenst ook uitstekend kan worden gebruikt als slaapkamer.

Verdieping: Overloop met toegang tot vier slaapkamers en een badkamer met toilet.

Bijzonderheden;

*Nefit topline, 2010;

*Woonkamer, praktijkruimte en slaapkamer op de verdieping voorzien van airconditioning 3 x;

*Woonkamer voorzien van een pelletkachel;

*Energie label E;

*Prachtig diepe kavel van ruim 60 meter;

*Voor- en achterzijde vrij uitzicht;

*Serre en veranda gerealiseerd in 2022.

66 *De combinatie van maar liefst 168 m² woonoppervlak, ruime kavel, diverse voorzieningen op steenworpafstand maken dit tot een unieke woonkans!*





Vaste lasten en voorschotten

- Onroerendezaakbelasting: € 639,-
- Waterschapslasten: € 529,-
- Gemeentelijke belastingen: € 177,-
- Gas en elektra maandelijks: € 319,-



Multifunctionele ruimte

Deze royale ruimte van circa 29 m² bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is momenteel ingericht als praktijkruimte. Dankzij de veelzijdige indeling is de ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer, praktijk- of kantoorruimte aan huis, hobbyruimte of extra leefruimte. De speelse opkamer geeft het geheel een uniek karakter en zorgt voor een verrassende indeling met extra sfeer.





Keuken

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een nette keukenopstelling met voldoende werk- en bergruimte. Dankzij het grote raam valt er veel daglicht naar binnen en is er een prettig uitzicht op het bos. Er is voldoende ruimte voor een eethoek, waardoor de keuken een gezellige plek is om samen te koken en te tafelen.



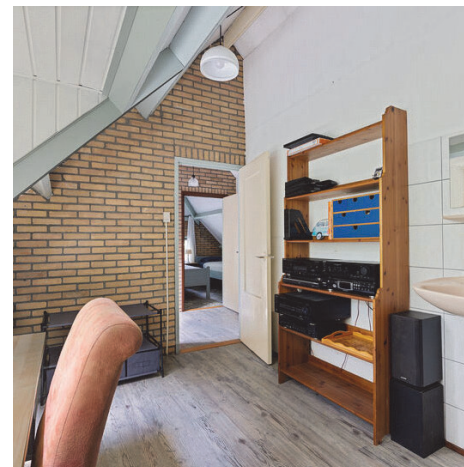
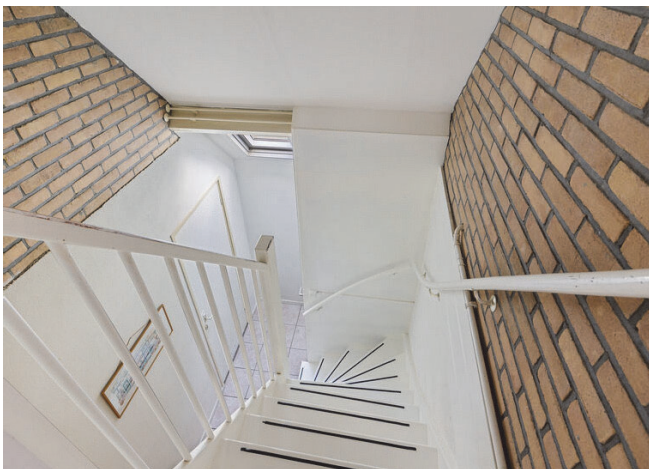
Badkamer

De badkamer op de begane grond is uitgerust met een inloopdouche, een wastafel en een toilet.



Woonkamer- Serre

De woonkamer is circa 33 m² groot, voorzien van airconditioning en een pelletkachel, voor een aangenaam en sfeerol binnenklimaat in elk seizoen. Aansluitend bevindt zich de serre met grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk licht en een mooie verbinding met de tuin. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de overkapping.



Slaapkamers

Op de verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers van respectievelijk circa 6 m², 6 m², 10 m² en 15 m². Dankzij de ramen in alle slaapkamers profiteren de ruimtes van een prettige lichtinval, wat zorgt voor een aangename en lichte sfeer.



Verdieping

Op de verdieping is een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, toilet en wastafel. Deze ruimte is eenvoudig uitgevoerd en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.



Tuin

De op het westen gelegen tuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Met een perceeldiepte van ruim 60 meter is er alle ruimte om op elk moment van de dag een zonnige plek op te zoeken.



Bergingen

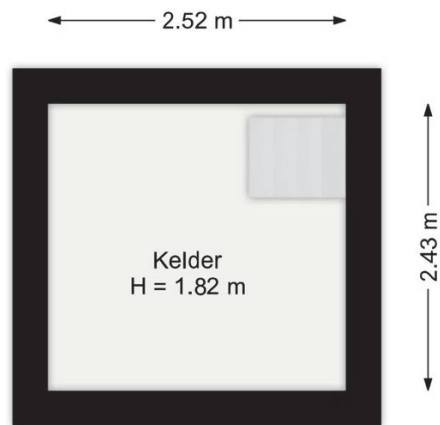
In de tuin bevinden zich twee vrijstaande bergingen van respectievelijk circa 23 m² en 21 m². Deze ruimtes zijn ideaal voor het opbergen van tuingeredschap, fietsen of het creëren van een hobby- of werkruimte.



Omgeving

De woning ligt aan de rand van Nieuwlande, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand, zoals een buurtsuper, basisscholen, een multifunctioneel centrum en sportvoorzieningen. De rustige, landelijke omgeving wordt gekenmerkt door bossen, heide en veengebieden. Via de A37 zijn Hoogeveen en Emmen binnen korte tijd bereikbaar. Ook recreatiegebied Schoonhoven, met een zwembad, strand en visvijver, ligt op korte afstand en biedt volop mogelijkheden om te ontspannen.

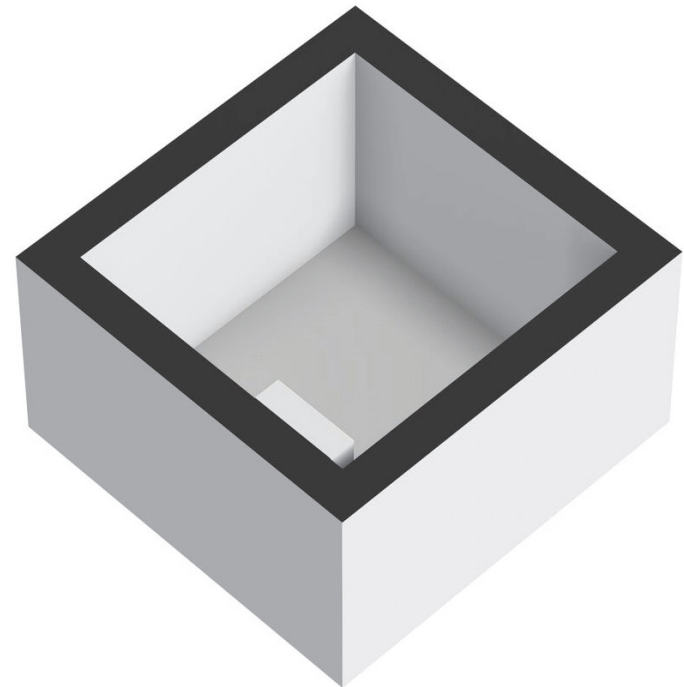
Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond kelder 3D



Plattegrond begane grond



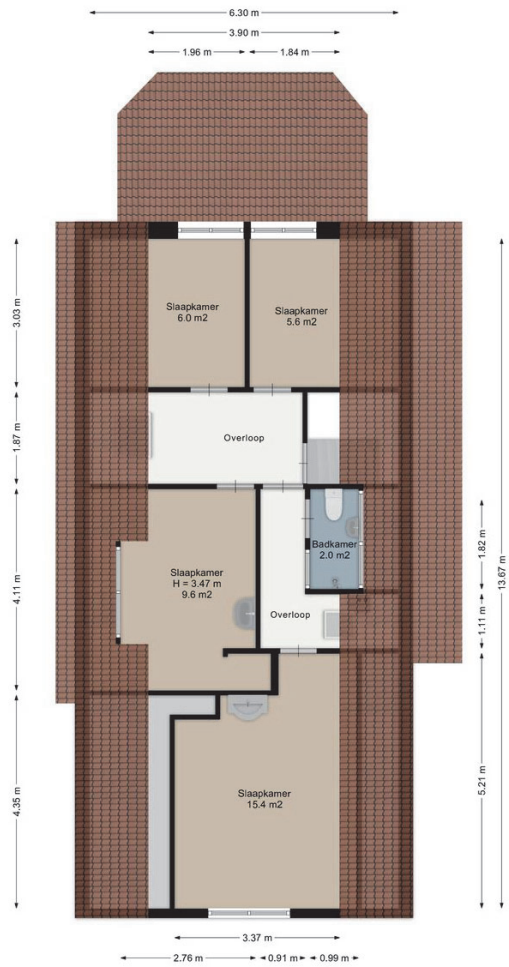
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



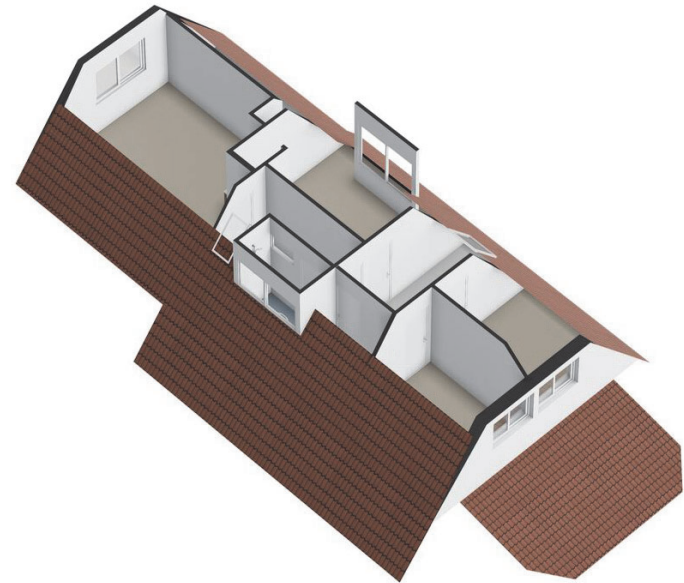
Plattegrond verdieping



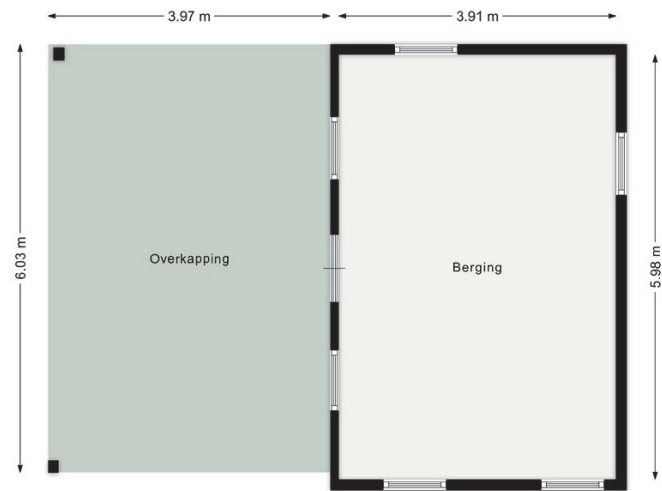
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond verdieping 3D



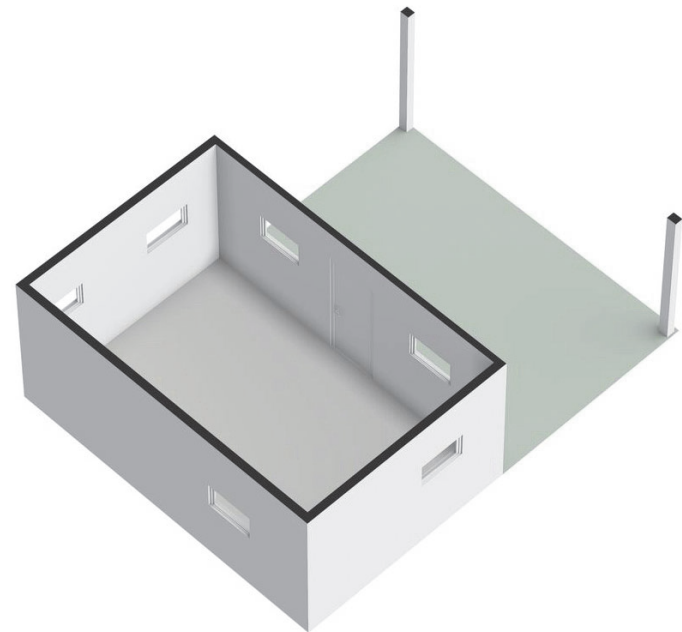
Plattegrond berging 1



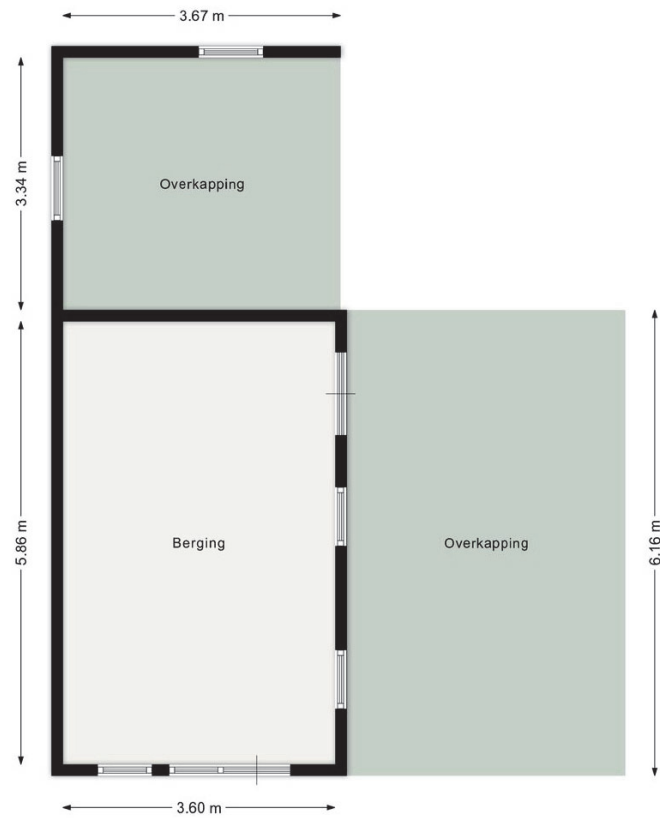
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging 1 3D



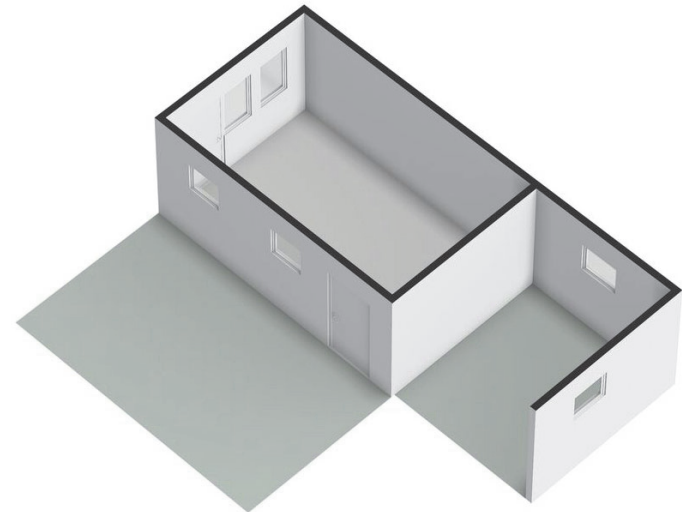
Plattegrond berging 2



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging 2 3D



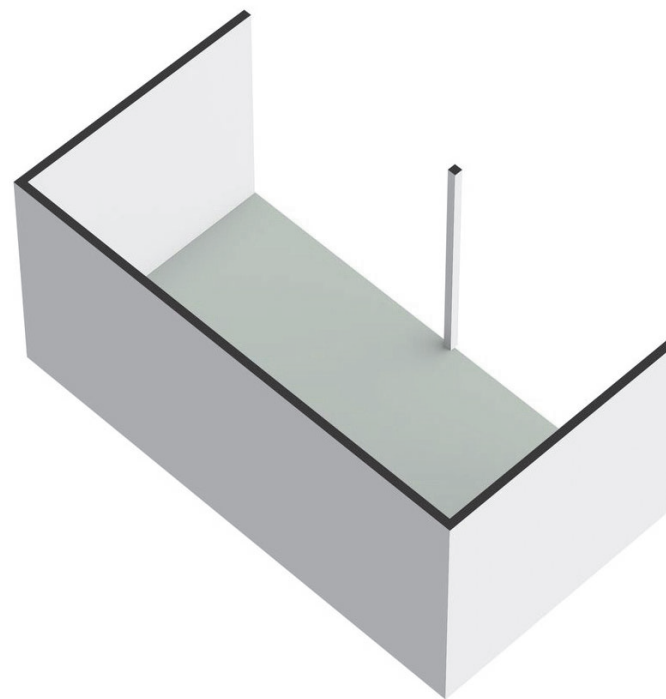
Plattegrond overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond overkapping 3D



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: JKS



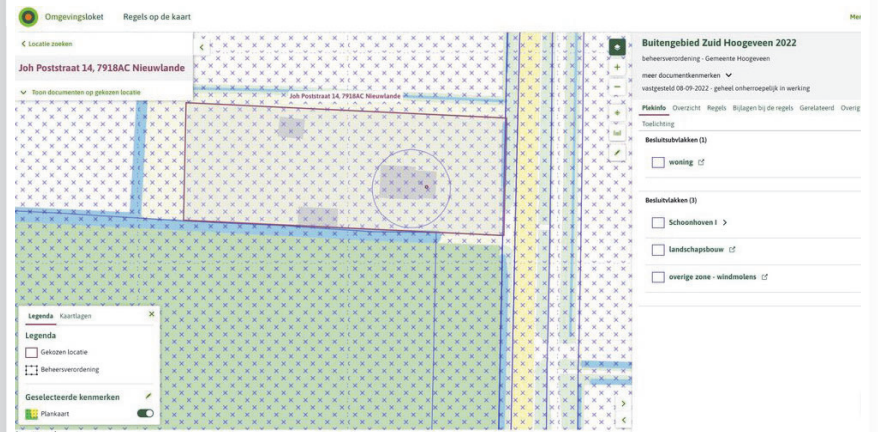
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Hoogeveen
	Voorgeselde kadastrale grens	Sectie	K
	Voorliggende kadastrale grens	Perceel	4708
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelieveerd op 2 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Adres	Joh Poststraat 14. 7918 AC Nieuwlande
Kadastrale gegevens	Hoogeveen, K, 4708, 5370
Totaal groot	3210 m ²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart



Bestemmingsplankaart

Artikel 7 Schoonhoven I

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden; en voor de volgende sociaal-economische doeleinden:
 - b. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - c. dagrecreatie;
 - d. wonen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'woning';
 - e. tuincentrum, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'tuincentrum';
 - f. begraafplaats, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'begraafplaats';
 - g. sportterrein, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'sportterrein';
 - h. manege, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'manege';
 - i. kwekerij, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'kwekerij';
 - j. niet-agrarische bedrijven, uitsluitend voor zover op de plankaart aangegeven met 'bedrijven, categorie B1' en 'bedrijven, categorie B2';
 - k. camping, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'camping';
 - l. recreatiewoning, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'recreatiewoning';
 - m. recreatiewoningsterrein, uitsluitend voor zover gronden zijn aangegeven met 'recreatiewoningsterrein';
 - n. bosbouw
 - o. verkeer, uitsluitend voorzover het de bestaande wegen betreft;
 - p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - q. ontsluitings- en parkeervoorzieningen ten behoeve van aanduidingen en bouwvlakken.

Bodemloket



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 27-5-2026



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzoek uitgevoerd/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
Mijnsteengebieden	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport**Inhoud**

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden. De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven. Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

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.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
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, kettingsbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
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 erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 bedrijfsroerendgoed 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)	Als woning en een deel is praktijkruimte
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?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	NVT
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:	Platte dak veranda is 4 jaar oud
Overige daken:	1985
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Toilet begane grond
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:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	1985, onbekend waarmee
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Niet bekend

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 wel materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout en aluminium (serre)
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Meer dan 5 jaar geleden Voorzijde garage 4 jaar geleden
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Firma Hollander uit Aalden
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Geplaatst in 1996, geen idee
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	De ramen van de 2 achter slaapkamers Voordeur en praktijkdeur
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	In de slaapkamer rechterkant, het raam links
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?	Ja
Zo ja, waar?	In de praktijkruimte
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Airco 3 x Electrische boiler Pelletkachel CV combi Badgeiser
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):	Nefit combi ketel Topline HRC 30 Itho Geiser Vaillant Airco: 2 x LG, 1 x Gree
Type(nummer) van de installatie(s):	Nefit combi ketel Topline HRC 30 Itho Daalderop Close in Geiser Vaillant Turbo
Installatiedatum van de installatie(s):	CV combi 2010 Airco 2 x 2022 en 1 x 2023 Overige geen idee
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	In 2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	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?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
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?	2025
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Niet bekend
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:	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1999
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	1999
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Geen idee
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
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?	1947
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?	Niet bekend
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

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Het huis grenst aan een bos en daar loopt en woont van alles, dus ja. Niet in huis, wel in de schuren.
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?	Ja
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?	Veranda / overkapping
Zo ja, in welk jaartal?	2022

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	JW schilder en klusbedrijf, Nieuwlande
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
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?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	639
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	505000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	529
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	177
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	216
Elektra:	103
Water:	187
Stadsverwarming:	0
Anders:	NVT
Te weten:	0

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	2053
Elektriciteit hoog (kWh):	2444
Elektriciteit laag (kWh):	1747
Elektriciteit totaal (kWh):	4151
Water (m ³):	74
Stadsverwarming (GJ):	NVT
Anders:	NVT
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
------------------------------	-------

Is de canon afgekocht?	N.v.t
------------------------	-------

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	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
--	-----

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	NVT

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Vrijstaande
Bouwjaar	1947
Woonoppervlakte	168 m ²
Inhoud	597 m ³
Externe bergruimte	45 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	CV-ketel, houtkachel, airconditioning
Type ketel	Nefit Topline HRC 30
Bouwjaar ketel	2010
Isolatievoorzieningen	-
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Dakpannen
Tuin	Rondom
Ligging	Westen
Kwaliteit	Redelijk tot goed
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bijgebouw	-
Stookhok	-
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaid is vandaag reactie.  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoren van Sleen staat? ;)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google? Onderscheidend is in promotie?  We regelmatig in Landleven adverteren?

**en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken
voor een vrijblijvend gesprek?**



Extra informatie

Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdiensbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuur. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

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.



BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed



Bert Stadman Makelaardij

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl