



**Duinstra
Melis**



Westhoek
Oudebildtdijk 1222



Duinstra Melis

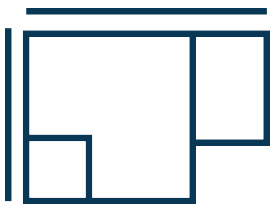


Team Duinstra Melis Makelaars

"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."



KENMERKEN



Woningoppervlakte

200 m²



Perceeloppervlakte

1995 m²

Inhoud	1511 m ³
Aantal kamers	11
Bouwjaar	1900
Ligging tuin	noord

VRAAGPRIJS:
€ 649.000 k.k.



WONINGOMSCHRIJVING

Monumentaal wonen in Het Dijkwachtershuis aan de rand van het Wad

Circa 200 m² woonoppervlak, drie woonstudio's, een royale tuin, tuinhuis, Finse hut en multifunctionele Stalwoning

Dit is geen woonboerderij en ook niet zomaar een karakteristiek dijkhuis. Oudebildtdijk 1222 is Het Dijkwachtershuis: een monumentaal pand met een uitzonderlijke geschiedenis, gelegen op een markant punt aan de rand van het Waddengebied.

Waar veel traditionele dijkhuisjes vroeger werden bewoond door arbeiders die op de grote boerderijen rondom de dijk werkten, had dit pand een geheel andere functie. Het Dijkwachtershuis werd aanvankelijk gebouwd als werkgebouw en werd later de woning van de dijkwachter zelf. Vanaf deze plek hield hij toezicht op de dijk en het water en droeg hij bij aan de bescherming van het achterliggende land.

Tot diep in de jaren zestig heeft het pand daadwerkelijk dienstgedaan als Dijkwachtershuis. Destijds keek je vanaf deze plek nog rechtstreeks uit over de Waddenzee, omdat de huidige, verderop gelegen zeedijk nog niet was aangelegd. Die belangrijke rol in de geschiedenis van het gebied is nog altijd voelbaar en vormt een essentieel onderdeel van het monumentale karakter van de woning.

Tegenwoordig biedt deze bijzondere plek een zeldzame combinatie van wonen, werken, recreëren en ondernemen. Met circa 200 m² woonoppervlak, drie verschillende woonstudio's, een royale beschutte tuin, een tuinhuis, een sfeervolle Finse hut en een multifunctionele Stalwoning zijn er volop mogelijkheden voor verschillende woon- en gebruikswensen.

Een markant aangezicht vanaf de dijk
Vanaf de Oudebildtdijk valt direct de karakteristieke voorgevel op. Een belangrijk onderdeel daarvan is Het Koetshuis, dat

omstreeks 1910 aan Het Dijkwachtershuis werd toegevoegd. De herkenbare rode deuren geven het pand zijn karakteristieke en beeldbepalende uitstraling.

Omdat de dijkwachter destijds nog niet bij zijn werk woonde, reisde hij te paard en met de koets van en naar Het Dijkwachtershuis. Het Koetshuis bood onderdak aan de koets en vormde samen met de achterliggende paardenstal een belangrijk en functioneel onderdeel van het geheel.

Sinds 2023 heeft Het Koetshuis een nieuwe bestemming gekregen. Het is ingericht als een unieke senioren- of aanleunwoning en biedt daarnaast mogelijkheden als gastenverblijf, bed & breakfast, praktijkruimte of werkplek aan huis.

Het Voorhuis als zelfstandige B&B-studio
Sinds 2021 heeft ook Het Voorhuis van het oorspronkelijke Dijkwachtershuis een nieuwe bestemming gekregen. Dit gedeelte is ingericht als een volledig zelfstandige B&B-

studio en gastenverblijf aan huis.

De studio beschikt over eigen voorzieningen en wordt momenteel succesvol geëxploiteerd als goedlopende bed & breakfast. Daarmee biedt dit gedeelte niet alleen ruimte voor gasten, familie of vrienden, maar ook een aantrekkelijke mogelijkheid om de bestaande recreatieve verhuur voort te zetten.

Historie en sfeer in iedere ruimte
De hoofdwooning ademt historie en beschikt over sfeervolle leefruimtes, authentieke details en karakteristieke houten constructies. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt een fraai uitzicht over het weidse landschap. De grote ramen zorgen voor veel daglicht, terwijl de houten afwerking en het balkenplafond bijdragen aan de warme en oorspronkelijke uitstraling.

Achter het originele Dijkwachtershuis bevindt zich de voormalige dienstkeuken. Hier werden vroeger door de dienstvrouw de maaltijden voor de dijkwachters bereid. Een



deel van deze ruimte werd daarnaast gebruikt voor het bewaren van de werktuigen, paardentuigen en materialen die nodig waren voor het werk op en rond de dijk.

In de jaren zestig zijn deze twee gedeelten samengevoegd tot één royale landelijke ruimte. Dankzij de ruime afmetingen en de indrukwekkende balkenconstructie kan deze ruimte op verschillende manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als grote woonkeuken, tweede woonkamer, atelier, hobbyruimte of werkplek aan huis.

De kleinere keuken, waar tegenwoordig wordt gekookt, vormt de verbinding tussen de oude keuken van Het Dijkwachtershuis en de achterliggende voormalige stal. Hierdoor zijn de verschillende historische bouwdelen nog altijd duidelijk herkenbaar.

De multifunctionele Stalwoning en werkruimte

De achterliggende voormalige paardenstal is

tegenwoordig ingericht als een royale en multifunctionele Stalwoning en werkruimte. Dit gedeelte beschikt reeds over twee eigen badkamers en twee toiletten. De verschillende ruimtes hebben bovendien ieder een eigen deur naar de tuin, waardoor zij zelfstandig en flexibel gebruikt kunnen worden.

In dit bouwdeel bevindt zich tevens een ruime wasruimte met drie wasmachines en een droger. Door de aanwezige sanitaire voorzieningen, de verschillende buitendeuren en de royale oppervlakte biedt de Stalwoning tal van mogelijkheden.

Denk hierbij aan een atelier, praktijkruimte, werkplaats, yogastudio, hobbyruimte, gastenverblijf of verdere uitbreiding van het woongedeelte. Ook een combinatie van wonen en werken of het creëren van aanvullende verblijfsruimtes behoort tot de mogelijkheden.

Een derde semizelfstandige woonstudio



Aan de rechterachterzijde van de Stalwoning bevindt zich een derde, semizelfstandige woonstudio. Deze studio beschikt over een eigen toegangsdeur naar de oprit en de tuin en heeft daarmee een prettig zelfstandige ligging binnen het totale complex.

De ruimte is ingericht met een tweepersoonsbed en beschikt over een eigen douche, toilet en wasmachine. Daarnaast zijn de voorbereidingen voor het plaatsen van een keukenblok reeds aanwezig.

Hierdoor leent deze studio zich uitstekend voor gebruik als gastenverblijf, tijdelijke woonruimte, mantelzorgvoorziening of recreatieve verhuur.

De Finse hut aan het water
Achter in de tuin, direct aan het watertje en de vijver, staat een sfeervolle Finse hut. Deze is nadrukkelijk iets anders dan het tuinhuis dat dichterbij de woning staat.

De Finse hut beschikt over een door een

timmerman op maat gemaakt keukenaanrecht met bijpassende inrichting. Daarnaast is de hut voorzien van een tweepersoonsbed, een houtkachel en een vuurkorf. De ligging achter in de tuin, aan het water, zorgt voor een beschutte en bijna idyllische sfeer.

De hut biedt daarmee mogelijkheden als eenvoudig en sfeervol verblijf voor bijvoorbeeld fietsers en andere passanten. Voor de gebruikers van de Finse hut zijn de ruime wasruimte en één van de badkamers in de Stalwoning vanuit de achtertuin bereikbaar.

Dichterbij het woonhuis bevindt zich daarnaast nog een afzonderlijk tuinhuis. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt als recreatieruimte en vormt een fijne extra plek om te ontspannen of beschut van de tuin te genieten.

Wonen vlak bij de Waddenzee
De ligging is minstens zo bijzonder als het



huis zelf. Binnen slechts enkele minuten bereik je de Waddenzee. Bij hoogwater kan er worden gezwommen en het omliggende gebied nodigt het hele jaar door uit tot wandelen, fietsen, varen en genieten van de steeds veranderende natuur van het Wad.

Het Waddengebied vormt een belangrijke rust-, voedsel- en pleisterplaats voor talloze trekvogels. Vogels uit noordelijke én zuidelijke gebieden strijken hier neer om te broeden, uit te rusten of zich te voeden met het rijke bodem- en waterleven, voordat zij hun lange reis voortzetten.

Daardoor is ieder seizoen anders. Het hele jaar door hoor en zie je hier wisselende vogelsoorten, die het landschap steeds opnieuw een ander karakter geven. Juist die voortdurende verandering maakt de natuur rondom Het Dijkwachtershuis zo bijzonder.

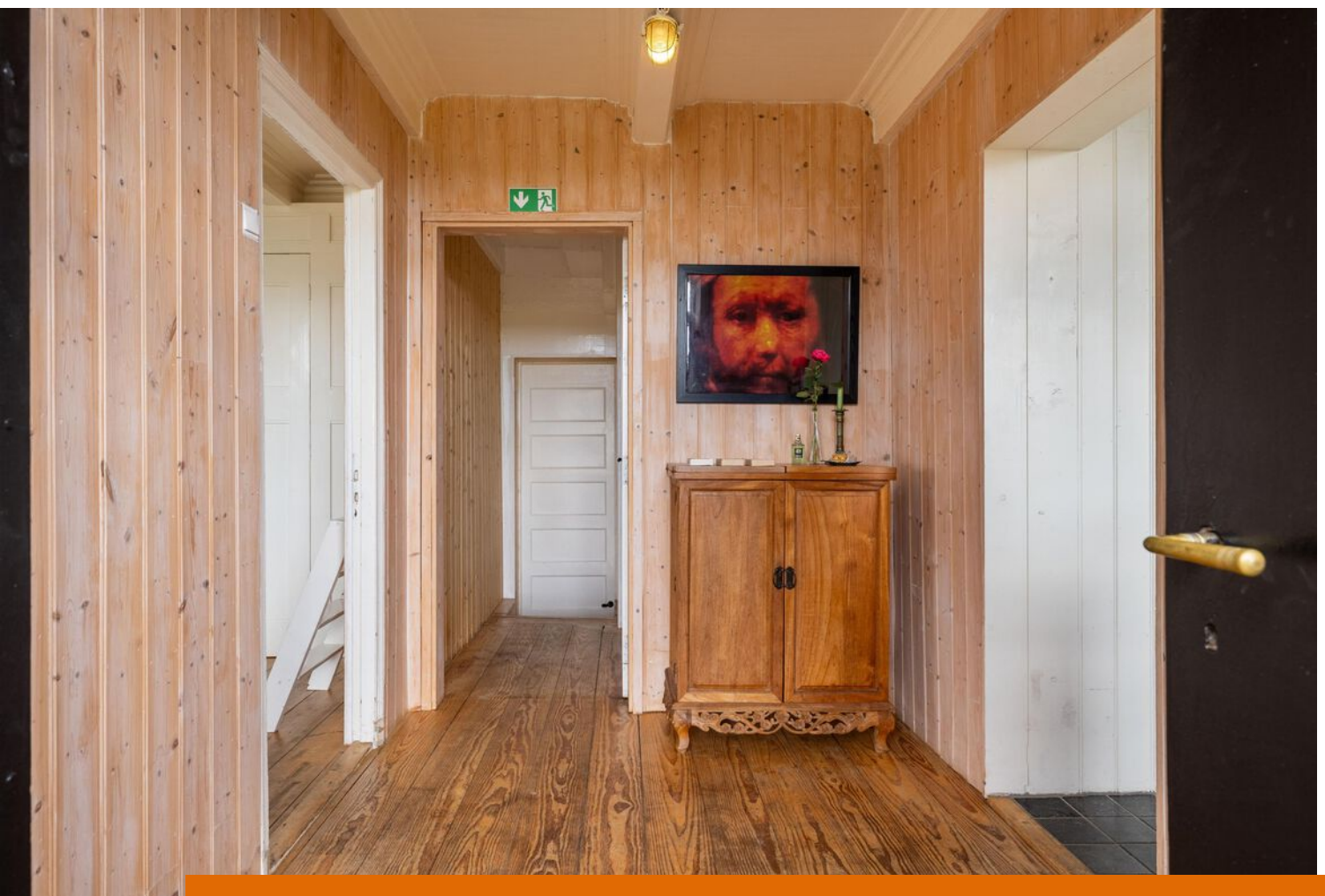
Vanuit het zolderraam geniet je bovendien van een uitzonderlijk panorama. Bij helder weer zijn zelfs de vuurtorens van Vlieland,

Terschelling en Ameland zichtbaar. Een uitzicht dat de unieke ligging aan de rand van het Wad nog eens extra onderstreept.

Een royale en beschutte tuin
Rondom de woning ligt een royale en beschutte tuin met veel privacy. Verspreid over het perceel bevinden zich verschillende zonnige terrassen en rustige plekken om van het buitenleven, het water en de landelijke omgeving te genieten.

De verschillende tuinruimtes, bijgebouwen en toegangen maken het mogelijk om privégebruik, gastenverblijf en recreatieve verhuur op een natuurlijke manier met elkaar te combineren.

Bijzonderheden
Historisch en monumentaal Dijkwachtershuis uit circa 1880;
geen traditionele dijkwoning of woonboerderij, maar een voormalig werk- en woongebouw van de dijkwachter;



Dijkwachtershuis in gebruik geweest;
circa 200 m² woonoppervlak;
karakteristiek Koetshuis met beeldbepalende
rode deuren;
Het Koetshuis is sinds 2023 ingericht als
senioren- of aanleunwoning;
volledig zelfstandige B&B-studio in Het
Voorhuis;
Het Voorhuis wordt sinds 2021 succesvol als
bed & breakfast geëxploiteerd;
derde semizelfstandige woonstudio aan de
achterzijde van de Stalwoning;
derde studio met eigen entree, douche, toilet
en wasmachine;
voorbereidingen voor het plaatsen van een
keukenblok aanwezig;
multifunctionele Stalwoning met twee
badkamers en twee toiletten;
verschillende ruimtes met een eigen deur
naar de tuin;
ruime wasruimte met drie wasmachines en
een droger;
authentieke balkenconstructies en
historische details;
voormalige dienstkeuken met een bijzonder

verhaal;
mogelijkheden voor een atelier, praktijk,
werkplaats of yogastudio;
royale en beschutte tuin met veel privacy;
verschillende zonnige terrassen;
afzonderlijk tuinhuis, momenteel in gebruik
als recreatieruimte;
sfeervolle Finse hut aan het water;
Finse hut met tweepersoonsbed, houtkachel,
vuurkorf en maatwerkkeuken;
sanitaire voorzieningen voor de Finse hut
bereikbaar via de achtertuin;
Waddenzee op slechts enkele minuten
loopafstand;
mogelijkheid om bij hoogwater te zwemmen;
uitzonderlijke ligging voor liefhebbers van
vogels en de natuur van het Wad;
bij helder weer uitzicht op de vuurtorens van
Vlieland, Terschelling en Ameland;
ideale combinatie van wonen, werken, gasten
ontvangen en recreatief verhuren.
Funderingslabel D,E

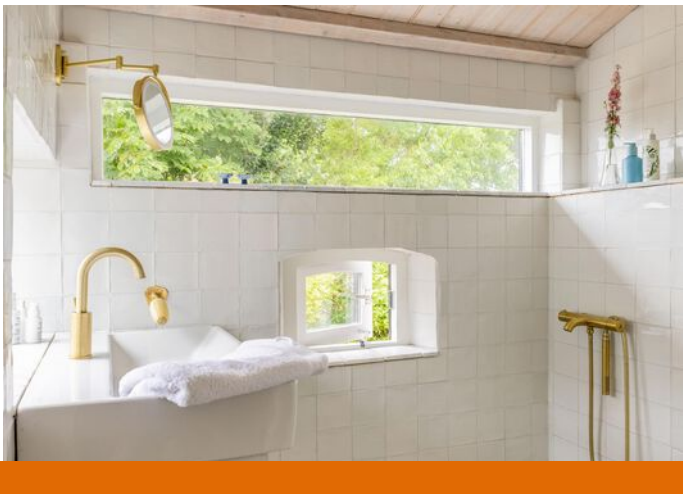
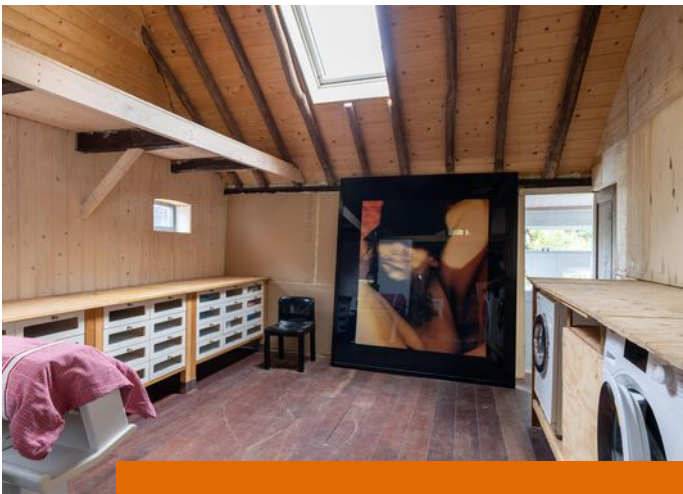


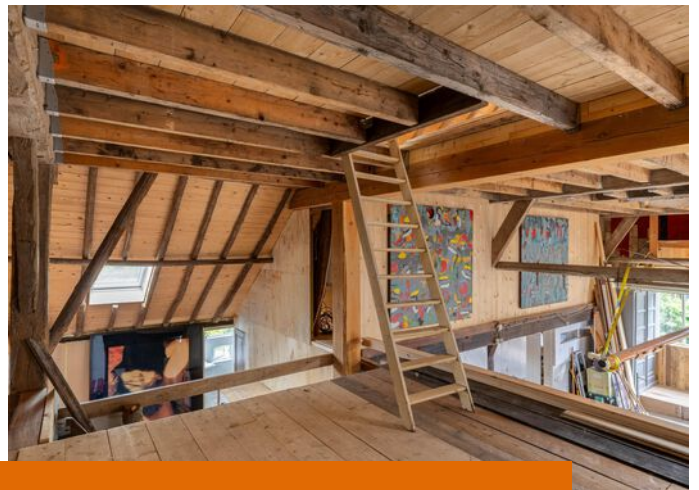






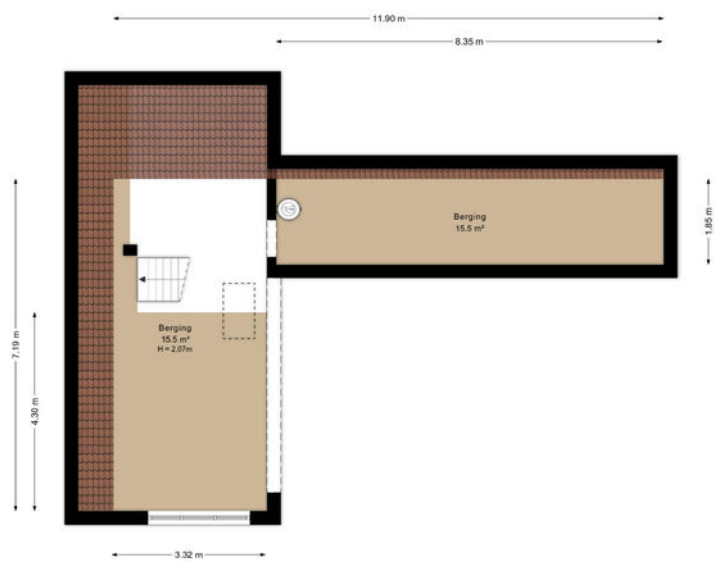














12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Jacobi Parochie

E

124

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- magnetron		X	
- oven			X
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast			X
- vriezer			X
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

**Blijft
achter**

Gaat mee

**Ter
overname**

VRAGENLIJST

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?

Ja

Zo ja, welke?

De grond waar pacht over werd betaald is aangekocht. Het geheel is nu in eigen eigendom. Er is geen sprake meer van pacht.

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.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

De gemeente heeft toegang tot het persriool.

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

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?

Ja

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

Ja

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

Ja

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (gewest) 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.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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 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
verstrekkt die bij verkoop van de woning voor een
deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

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?

Niet bekend

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

Ja

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

Zie energie certificaat

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

Zie energie certificaat

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nvt

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Overkapping van de keuken tussen de stal en het huis 2010
Overige daken:	Rietenkap 2020

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?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Rietenkap aangelegd stal. Was toe aan vervanging.

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?	2020 en 2023. Zie energie certificaat
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	De helft van de stalwoning niet De zolder van het hoofdhuis niet.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

2026

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

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)

Zie energie certificaat. Van HR tot HR+++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Zij-raampje koetshuis en keuken.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

Ja

Zo ja, waar?

Slaapkamer boven koetshuis.

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?

2020 en 2023. Pir en polystereen.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

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)

Cv installatie

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 Trendline. 2023.

Type(nummer) van de installatie(s):

Trendline

Installatiedatum van de installatie(s):

Mei 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Juli 2025

Volgend onderhoud staat gepland op 23 juli.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Zonderland.

Jager installatie bedrijf.

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.

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:

Ja

warm water:

Nee

overig, namelijk

Electrisch

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Alle 5 badkamers en toiletten, de keuken van het gastenverblijf. Tevens 1 ste stalkamer (zwart wit vloer).
Let wel: alleen de vloerverwarming in de keuken en de badkamer van het gastenverblijf en de vloerverwarming van de douche en het toilet in de hoofdkeuken zijn aangesloten. Alle andere zijn aanwezig.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Nvt

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?

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. Jaarlijks in de zomer.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Altijd.

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.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Alle meterkasten zijn nieuw.
Meterkast hoofdhuis 2020.
Meterkast stalwoning 2023.

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?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Nvt

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2023

Installaties 7 N.

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.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2023

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?

Hoofdhuis:
1. gastenverblijf: 2020
2. keuken: 2020
3. koetshuis: 2023

Stalwoning
4. witte badkamer: 2025
5. zwarte badkamer: 2024

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 septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Ja

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

Waterput (pomp en reservoir) op de binnenplaats. Schoonhouden.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Sinds de bouw van het huis waarschijnlijk.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2020

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? 1880

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.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

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.)

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?

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Alle keukens en badkamers zijn nieuw
Finse hut is nieuwe. Tevens keukentje aldaar 2025.

Zo ja, in welk jaartal?

2020-2025

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Decolexs

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?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

E

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

447

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

401

Peiljaar?

2026

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

600

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

867

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

185

Elektra:

250

Water:

52

Stadsverwarming:

0

Anders:

Nvt

Te weten:

486

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

2045

Elektriciteit hoog (kWh):

6652

Elektriciteit laag (kWh):

0

Elektriciteit totaal (kWh):

6652

Water (m³):

Ca 300.000

Stadsverwarming (GJ):

0

Anders:

Nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

6 plus bed en breakfast

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.

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

Nadere informatie 12 A.

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

Nvt



Duinstra Melis

GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebeoordeling aan.

Duinstra Melis Makelaars

-  085 130 83 43 | info@duinstramelis.nl
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  www.duinstramelismakelaars.nl