



**PRINSEN**  
MAKELAARS

# BROCHURE

Molenlaan 1 a, Frederiksoord

[www.prinsenmakelaars.nl](http://www.prinsenmakelaars.nl)





### Nog vragen?

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Wij wensen u veel leesplezier succes met de overwegingen!

Met vriendelijke groeten  
en hoogachting,  
Prinsen Makelaars

0521- 57 11 11

## > Van harte welkom!

### Een nieuwe woning?

Een hele belevenis! Hartelijk dank voor uw getoonde interesse in de woning aan de Molenlaan 1 a in Frederiksoord. In deze brochure vindt u uitgebreide informatie over de woning, de locatie en aanverwante wetenswaardigheden. Het opvragen van een brochure van een woning is meestal de eerste stap om u zich eens goed te laten informeren over een woning waarin u geïnteresseerd bent. De volgende stap is de woning te bezichtigen met een makelaar die zijn vak verstaat. Tijdens de bezichtiging nemen we ruimschoots de tijd om u de woning te laten 'ervaren'. We zijn altijd bereid om met u van gedachten te wisselen over de woning, het interieur en de omgeving.

### Wat hebben wij te bieden?

Als u besluit met Prinsen Makelaars in zee te gaan, dan weet u dat onze opdrachtgever kiest voor kwaliteit. Onderdeel van onze verkoopopname is een meetrapportage conform de NEN 2580 zodat u altijd weet dat u het juiste aantal meters gebruiksoppervlakte en inhoud koopt. Ook kan een verkoper op voorhand een bouwkundige inspectie laten opstellen door een onafhankelijk keuringsinstituut. Daarnaast hebben wij vooraf onderzoek gedaan naar het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de kadastrale situatie en de bodem. Dit alles zodat u, na een eventuele aankoop van de woning, achteraf niet voor verrassingen komt te staan.

### Nog niet verk(n)ocht?

Mocht u met deze woning het huis van uw dromen nog niet hebben gevonden, dan kunt u bij ons altijd terecht voor een zoekopdracht. Ook kunt u zich via onze website gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per mail ontvangt.



"Kom binnenkijken!"



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**91 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**2662 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**360 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2021**

## > Omschrijving

Wonen midden in de natuur, in een bosrijke omgeving met veel ruimte en rust om u heen? Deze duurzaam gebouwde koloniewoning ligt op een werkelijk unieke idyllische plek!

Te midden van ongekend fraaie natuur, gelegen aan de stijlvolle, lommerrijke Molenlaan, op een kavel van 2.662m<sup>2</sup> vindt je werkelijk alles wat de natuur te bieden heeft. Prachtig hoog en oud groen, groene hagen, sierborders, een vijverpartij en fruitbomen. Werkelijk een paradijs voor de tuinliefhebber. Onthaasten ten top!

En dan de woning. Een prachtexemplaar!

Deze LEVENSLLOOPBESTENDIGE WOONBOORDERIJ is energieneutraal gebouwd in 2021, geheel volgens de normen die je van hedendaags wooncomfort kunt verwachten.

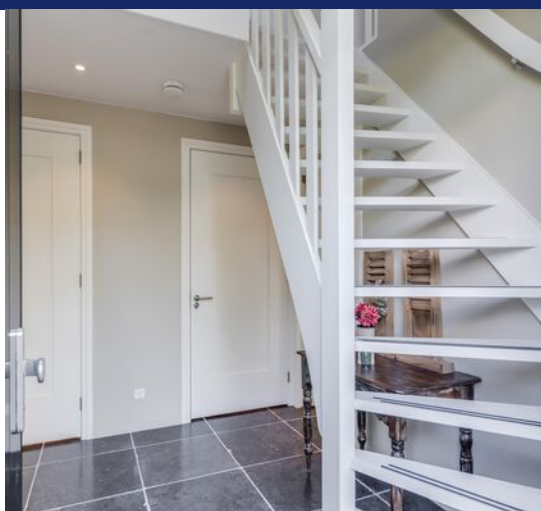
De woning is volledig geïsoleerd en is voorzien van energielabel A+++, heeft een warmtepomp met koude-warmtebron, 22 zonnepanelen (die verdekt staan achter een haag) en heeft op de gehele begane grond vloerverwarming/vloerkoeling. De warmwaterboiler wordt verzorgd door een zonnecollector in combinatie met de warmtepomp. Authenticiteit en bovenal een weldadig luxe wooncomfort gaan hier hand in hand.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: ruime entree, meterkast, keurig toilet met fontein en trapopgang naar de verdieping.

De living meet 41m<sup>2</sup> en de grote raampartijen, openslaande tuindeuren en de schuifpui geven prachtig zicht op de omliggende tuin en de bosrijke omgeving. Fenomenaal!

De stijlvolle massief houten keukenopstelling is op maat gemaakt vakwerk. Rustiek eiken gecombineerd met strak gestucte wanden en plafonds en de Belgisch hardstenen vloer maken het helemaal af. De keuken is uitgevoerd met een spoeiland en een wandopstelling en heeft uitsluitend luxe inbouwapparatuur. Er is een inductie kookplaat, een in het plafond geïntegreerde wasemkap, een combi-oven, vaatwasser en Quooker met bijpassende zeepdispenser. Royale lades met softclose sluiting en fraaie aanrecht/werkbladen. Werkelijk zeer smaakvol op





Vanuit de hal is de ruime masterbedroom toegankelijk. Deze slaapkamer bevindt zich over de volle breedte in het voorhuis. Is voorzien van royale raampartijen en een draai/kiepraam en een individueel regelbare vloerverwarming.

De luxe badkamer is voorzien van een inloofdouche en heeft een dubbele wastafel in een praktisch ruim badkamermeubel en daarboven een ruime spiegelkast. Ook hier is het sanitair en de wand- en plafondaafwerking zorgvuldig op elkaar afgestemd. Eveneens vanuit de hal is de praktische bijkeuken toegankelijk, met een deur naar de tuin. In de bijkeuken bevinden zich de warmtepomp, het witgoed en de garderobe.

Alle ruimtes zijn hoogwaardig en luxe afgewerkt met strak stucwerk, een fraaie natuurstenen vloer en veelal voorzien van dimbare inbouwspots. Werkelijk smetteloos en zeer smaakvol uitgekozen.

Verdieping: overloop met twee ruime slaapkamers waar bij de voorste kamer omwille van extra ruimte de vloer is verlaagd. Hierdoor is er meer praktische verblijfsruimte en ruimtelijkheid ontstaan.

Aan de achterzijde van de tweede slaapkamer bevindt zich een goed toegankelijke maar afsluitbare berg- en technische ruimte. Deze verdieping is voorzien van 3 rianten Velux dakramen, knieschotten met veel bergruimte en een royale inbouwkast. Over de gehele verdieping ligt een hoogwaardige PVC vloer. Ook op deze verdieping is sprake van een keurig afwerkingsniveau.

#### Erf en tuin

Een degelijk eiken houten hekwerk biedt vanaf de nostalgische laan, toegang tot het riant erf. Ruimte voor meerdere auto's en parkeergelegenheid voor de caravan of camper is hier ruimschoots aanwezig.

De tuin is werkelijk een plaatje! Prachtig onder architectuur aangelegd met diverse terrassen, zithoekjes en deels zonovergoten of juist – indien gewenst – schaduwrijk. Zo bevindt zich naast de woning een pergola met oprolbaar schaduwdoek. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een riant, volledig

beklinkerd zonneterras, ideaal voor een zomerse lunch of BBQ met vrienden en familie.

Vanaf het vlinder terras aan de vijver krijg je een prachtig uitzicht over de waterpartij en op het huis. Werkelijk, het perfecte plaatje.

Tussen de bomen in de uiterste hoek van het perceel is wellicht de meest serene plek in de tuin en het 'mijmerpad' tussen oude houtopstanden en het groen van de bodembedekkers – om even in alle rust de zinnen te kunnen verzetten –, completeert het geheel.

De riante schuurruimte (ca 26.3m<sup>2</sup>) is eveneens hoogwaardig gebouwd en prachtig afgewerkt. Er is een betonvloer en een uitstortgootsteen met stromend water aanwezig plus een buitenkraan. Tevens bevindt zich hier de omvormer voor de 22 zonnepanelen. In de naastgelegen, aangebouwde, overkapping is het genieten tot in de late uurtjes! Comfortabel betegeld en voorzien van raampartijen met sfeervolle luiken en niet te vergeten de houtkachel, maakt dit tot de ideale loungehoek. Zowel zomers als bij de winterdag heerlijk beschut en comfortabel genieten. Ook vanuit deze ruimte schitterend overzicht over de prachtige tuin.

#### Erfpacht

De bruto erfpachtcanon bedraagt ca. € 6.150,- per jaar (prijspeil 2026) Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De eigenaar betaald canon voor het recht van erfpacht, maar daarvoor zorgt de Maatschappij van Weldadigheid dat dit gebied goed onderhouden wordt en dit bijzondere cultuurhistorisch erfgoed bewaard blijft voor de toekomst.

De erfpachtcanon die u periodiek betaald is aftrekbaar van de inkomstenbelasting, net als de hypotheekrente.

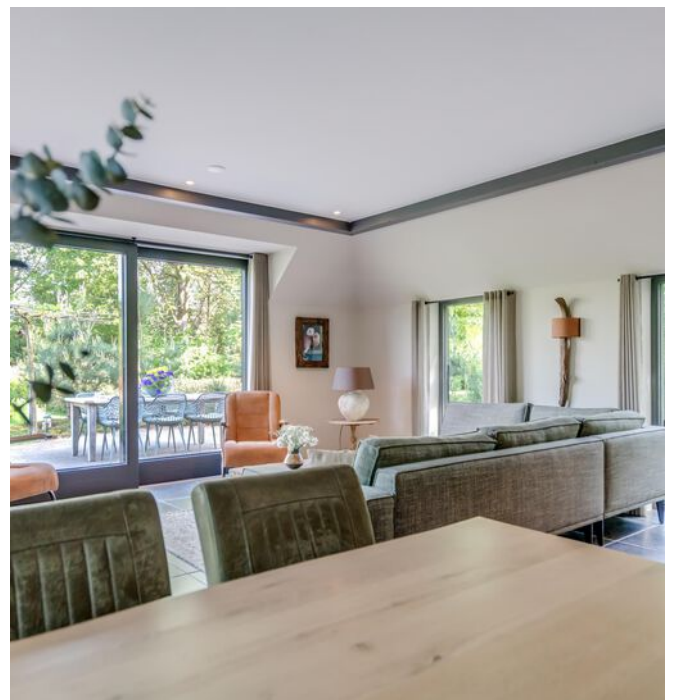
#### Ligging:

Frederiksoord wordt omgeven door uitgestrekte natuur. Er zijn volop, diverse, natuurgebieden (bijvoorbeeld Drents-Friese Woud, Dwingelderveld, de Wieden en de Weerribben), in de omgeving om te wandelen, fietsen en varen

Op ca. 2 km is de gezellige dorpskern van Vledder te bereiken, met een uitgebreid voorzieningenniveau voor de dagelijkse behoeften

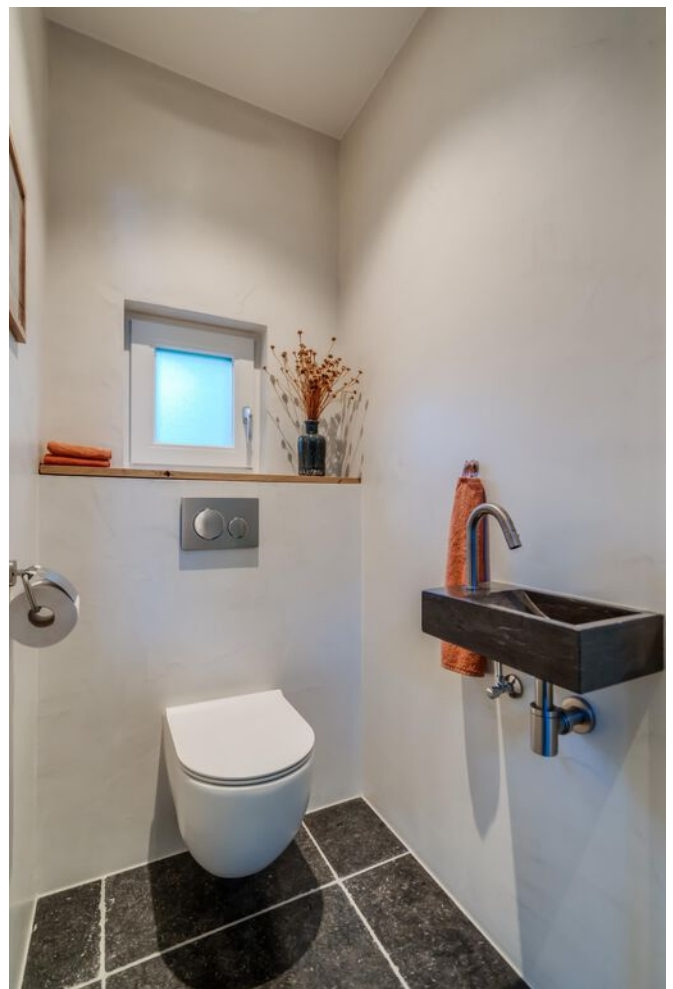






















## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



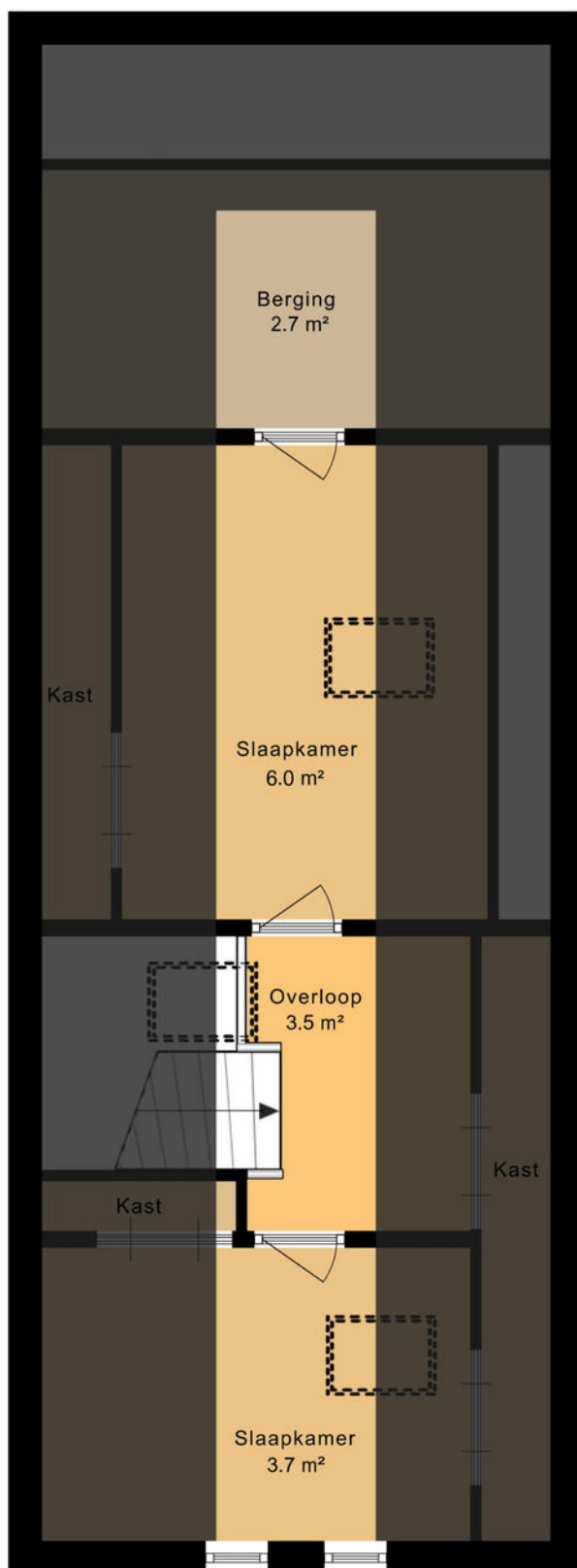
## > Plattegrond

Ontdek de begane grond 3D



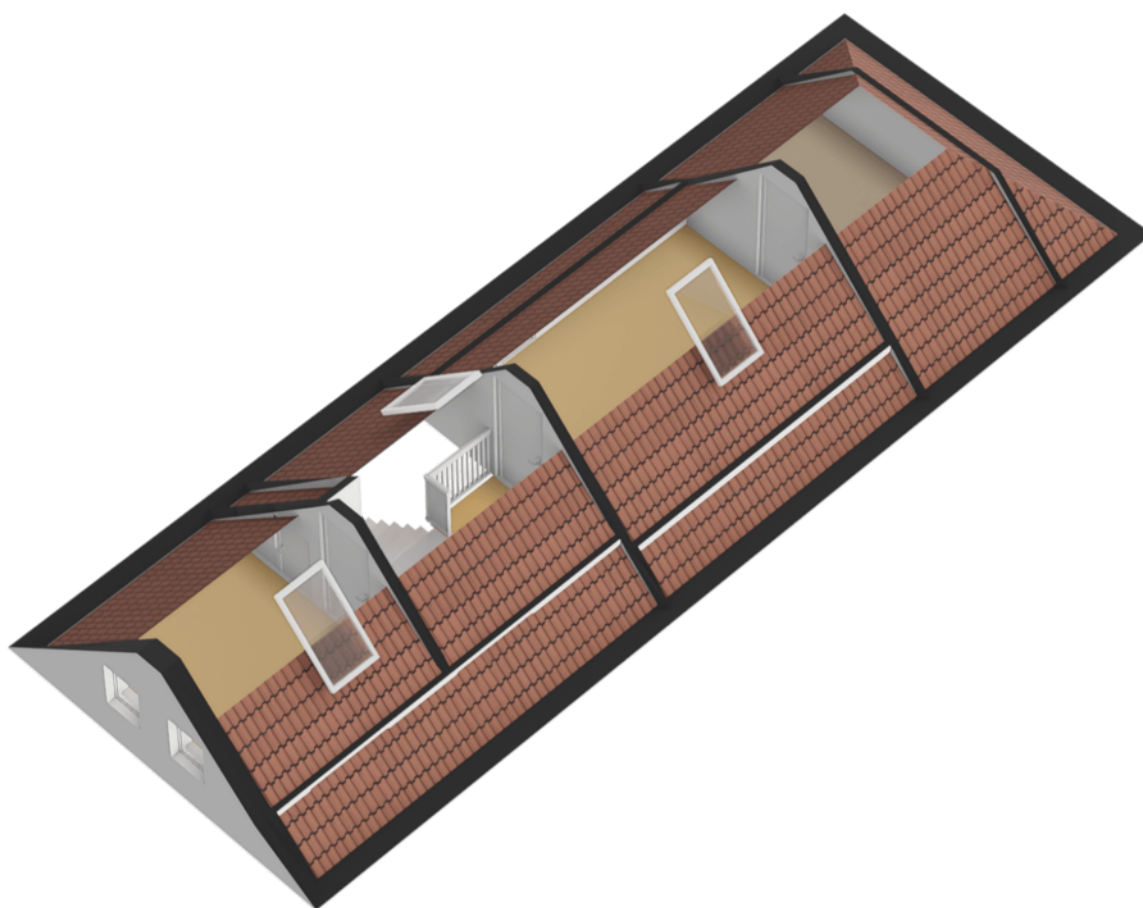
## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



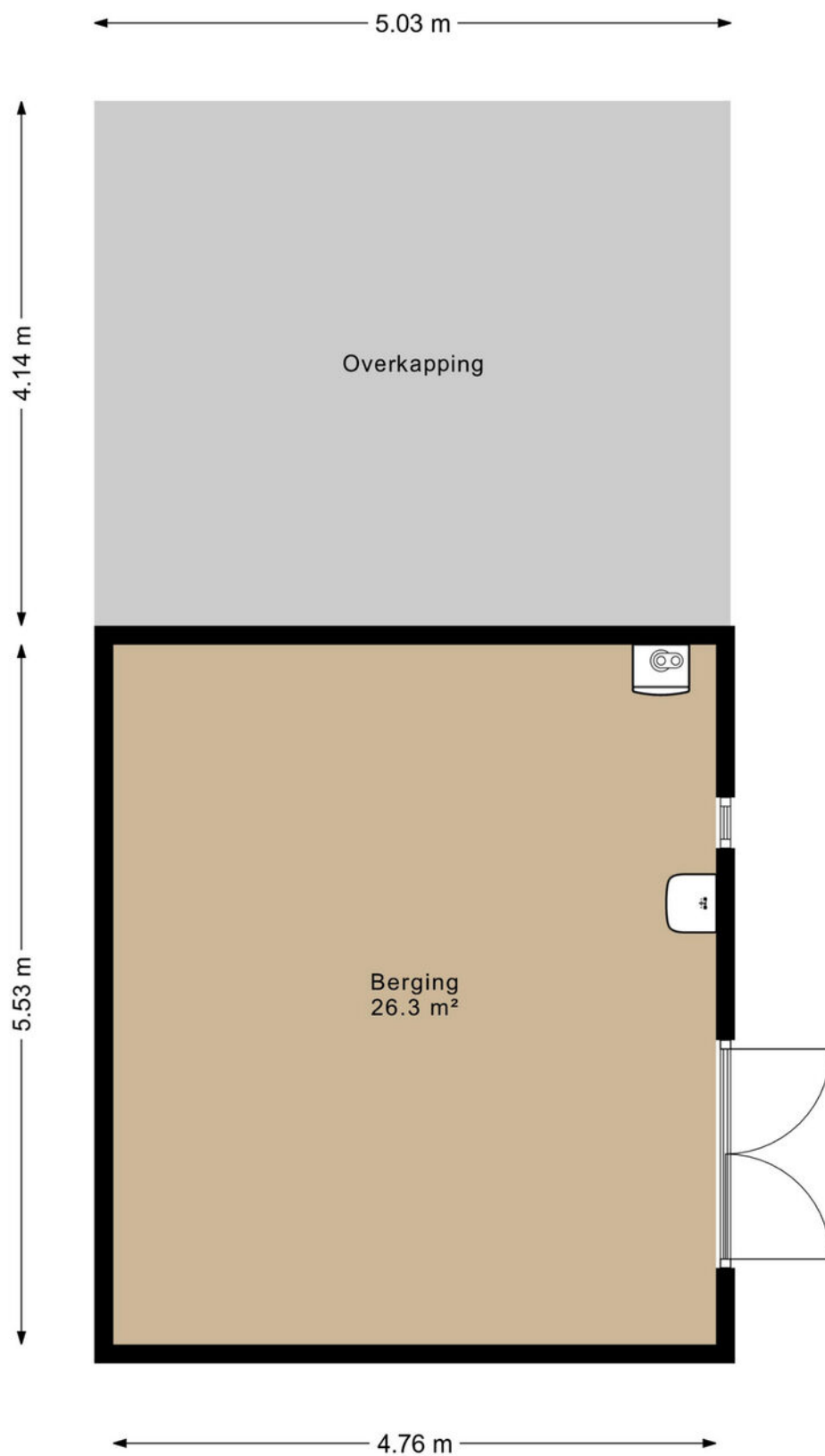
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping 3D



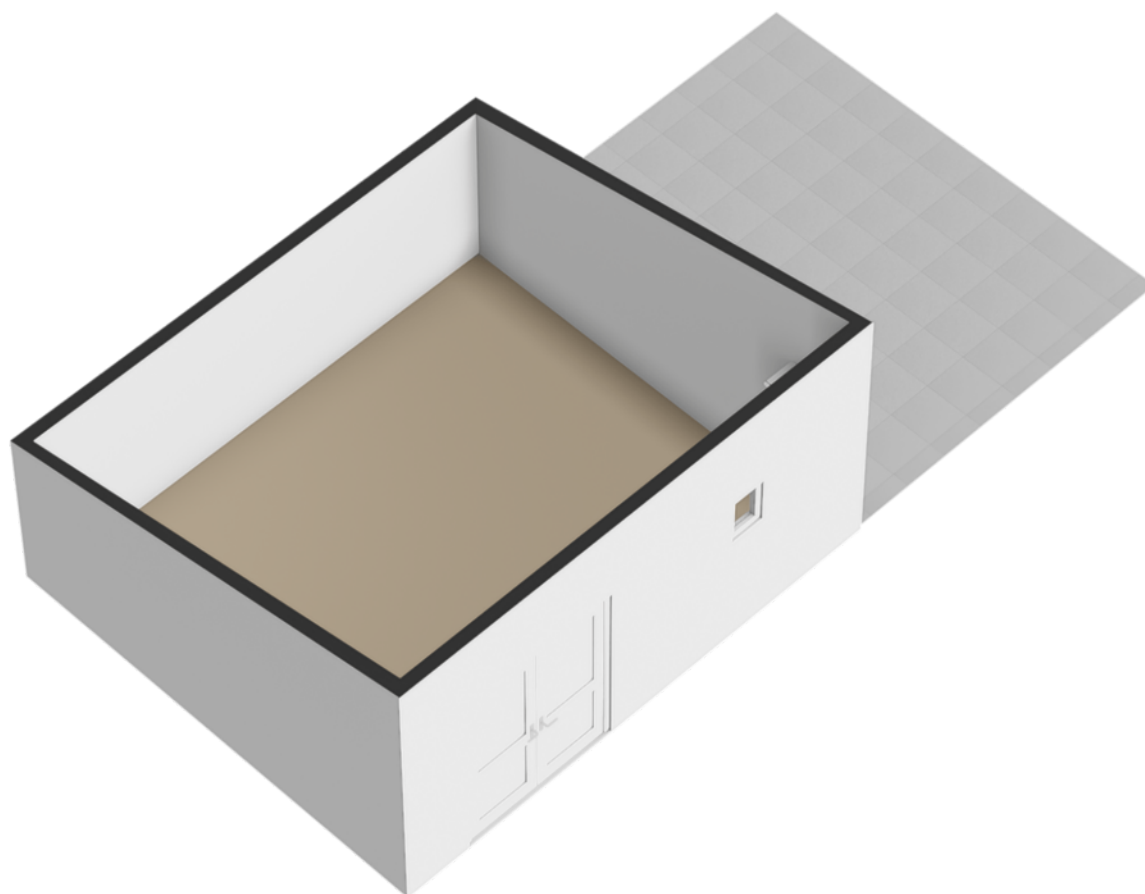
## > Plattegrond

Ontdek de berging/overkapping



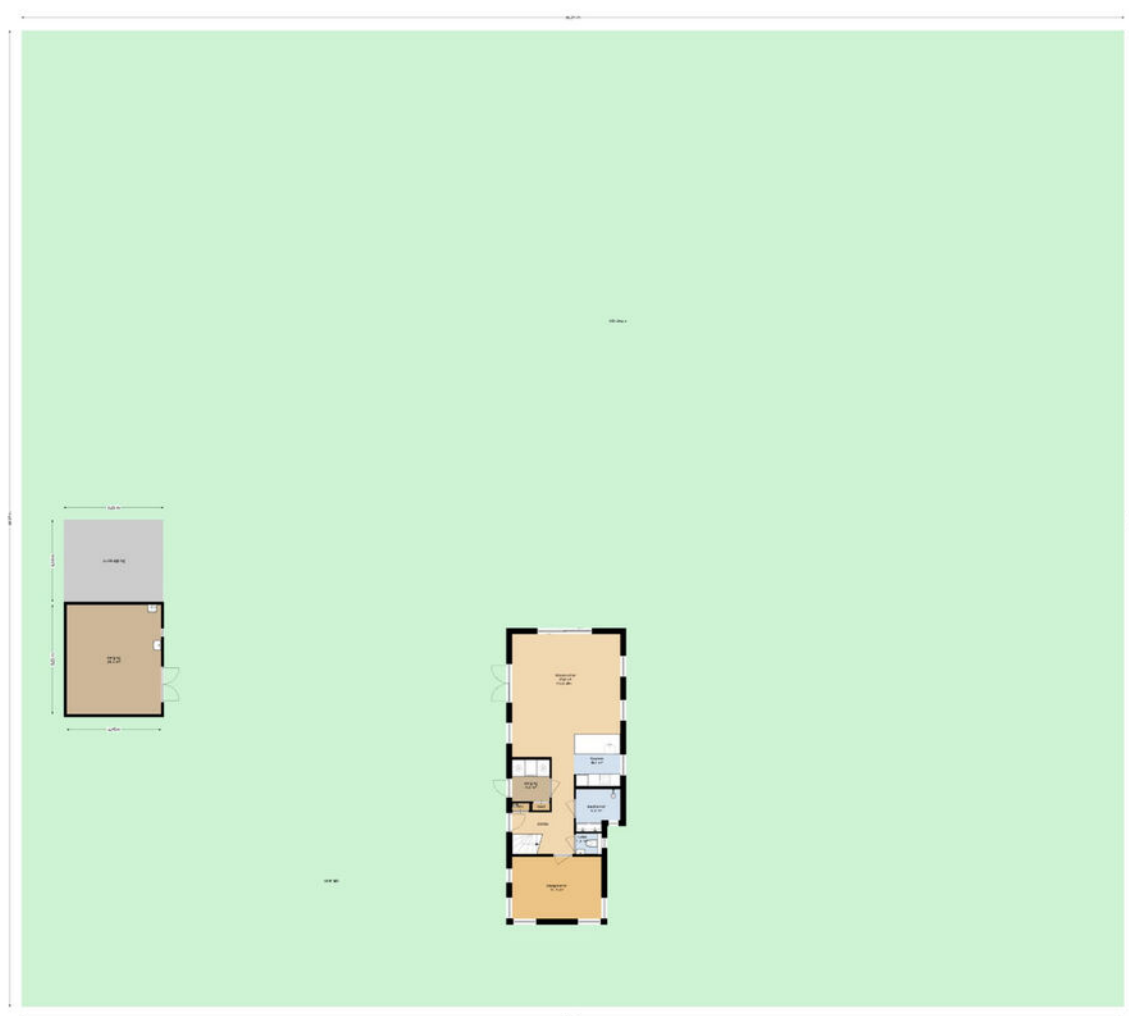
> Plattegrond

Ontdek de berging/overkapping 3D



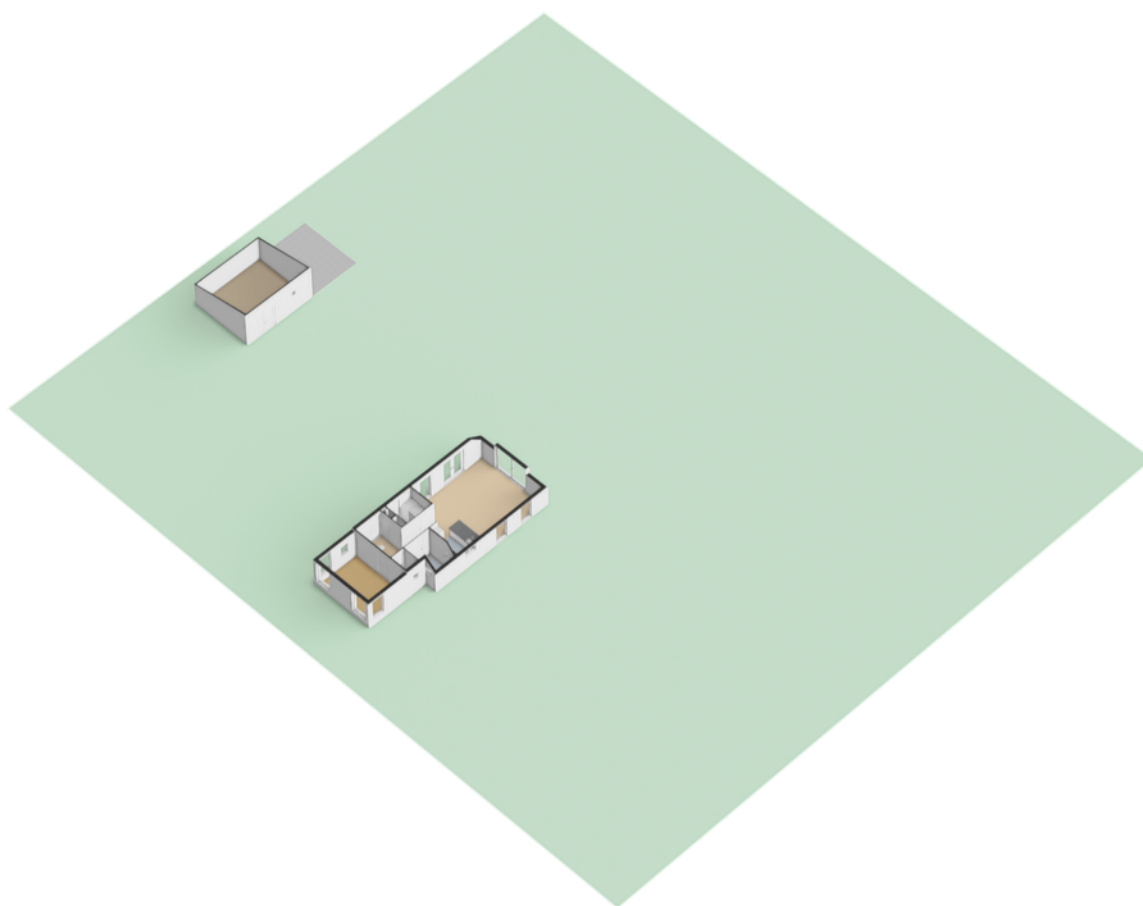
## > Plattegrond

Ontdek het perceel



> Plattegrond

Ontdek het perceel 3D

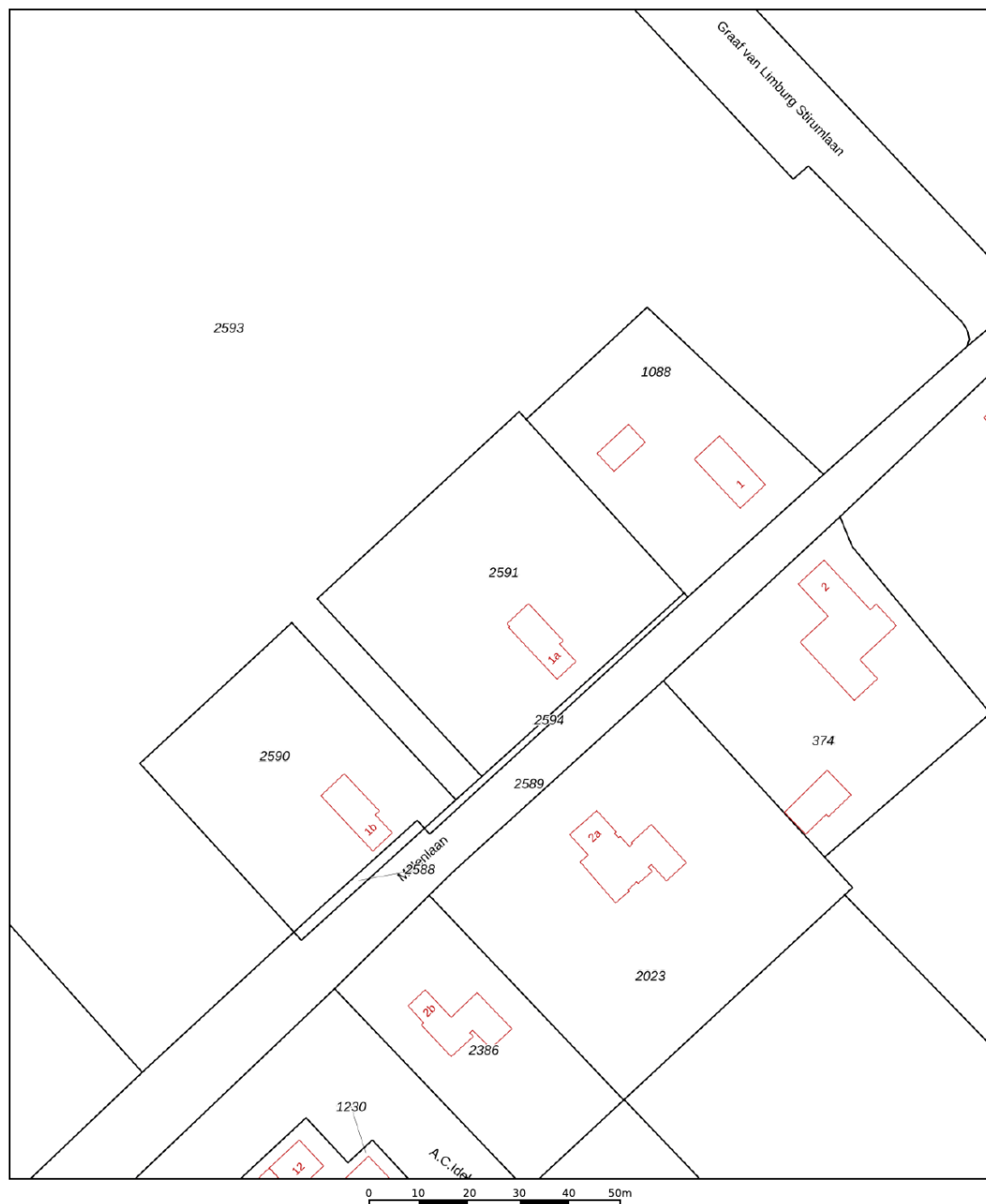


> Kadaster

Ontdek het perceel...  
**van Molenlaan 1 a**

Kadastrale kaart

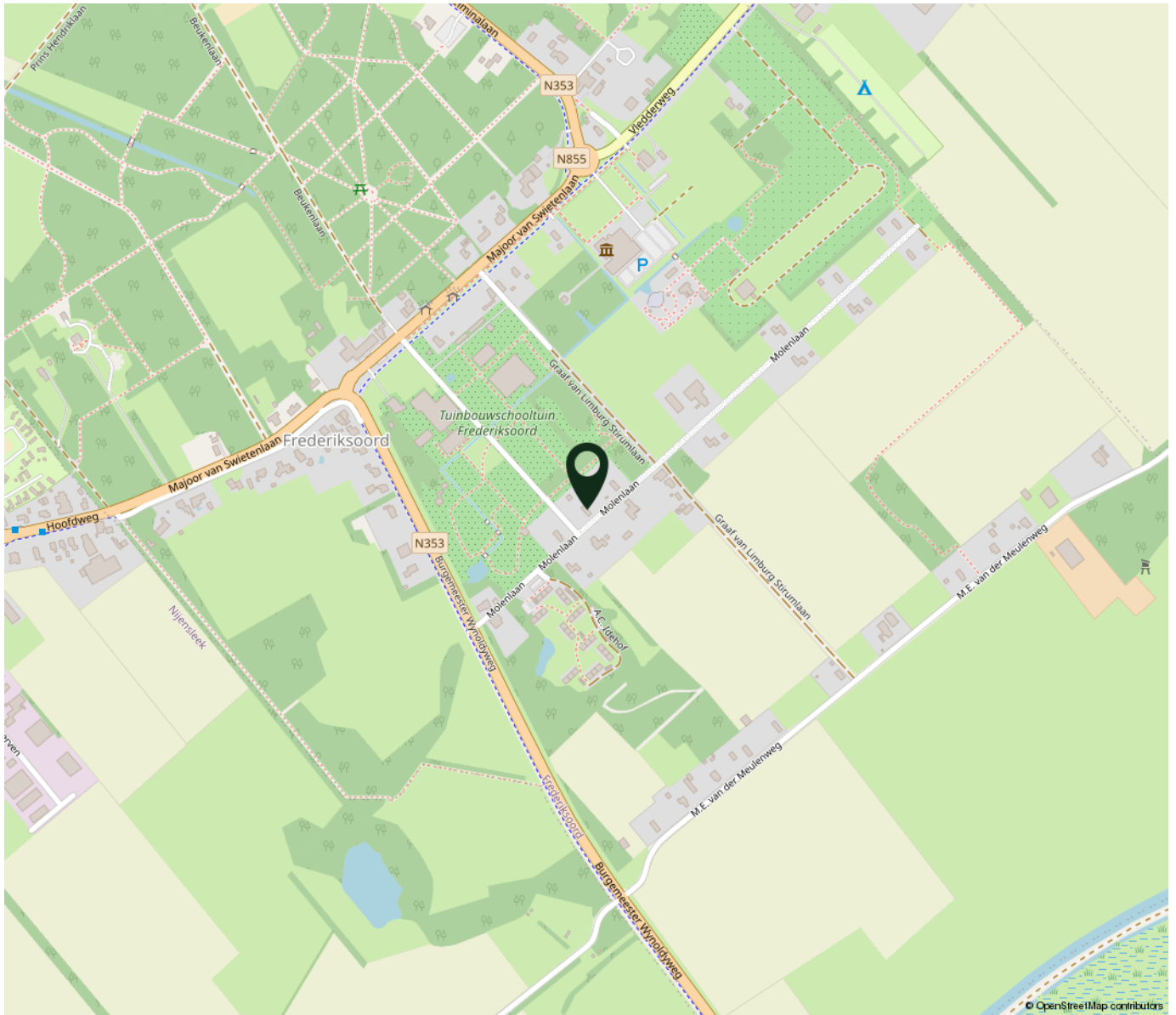
Uw referentie: MLN1aFRE



|                                                                                     |                                                           |                             |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br><b>25</b>                                                           | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 1000              |  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente Vledder |                                                                                       |
|  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie H                    |                                                                                       |
|  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel 2591                |                                                                                       |
|  | Bebouwing                                                 |                             |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

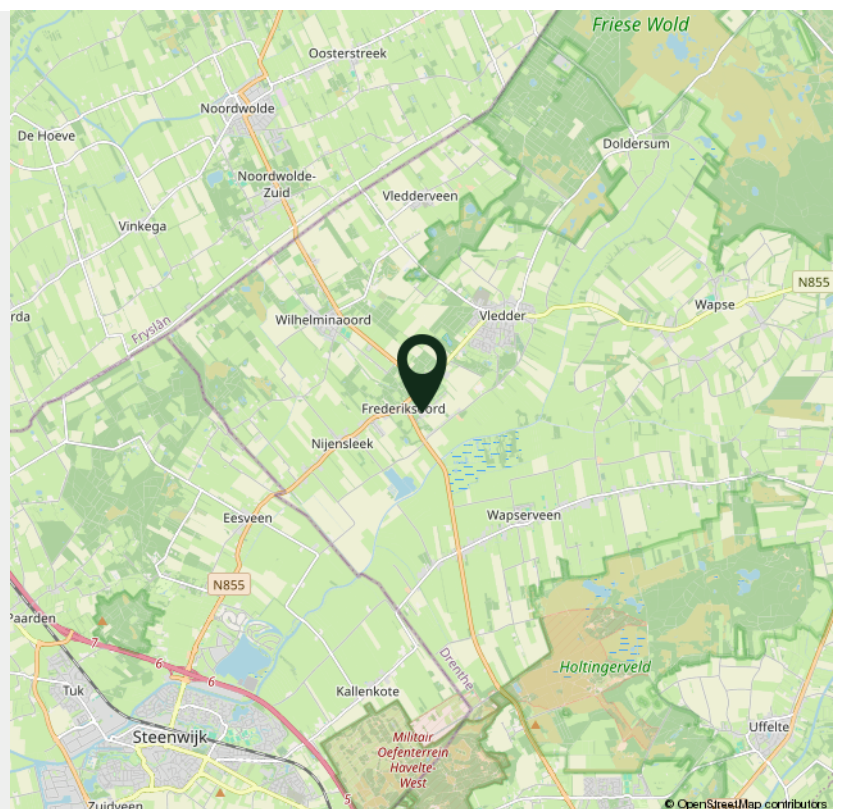
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## "Woon jij binnenkort op deze locatie?"

Wonen midden in de natuur, in een bosrijke omgeving met veel ruimte en rust om u heen! Frederiksoord wordt omgeven door uitgestrekte natuur met volop natuurgebieden om te wandelen, fietsen en varen. Vledder is gelegen op ca. 2 km afstand met een uitgebreid voorzieningenniveau.

In de regio is er een rijk verenigingsleven en er worden het hele jaar door culturele activiteiten ontplooid.



# > Vragenlijst

## 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?

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?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## 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

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?

erfpacht, kwalitatieve verplichtingen, voorkeursrecht, opstalrecht

### **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?

Ja

Zo ja, hoe lang nog?

altijd

### **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?

Nee

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

Ja

### **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:

## > Vragenlijst

### 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 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.

## > Vragenlijst

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

### **Bijzonderheden 1 P.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

### **Bijzonderheden 1 Q.**

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### **Bijzonderheden 1 R.**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

### **Bijzonderheden 1 S.**

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### **Gevels 2 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

## > Vragenlijst

### Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? stenen gevels niet, maar houten gevels wel. voordat ze opnieuw geschilderd werden.

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: 2021

Overige daken: 2021

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

## > Vragenlijst

|                                                                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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? | tijdens de bouw |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

de vraag hieronder is niet van toepassing, nog nooit na-geïsoleerd.

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

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
|----------------------------------------------------|----|

|                |    |
|----------------|----|
| Overige daken: | Ja |
|----------------|----|

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | n.v.t. |
|----------------------------------------------|--------|

### **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 |
|-----------------------------------|-----|

## > Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? hout  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2021 en deels 2025

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Kranendonk Vastgoedonderhoud en schildersservice Jim

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

## > Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

### **Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren,  
plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### **Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of  
wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### **Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan  
vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### **Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

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

Nee

Zo ja, waar?

### **Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

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

Nee

Zo ja, waar?

### **Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

-----

## > Vragenlijst

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

tijdens de bouw

Onderstaande vraag is niet van toepassing

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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?

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?

## > Vragenlijst

### 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)

warmtepomp, wtw, zonneboiler,  
zonnepanelen

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):

1 warmtepomp Vaillant  
2 Wtw Zehnder  
3 Zonneboiler Vaillant  
4 Zonnepanelen Solar Edge

Type(nummer) van de installatie(s):

1 VWF58 118/4  
2 WHR 39  
3 VMS8  
4 SE8k

Installatiedatum van de installatie(s):

2020

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

14-04-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Sjabbens

### 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

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## > Vragenlijst

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: Nee

warm water: Ja

overig, namelijk ook is er vloerkoeling aanwezig

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? op de gehele begane grond

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? Ja

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: 22

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

## > Vragenlijst

|                                                                                                                                                                |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).<br>Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 320 WP<br><br>totale vermogen : 7,04 K W P                    |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                | Ja                                                            |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                     | Solar Edge                                                    |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                   | Ja                                                            |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  | Solar Edge                                                    |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                 | 30-10-2020                                                    |
| Installateur:                                                                                                                                                  | Dick Sjabbens                                                 |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                         | Ja                                                            |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                      | 2025                                                          |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                    | 4,26 Megawattuur                                              |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                       | 30-10-2032 volgens opgave<br>Installatiebedrijf Dick Sjabbens |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?                                                                                                                 | Nee                                                           |
| 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/<br>rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | nvt |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

### **Installaties 7 J.**

|                                                                           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | nvt                             |
|                                                                           | Er zijn geen schoorsteenkanalen |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                         | Niet bekend                     |

-----

## > Vragenlijst

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

14-4-2025

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

5 jaar

### 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.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

## > Vragenlijst

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? 5 jaar

### **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? 5 jaar

### **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? Nee

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

### **Sanitair, riolering en keuken 8 G.**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2021

---

## > Vragenlijst

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2021

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) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? ja, 5 jaar

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2021

### 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?

## > Vragenlijst

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

### 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?

N.v.t

### 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.

-----

## > Vragenlijst

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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? schuifpui in achtergevel ipv vaste ramen

Zo ja, in welk jaartal? 2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? fa. Broekman, Nijensleek

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Nee

Zo ja, welke? schuifpui

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Nee

### Diversen 9 P.

---

## > Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke label?

A+++

### **Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

657

Belastingjaar?

2026

### **Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

740000

Peiljaar?

2025

### **Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

659

Belastingjaar?

2026

### **Vaste lasten 10 D.**

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

1102

Belastingjaar?

2026

### **Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

0

Elektra:

24

Water:

21

Stadsverwarming:

0

Anders:

nvt

Te weten:

0

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

0

Elektriciteit hoog (kWh):

1500

## > Vragenlijst

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Elektriciteit laag (kWh):                          | 1300   |
| Elektriciteit totaal (kWh):                        | 2800   |
| Water (m3):                                        | 92     |
| Stadsverwarming (GJ):                              | 0      |
| Anders:                                            | n.v.t. |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 2      |

### **Vaste lasten 10 F.**

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(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? | 6150 |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | Ja   |
| Is de canon afgekocht?                                                          | Nee  |
| 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?                                                       |     |

## > Vragenlijst

### 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.) Ja

Zo ja, welke? 2 jaarlijks onderhoudscontract tbv warmtepomp, wtw, zonneboiler, zonnepanelen

bij Dick Sjabbens

### Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) De kruipruimte is opgevuld met schuimbeton

De vloerverwarming wordt in de zomer als vloerkoeling gebruikt

## > Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| - alle dimmers                           | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| - slaapkamerkasten                       |               | X        |              |     |
| - woonkamer/keuken : plank               | X             |          |              |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren               |               |          |              | X   |
| - vouwgordijn in slaapkamer              | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - velux dakraam: verduistering rolgordijnen | X             |          |              |     |
| Vloerdecoratie, te weten                    |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                            |               |          |              | X   |
| - parketvloer                               |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                       |               |          |              | X   |
| - laminaat                                  |               |          |              | X   |
| - plavuizen                                 | X             |          |              |     |
| - click pvc op verdieping                   | X             |          |              |     |
| -                                           |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                            |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                             |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel                  |               |          |              | X   |
| -                                           |               |          |              | X   |
| - bijkeuken: kasten en kapstok              | X             |          |              |     |
| - Machineruimte: kasten                     | X             |          |              |     |
| -                                           |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>                      |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten         |               |          |              |     |
| - kookplaat                                 | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                              |               |          |              | X   |
| - afzuigkap                                 | X             |          |              |     |
| - magnetron                                 |               |          |              | X   |
| - oven                                      |               |          |              | X   |
| - combi-oven/combimagnetron                 | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koelkast                          | X             |          |              |     |
| - vriezer                           |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie              |               |          |              | X   |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           | X             |          |              |     |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |     |
| - koel-vriescombinatie in bijkeuken | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Sanitair/sauna             |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |     |
| - toilet                            | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)             |               | X        |              |     |
| - fontein                           | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - houten plank                                                     | X             |          |              |     |
| -                                                                  |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |     |
| - ligbad                                                           |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)                                             |               |          |              | X   |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |     |
| - planchet                                                         | X             |          |              |     |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X   |
| - toilet                                                           |               |          |              | X   |
| - toiletrolhouder                                                  |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)                                            |               |          |              | X   |
| - spiegelkast met verlichting                                      | X             |          |              |     |
| - handdoekmeubel incl handdoekrek                                  | X             |          |              |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |     |
| Kluis                                                              |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                   |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning                                                   |               |          |              | X   |
| Screens                                                           | X             |          |              |     |
| Rolluiken                                                         |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                      | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
| 4 houten regentonnen                                              | X             |          |              |     |
| metalen waslijnpalen met waslijnen                                | X             |          |              |     |
| 2 x compostbakken                                                 | X             |          |              |     |
| Astronomische klok t.b.v. schakelen buitenverlichting             | X             |          |              |     |
|                                                                   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  |               |          |              | X   |
| - boiler                                                          | X             |          |              |     |
| - geiser                                                          |               |          |              | X   |
| - warmtepomp met koude-warmte bron                                | X             |          |              |     |
| - WTW systeem                                                     | X             |          |              |     |
| - zonnecollector tbv warm water                                   | X             |          |              |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| -                                                                 |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                          |               |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating                            | X             |          |              |     |
| Beplanting                                       | X             |          |              |     |
| bomen en planten in potten                       |               | X        |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>           |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                |               | X        |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder       |               |          |              | X   |
| 2x verlichting bij poort en steiger              | X             |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                          |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                           | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging              |               | X        |              |     |
| (Broei)kas                                       |               |          |              | X   |
| houten stellingkast, witte kast en opbergplanken | X             |          |              |     |
|                                                  | X             |          |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                             |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten                           |               |          |              |     |
| - (sier)hek                                      | X             |          |              |     |
| - vlaggenmast(houder)                            |               |          |              | X   |
| - witte bank, vloerkleed in overkapping,         | X             |          |              |     |
| - 2x dubbele WCD bij poort en steiger            | X             |          |              |     |
| <b>Overig - Contracten</b>                       |               |          |              |     |
| CV: Nee                                          |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                                      |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee                                |               |          |              |     |

## > Buurt

### Buurtinformatie - Westerveld / Verspreide huizen Frederiksoord

#### Leeftijd



0 - 14: 10%

15 - 24: 10%

25 - 44: 10%

45 - 64: 32%

65+: 39%

#### Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 50%

Met kinderen: 29%

#### Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%



48%



52%



1,7 per huishouden

**Gemiddelde woningwaarde:**

€ 567.000

# > Koop Wijzer!

**Deze brochure is met de meeste zorg voor u als kandidaat koper samengesteld. Het meest interessante gedeelte bevindt zich waarschijnlijk voor deze pagina's, echter wij verzoeken u toch beleefd, de onderstaande tekst goed door te nemen.**

## Brochure

Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij veelal in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkopende partij, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid. Indien bijgesloten, geeft het overzicht van vaste lasten slechts een indicatie van de woonlasten van de huidige bewoners. Bijgevoegde bouwtekeningen kunnen in de loop der jaren aangepast zijn, waardoor de tekeningen zouden kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Derhalve kunnen aan de bijgevoegde tekeningen geen rechten worden ontleend. De bijgevoegde lijst van zaken, is door verkoper(s) opgesteld onder voorbehoud van eventuele tussentijdse wijzigingen. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Wij hebben gebruik gemaakt van de meetinstructie, welke gebaseerd is op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten tot 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Onderzoeksplicht koper

Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaatkoper voor alle overige zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf van tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet. Wij adviseren dan ook uw eigen NVM-makelaar in te schakelen bij de aankoop van de woning.

## Een bod uitbrengen

Zodra u een en ander voor uzelf op een rijtje hebt gezet en u bent geïnteresseerd in de woning, dan is het logisch vervolgom een bod uit te brengen. Bij het uitbrengen van een bieding is het niet alleen van belang een bedrag en het object (hoofdzaken) te noemen, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de details, te weten:

- de aanvaardingsdatum (leverdatum)
- de eventuele overname van roerende zaken
- de eventuele ontbindende voorwaarde(n) voor financiering, bouwkundige keuring of bijvoorbeeld verkoop eigen woning.

**Let well!** een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld financiering verkrijgt u als bieder niet vanzelfsprekend. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden! Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor de (mondelinge) koop. Indien volledige overeenstemming is bereikt over hiervoor genoemde hoofdzaken (prijs, object) en details (leverdatum, roerende zaken en cetera), dan alleen komt een verkoop tot stand. Als u een bod wilt uitbrengen op deze woning verzoeken wij u vriendelijk om dit te doen via uw MOVE-account. Als u een bod doet vanuit uw beroep en/of namens uw bedrijf moet dit bij het uitbrengen van het bod schriftelijk aan ons kenbaar worden gemaakt. Doet u dit niet, dan gaan wij er van uit dat het een verkoop aan een particuliere verkoper betreft en geldt er een schriftelijkheidsvereiste.

## Bedenktime

Op 1 september 2003 is de wet koop onroerende zaken in werking getreden. De hoofdpunten hieruit luiden als volgt: In tegenstelling tot de huidige situatie zal de koop pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen wordt in de koopakte een clause opgenomen, waarin is bepaald dat de koper binnen een bepaalde periode na het sluiten van de overeenkomst gerechtigd is de koop zonder opgaaf van redenen te ontbinden. Dit staat dus los van de ontbindende voorwaarde verband houdende met de hypotheek of NHG. Bovendien wordt in de koopakte ook een verkopersbedenktime opgenomen. Consequentie hiervan is, dat de verkoper eerst gebonden is de gesloten overeenkomst aan de koper gestand te doen indien hij binnen 7 dagen de door hem ondertekende koopakte tevens door de koper getekend retour heeft ontvangen. De bedenktijd begint nadat de volledig getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed.

## Ouderdomsclausule

Bij **woningen ouder dan 1994** nemen wij standaard een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. "Het is koper bekend dat de woning meer dan .... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en artikel 7.17BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper".

## Niet-zelfbewoningsclausule

Indien de verkoop op verzoek van **erfgenamen** plaatsvindt, dan wel door **gevolmachtigden die namens de verkoper(s) optreden**, dan zal de zogenaamde "niet zelfbewoningsclausule" worden opgenomen: "Verkoper heeft het registergoed nooit zelf feitelijk gebruikt zodat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen en gebreken aan het registergoed, waarvan de verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als hij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van de koper komen."



### **Koopakte**

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen Huis".

### **Waarborgsom/Bankgarantie**

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen. De waarborgsom is ten tijde van de eigendomsoverdracht door koper aangevuld met het restant van de koopsom. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen twee weken na het onvoorwaardelijk en onherroepelijk verkrijgen van de financiering bij de notaris te zijn gedeponneerd. Kiest u voor een bankgarantie, raadpleeg dan uw geldverstrekker. Ook bij de bankgarantie geldt dat deze wordt opgemaakt ten bedrage van 10% van de koopsom en ook hier geldt dat deze binnen twee weken na het definitief verkrijgen van de financiering bij de notaris binnen moet zijn. Aan het op laten stellen van een bankgarantie zijn kosten verbonden.

### **Ontbindende voorwaarde financiering**

Wij gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. U weet wellicht welk bedrag u kunt financieren, echter de hypotheekvorm, looptijd en aanvullende condities en voorwaarden worden meestal in een offerte vastgelegd. Met het opstellen van de offerte en de daaropvolgende acceptatie door een geldverstrekker gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht.

**Wij hanteren een periode van zes weken. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake van het verkrijgen van een hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.**

### **Een huis kopen geen alledaagse bezigheid**

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Bestudeert u deze informatiebrochure, win informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat uw financiële mogelijkheden voor u op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker om tekst en uitleg te geven over de woning en de nader te volgen procedure.

## **> Disclaimer**

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# Onze biedvoorwaarden

- Een bod dient bij voorkeur te worden uitgebracht via MOVE.nl;
- Wij registreren alle binnengekomen biedingen in een biedlogboek. Dit biedlogboek wordt na onvoorwaardelijke verkoop anoniem vrijgegeven aan alle bidders die, 3 maanden voorafgaand aan het tot stand komen van de koop, een bod hebben uitgebracht.;
- Een koopovereenkomst voor de aanschaf van een woning door een particuliere koper moet altijd schriftelijk worden aangegaan. Dit zogenaamde schriftelijkheidsvereiste - sinds 2003 per wet bepaald (7:2 BW) - dient ter bescherming van de koper. Bij een mondelinge overeenstemming is er geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Juich dus niet te vroeg;
- Voor een voorbehoud financiering nemen wij standaard een termijn van 6 weken op in de koopovereenkomst;
- Bij woningen ouder dan 1994 nemen wij standaard een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst;
- Bij woningen ouder dan 1994 nemen wij standaard een asbestclausule op in de koopovereenkomst;
- Indien de woning wordt verkocht door (een) erfgena(a)m(en) van of een gevolmachtigde namens de verkoper(s) dan wordt er een "niet-zelfbewoningsclausule" in de koopovereenkomst opgenomen;
- Wanneer u een bod uitbrengt, dan bent u in de wetenschap dat er een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom in handen dient te worden gesteld van de Notaris, één week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden;
- Nadat de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend en aan de koper ter hand is gesteld, dan heeft de koper gedurende drie dagen na deze terhandstelling het recht de koopovereenkomst te ontbinden (wettelijke bedenktijd 7:2BW).



## > Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

>>>>>>>>>>

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Een hypotheekadvies kost u niets. Bel gerust voor een afspraak.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

Nee

>>>>>>

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

**Een bod uitbrengen.** Als u een bod uitbrengt en de daaropvolgende onderhandeling mondt uit in een overeenstemming, dan is de koopovereenkomst pas gesloten als beide partijen de (voorlopige) koopovereenkomst hebben getekend. Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning, lokale regelgeving betreft gebruik en bewoning, et cetera.

Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: voorbehoud financiering onder Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, overname roerende zaken, etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

>>>>>>>>>>

Ja

**Koopovereenkomst** Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van inroeping van één van de 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering - eventueel met Nationale Hypotheek Garantie - als ontbindende voorwaarde opgenomen.

### De notaris

De notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

### De hypotheek

De hypotheek wordt aanvraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggings-krediet en/of taxatie verzorgd.

### Laatste inspectie

We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

### De ondertekening

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd.

U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## > Veelgestelde vragen

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als gevolg van de nieuwe wet koop onroerende zaken wordt er na 1 september 2003 vanuit gegaan dat de koopovereenkomst tussen verkoper en koper pas tot stand komt, als deze schriftelijk wordt aangegaan. Dit in tegenstelling tot voor 1 september 2003 waarin de koopakte een weergave was van wat de partijen reeds mondeling overeen waren gekomen. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktime van drie dagen. Gedurende deze bedenktime is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden.

### **Wanneer begint/eindigt de bedenktime?**

De bedenktime begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktime eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktime deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

### **Maakt het voor het begin van de bedenktime uit of er ontbindende voorwaarden zijn overeengekomen?**

Nee, ontbindende voorwaarden staan helemaal los van de bedenktime. Het maakt dus ook niet uit of zij ten behoeve van de koper of de verkoper zijn opgenomen.

### **Moet de ontbinding binnen de bedenktime schriftelijk gebeuren?**

Nee, als daarover niets is afgesproken is de ontbinding vormvrij en mag er dus ook mondeling worden ontbonden. Partijen mogen nadere eisen overeen komen, zoals schriftelijke ontbinding. Overigens doet een koper er met het oog op het bewijs verstandig aan om de overeenkomst altijd schriftelijk te ontbinden, ook als er geen nadere eisen zijn gesteld.

### **Duurt de wettelijke bedenktime maximaal drie dagen?**

Nee, de bedenktime duurt minimaal drie dagen. Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktime langer duren dan drie dagen. Op grond van de Wet wordt de bedenktime zonedig zoveel verlengd dat daarvan ten minste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

#### **Akte getekend**

Maandag  
Dinsdag  
Woensdag  
Donderdag  
Vrijdag  
Zaterdag  
Zondag

#### **Laatste dag bedenktime(\*)**

Donderdag  
Vrijdag  
Maandag  
Maandag  
Dinsdag  
Dinsdag  
Woensdag

(\*) behoudens algemeen erkende feestdagen

### **Mag er ook een bedenktime voor de verkoper worden opgenomen?**

In principe wel. Het betreft echter geen wettelijke bedenktime, dus moet het wel overeengekomen zijn.

### **Wat zijn ontbindende voorwaarden?**

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

## > Meer vragen?

**Neem vooral contact met ons op!**

0521-571111  
info@prinsenmakelaars.nl  
www.prinsenmakelaars.nl

Er is meer mogelijk dan  
je denkt.

Neem contact met  
ons op voor een  
vrijblijvend gesprek.

**Meer informatie op [hypotheker.nl/jazekerheden](https://hypotheker.nl/jazekerheden)**



**Jazeker. De Hypotheker.**

We vergelijken alle banken en vinden voor jou de beste deal.

**Meppel** Stationsweg 70 (0522) 263 637

**Steenwijk** Stationsstraat 17 (0521) 707025

## > Notities

**op een rijtje**

Nieuwsgierig naar deze woning?  
Wij nodigen u graag uit  
voor een vrijblijvende bezichting.

0521 - 57 11 11

U bent natuurlijk ook van harte welkom op ons kantoor.  
Hier hebben wij voor u de volgende documentatie ter  
inzage.

- Eigendomsbewijs van het object
- Inlichtingenformulier van de verkoper
- Kadastraal uittreksel
- Bouw Technorapport (indien aanwezig)



Prinsen Makelaars  
Stationsstraat 17, 8331 GJ Steenwijk  
Telefoon 0521 - 57 11 11  
[www.prinsenmakelaars.nl](http://www.prinsenmakelaars.nl)