

Makelaar  Idee



Vraagprijs

€ 789.000 k.k.

106

**BOVEN OOSTERDIEP**

**VEENDAM**

Makelaar Idee Winschoten  
Oldambtplein 7  
9671 PP Winschoten  
0597-431066  
info@makelaaridee.nl



# KENMERKEN

## SOORT WONING:

woonboerderij

## WOONOPPERVLAKTE:

283 m<sup>2</sup>

## INHOUD:

2329 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKE:

1995 m<sup>2</sup>

## AANTAL KAMERS:

9

## SLAAPKAMERS:

6



### BOUWFORM

Bestaande bouw

### TYPE WONING

vrijstaande woning

### ENERGIELABEL

D

### BOUWJAAR

1900

### WARM WATER

c.v.-ketel

### LIGGING:

in woonwijk, aan vaarwater

### TUIN:

1.545 m<sup>2</sup>

### BERGING:

inpandig

### VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk, houtkachel

### ISOLATIE

vloerisolatie

# OVER DE WONING

Royale woonboerderij aan het diep met een B&B én in de schuur een nieuw, volledig zelfstandige mantelzorgwoning/ appartement!

Deze woonboerderij is een uniek object dat je zeker met eigen ogen gezien moet hebben. De afgelopen 4 jaar is de klassieke herenboerderij grondig verbouwd waarbij er in de schuur een mantelzorg woning / appartement is gecreëerd. Daarnaast is een groot deel van de boerderij

opgeknapt, waarbij o.a. elektra en meterkast zijn vernieuwd, isolatie op diverse plaatsen is aangebracht, de fraaie houtkachel is geplaatst, een nieuwe garagedeur is geïnstalleerd, 42(!) zonnepanelen zijn aangebracht en er diverse reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn gepleegd. Ook zijn er geïsoleerde voorzetwanden geplaatst die de woning tevens versterken.

**SOORT WONING:**  
woonboerderij

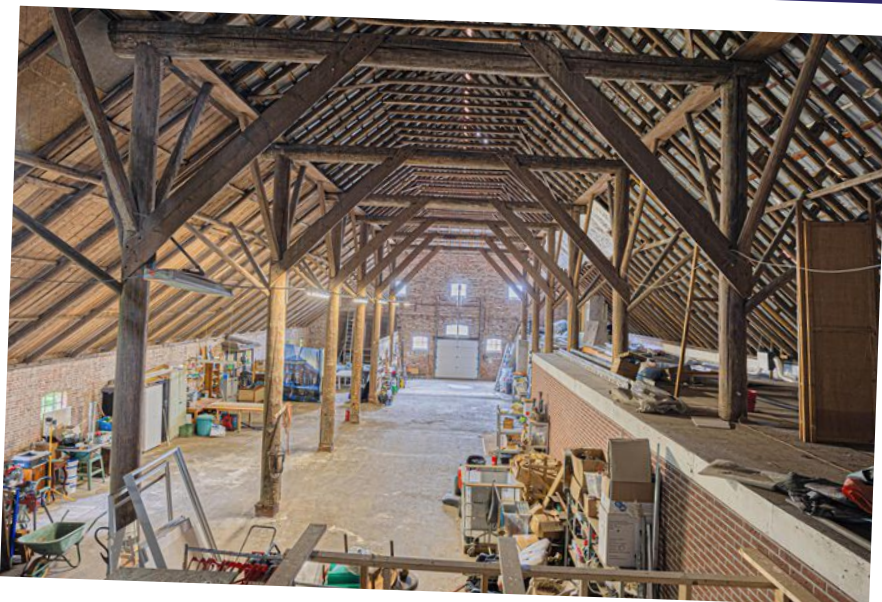
**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1900

**WOONOPPERVLAKTE:**  
283 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
2329 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
1995 m<sup>2</sup>



De woning is fraai gelegen aan het water van het Oosterdiep en beschikt over een eigen insteekhaven met steiger. Bij het geheel horen ook nog eens drie vrijstaande garageboxen aan de achterzijde en aan de zijkant een fraaie tuin met groot gazon en sfeervolle overkapping. Je wandelt in tien minuten naar het centrum van Veendam met tal van voorzieningen en ook de uitvalswegen (N33 en N366) liggen dichtbij.



# OMSCHRIJVING

## Indeling:

De entree aan de zijkant biedt toegang tot een gang met hier aan de linkerkant de woonkamer, aan de rechterkant de keuken en aan het eind van de gang de doorgang naar de badkamer en slaapkamer die de B&B vormen.

De woonkamer heeft veel lichtinval door de grote raampartijen met authentieke lijsten. De fraaie wandpanelen en de nieuwe houtkachel dragen bij aan de klassieke uitstraling.

De badkamer van de B&B beschikt over een inloopdouche, infraroodsauna, toilet en dubbel wastafelmeubel. De ruime slaapkamer van de B&B is voorzien van een ruime bergkast en deur naar het (vernieuwde) terras met steiger aan het water.

Vanuit de ruime woonkeuken is er toegang tot een tweede centrale gang. Vanuit hier is er toegang tot een wasruimte met de witgoed aansluitingen en cv-ketel, drie slaapkamers, een badkamer en aan het eind van de gang een deur naar de schuur. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

De royale schuur heeft een oppervlakte van ca. 355m<sup>2</sup> en is voorzien van een nieuwe elektrisch bedienbare garagedeur aan de achterzijde, en aan de voorzijde een trap naar een grote, multifunctionele (nog af te werken) ruimte op de eerste verdieping waar de fraaie balkenconstructie nog zichtbaar is.

Vanuit de schuur is er tevens toegang tot het nieuwe, volledig zelfstandige appartement. Deze is voorzien van 2 slaapkamers, een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en verwarmde spiegel, heeft eigen witgoed aansluitingen en een geïsoleerde vloer met vloerverwarming, aangesloten op een eigen cv-ketel.

Vanuit de ruime woonkamer bieden openslaande deuren toegang tot een eigen terras / achtertuin.

## Tuin:

Rechts van de woning is een groot gazon, borders met diverse struiken en bomen en een beschutte zithoek direct naast de woning. Verder naar achter is er een sfeervolle overdekte tweede zithoek met berging. Ook bevindt zich hier een houten overkapping voor het bergen van brandhout en bieden schuttingdeuren toegang tot de laan aan de achterzijde.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich de houten steiger waar je je eigen boot kan aanleggen en het recent vernieuwde houten terras dat bij de B&B hoort.

Aan de achterzijde liggen de drie garageboxen.

Momenteel worden deze verhuurd, dit kan naar keuze worden voortgezet of nieuwe eigenaren kunnen ze zelf in gebruik nemen.

Het geheel bestaat uit twee percelen, elk met een eigen huisnummer omdat op het kleinere perceel in het verleden ook een woning stond

## Bijzonderheden:

- \* Prachtige herenboerderij met B&B en zelfstandig appartement / mantelzorgwoning;
- \* Totaal zes slaapkamers;
- \* Drie badkamers;
- \* 2 cv ketels (2023 en 2020 in eigendom);
- \* Mooie ligging aan doodlopend straatje en water met eigen aanlegsteiger en terras;
- \* 42 zonnepanelen;
- \* Afgelopen 4 jaar uitgebreid verbouwd;
- \* Inpandige schuur van ca. 355m<sup>2</sup>;
- \* 3 garageboxen.





# Woonboerderij met B&B èn dubbele bewoning









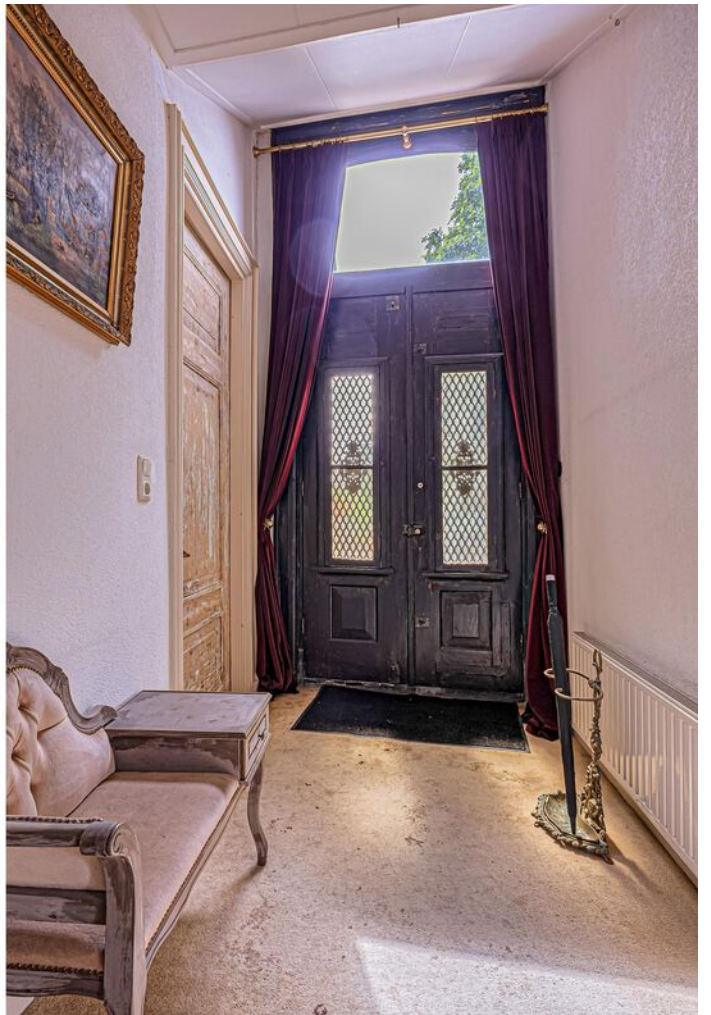
































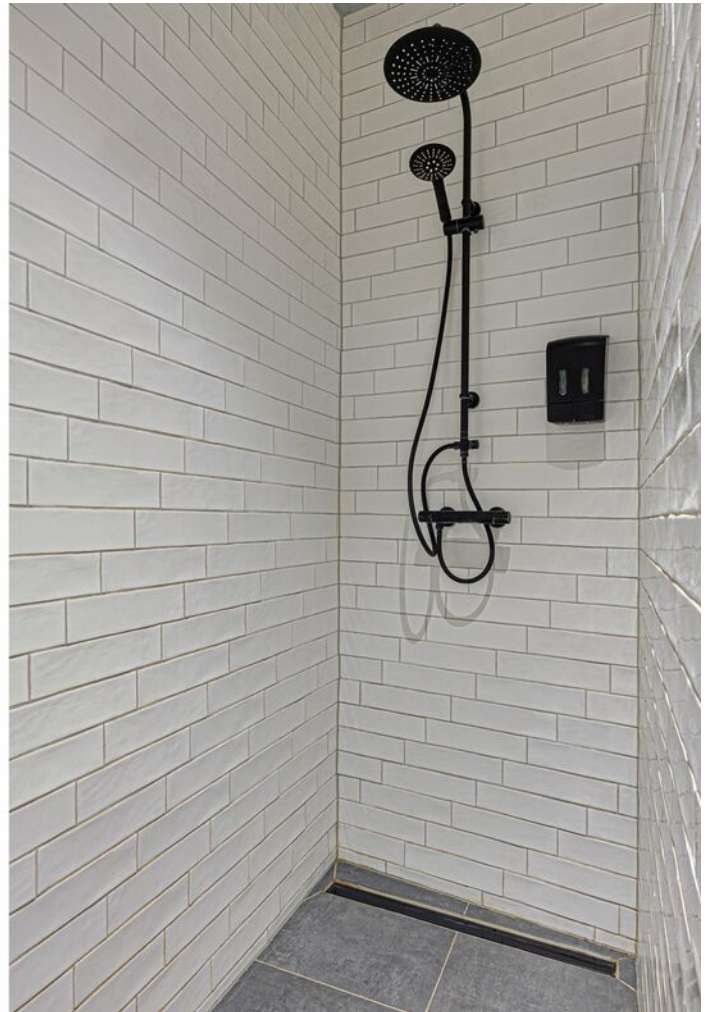
































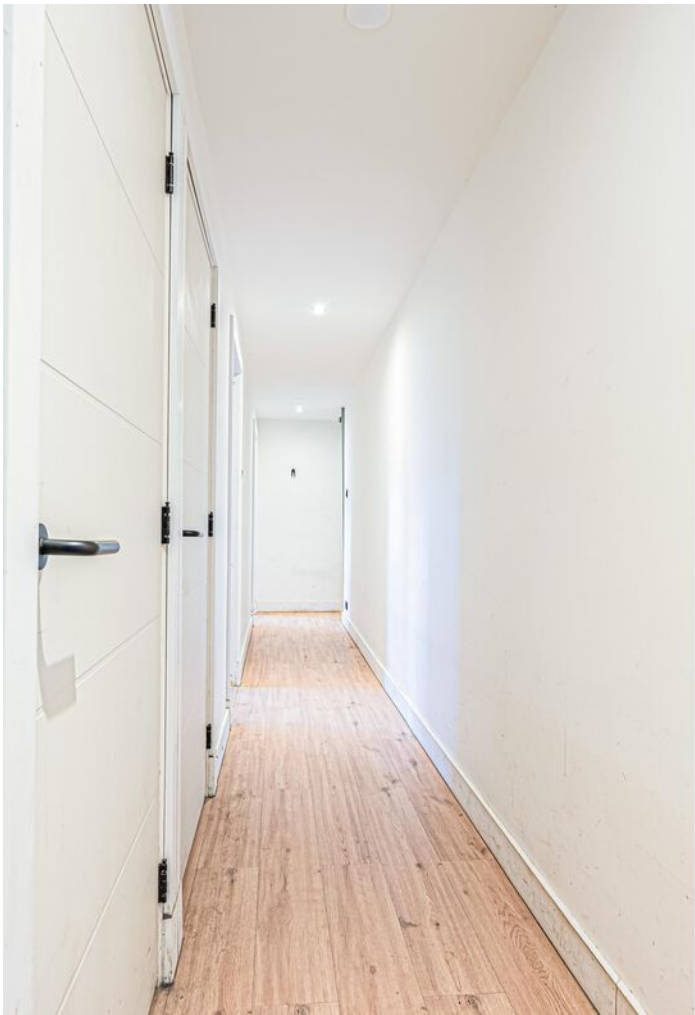






































































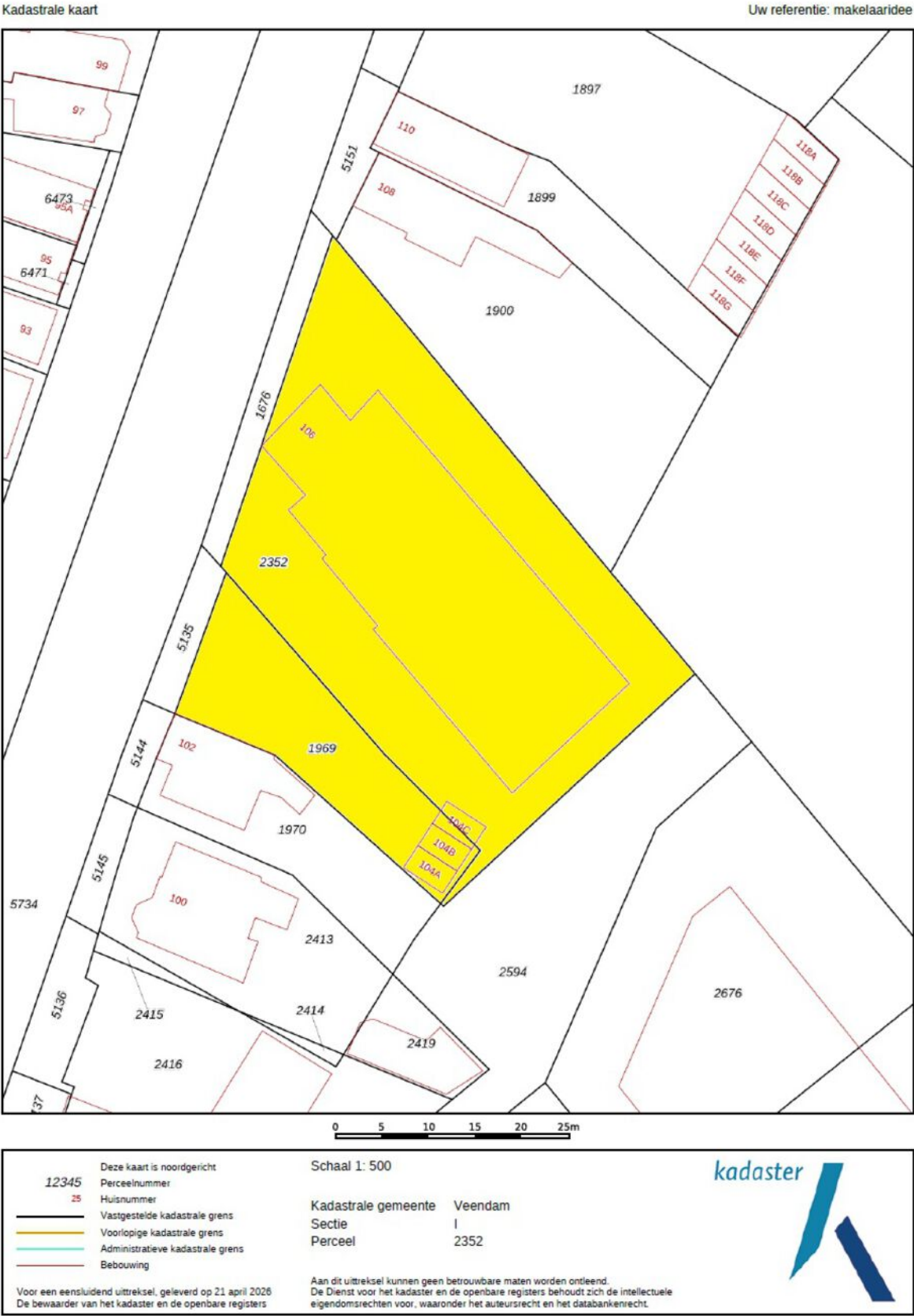








# KADASTRALE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                                              | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <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            |        |
| - Er zijn nog enkele lampen gekocht voor geplande verbouwing welke overgenomen kunnen worden |               |          |              | X      |
| -                                                                                            |               |          |              | X      |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                                          |               |          |              |        |
| - inboedel is bespreekbaar voor overname                                                     |               |          | X            |        |
| -                                                                                            |               |          |              | X      |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                                     |               |          |              |        |
| - gordijnrails                                                                               |               |          | X            |        |
| - gordijnen                                                                                  |               |          | X            |        |
| - overgordijnen                                                                              |               |          | X            |        |
| - vitrages                                                                                   |               |          | X            |        |
| - rolgordijnen                                                                               | X             |          |              |        |
| - lamellen                                                                                   |               |          |              | X      |
| - jaloezieën                                                                                 |               |          |              | X      |
| - (losse) horren/rolhorren                                                                   |               |          |              | X      |
| -                                                                                            |               |          |              | X      |
| -                                                                                            |               |          |              | X      |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |        |
| - vloerbedekking                    | X             |          |              |        |
| - parketvloer                       |               |          |              | X      |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X      |
| - laminaat                          | X             |          |              |        |
| - plavuizen                         |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Overig, te weten                    |               |          |              |        |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X      |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| -                                   |               |          |              | X      |
| Woning - Keuken                     |               |          |              |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |        |
| - kookplaat                         | X             |          |              |        |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X      |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |        |
| - magnetron                         |               |          |              | X      |
| - oven                              |               |          |              | X      |
| - combi-oven/combimagnetron         |               | X        |              |        |
| - koelkast                          |               | X        |              |        |
| - vriezer                           |               | X        |              |        |
| - koel-vriescombinatie              |               | X        |              |        |
| - vaatwasser                        |               | X        |              |        |
| - Quooker                           |               |          |              | X      |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |        |
| - tafelmodel koelkast b&b                                          |               | X        |              |        |
| - koel vriescombi van appartement gaat mee                         |               | X        |              |        |
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |        |
| - waterkokers, broodroosters en overige koffiezetapp               |               | 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             |          |              |        |
| - spiegel met spiegelverwarming appartement blijft achter          | X             |          |              |        |
| - vaste bad meubels/ wastafels van alle 3 badkamers blijven achter | X             |          |              |        |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |        |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |        |
| - jacuzzi/whirlpool                                                |               |          |              | X      |
| - douche (cabine/scherf)                                           |               |          |              | X      |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                     | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| - stoomdouche (cabine)                                              |               |          |              | X      |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |        |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |        |
| - planchet                                                          | X             |          |              |        |
| - toiletkast                                                        | X             |          |              |        |
| - toilet                                                            | X             |          |              |        |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |        |
| - toiletborstel(houder)                                             | X             |          |              |        |
| - gehele badkamer appartement (bekend als badkamer 3)blijft achter  | X             |          |              |        |
| - ventilatiesystemen 3 badkamers, woonkamer en appartement          | 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             |          |              |        |
| Airconditioning                                                     |               |          |              | X      |
| Screens                                                             |               |          |              | X      |
| Rolluiken                                                           |               |          |              | X      |
| Zonwering buiten                                                    |               |          |              | X      |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                   |               |          |              | X      |
| Waterslot wasautomaat                                               |               |          |              | X      |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |        |
| Oplaadpunt elektrische auto                                         |               |          |              | X      |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
|                                                                                       | X             |          |              |        |
|                                                                                       |               |          |              | X      |
|                                                                                       |               |          |              | X      |
|                                                                                       |               |          |              | X      |
|                                                                                       |               |          |              | X      |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                        |               |          |              |        |
| - CV-installatie                                                                      | X             |          |              |        |
| - boiler                                                                              | X             |          |              |        |
| - geiser                                                                              |               |          |              | X      |
| - warmtevoorziening appartement welke zich op etage<br>boven app bevind blijft achter | X             |          |              |        |
| -                                                                                     |               |          |              | X      |
| -                                                                                     |               |          |              | X      |
|                                                                                       |               |          |              |        |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te<br>weten                  |               |          |              |        |
| - radiatorfolie                                                                       | X             |          |              |        |
| - vloerisolatie in kruipruimten                                                       | X             |          |              |        |
|                                                                                       |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                              |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                 | X             |          |              |        |
| Beplanting                                                                            | X             |          |              |        |
| waterpomp bij kanaal voor besproeiing tuin                                            | X             |          |              |        |
|                                                                                       |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                                |               |          |              |        |
| Buitenverlichting                                                                     | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                            | X             |          |              |        |
|                                                                                       |               |          |              | X      |
|                                                                                       |               |          |              |        |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                               |               |          |              |        |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                | X             |          |              |        |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                        | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | N.V.T. |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    | X             |          |              |        |
| (Broei)kas                             |               |          |              | X      |
|                                        |               |          |              | X      |
|                                        |               |          |              | X      |
| Tuin - Overig                          |               |          |              |        |
| Overige tuin, te weten                 |               |          |              |        |
| - (sier)hek                            | X             |          |              |        |
| - vlaggenmast(houder)                  | X             |          |              |        |
| - steigerhouten banken                 | X             |          |              |        |
| - boot 6 persoons plus kano 2 persoons |               |          | X            |        |
| Overig - Contracten                    |               |          |              |        |
| CV: Nee                                |               |          |              |        |
| Boiler: Nee                            |               |          |              |        |
| Zonnepanelen: Nee                      |               |          |              |        |



# Jouw hypotheekadviseur in de buurt

## Ben jij van plan om binnenkort:

- Je hypotheek te verhogen?
- Je hypotheek over te sluiten?
- Je hypotheek te checken of het goedkoper kan?
- Je verzekering aan te passen?
- Jouw belastingaangifte te laten doen?
- Een lening te gaan afsluiten?
- Jouw lening over te sluiten?



**Maak dan een vrijblijvende afspraak voor een adviesgesprek. Onze hypotheekadviseur helpt je graag!**

Of je nou voor het eerst in je leven een woning koopt of misschien al voor de vierde keer, het blijft een spannende gebeurtenis. Wij begrijpen als geen ander dat je er heel veel zin in hebt, maar er op sommige momenten ook erg tegen op kunt kijken. Er komt veel informatie op je af en het is zeker geen kleine uitgave. Om jou met een gerust gevoel het koopproces in te laten gaan, bieden we jou alle informatie en hulp die je nodig hebt. Hulp en onafhankelijk advies is prettig, daarom werken wij samen met onze partner Hypotheek Idee. Hypotheek Idee zorgt ervoor dat je goed geïnformeerd bent, zodat je een hypotheek kunt afsluiten die past bij jouw wensen en voorwaarden.

## Hypotheek Idee



**Financieel adviseur**



**100% onafhankelijk advies**



**Alles onder één dak**

Makelaardij, hypotheken en verzekeringen



# Hypotheekadvies op maat

Nu de rente stijgt kan het aantrekkelijk zijn om nu jouw hypotheek over te sluiten. Ben je benieuwd of het voor jou de tijd is om een hypotheek over te sluiten of ben je benieuwd naar onze werkwijze? We vertellen je graag in vijf heldere stappen hoe wij je helpen bij het vinden van de beste hypotheek voor jou.



## Stap 1: Persoonlijk gesprek

In een persoonlijk gesprek met één van onze adviseurs verken je al je mogelijkheden. Samen beantwoorden we vragen als 'Wat wil je en kun je betalen?' en 'Hoeveel zekerheid wil je en kun je nemen?'.



## Stap 2: Advies

Nadat we je persoonlijke situatie en wensen in beeld hebben gebracht en een beeld hebben van jou als klant, analyseren we dit klantbeeld. Je krijgt een financiële oplossing die aansluit bij jouw situatie en wensen.



## Stap 3: Welke aanbieder past bij jou?

Samen bekijken we welke hypotheek passen bij jou en je situatie. Wij werken met bijna alle geldverstrekkers en zijn 100% onafhankelijk. Hierdoor heb je altijd een ruime keuze en kijken we samen naar welke hypotheek het beste past bij jouw situatie.



## Stap 4: Keuze maken

Nadat wij je advies hebben gegeven, is de beslissing aan jou. Als je wilt, kunnen wij ervoor zorgen dat je de contracten krijgt en regelen wij alles omtrent het oversluiten van de hypotheek. Onze adviseurs regelen het graag voor je.



## Stap 5: Teken

Wij regelen alles omtrent het oversluiten van de hypotheek. Nadat je alle documenten hebt aangeleverd, geeft de bank een akkoord op je aanvraag. Tijd om te tekenen!

## Vertrouwde service

Het contract loopt vaak lang door. Nadat je het contract hebt getekend, kan je persoonlijke situatie veranderen. Mogelijk past het product in de toekomst niet meer bij je persoonlijke situatie. Het is belangrijk om te weten dat je tijdens de looptijd van het contract recht hebt op informatie over onder andere belangrijke wijzigingen in het product.

Wij kunnen, naast de wettelijke verplichtingen die wij al hebben, onderhoudsactiviteiten voor je verrichten nadat het contract is afgesloten. Bespreek met ons wat wij voor je kunnen doen.



# 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?

Ja

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

er is een recht van overpad voor huisnummer 104 en 106 (beide in bezit van eigenaar 106, wijzelf dus) om via poort voorzijde naar de openbare weg te kunnen komen. het stenen pad is eigendom van Gemeente Veendam eveneens verantwoordelijk voor dat gedeelte van het kanaal grenzend aan deze woning  
het kanaal zijwaarts met privé steiger is eigendom voor de helft van 106 en tegenoverliggende burens. destijds is gevraagd aan tegenoverliggende burens of zij er bezwaar tegen hadden als wij een steiger plus boot zouden plaatsen. Dit verzoek was akkoord gegeven

## 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.)

Niet bekend

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?

Niet bekend

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.



# VRAGENLIJST

Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

Zo ja, welke grond?

achter woning ligt gedeelte van Gemeente Veendam welke toegang verschaft naar garages en achterzijde woning welke reeds door vorige eigenaar ruim 20 jaar in gebruik is genomen. deze extra grond is waarschijnlijk aan te kopen bij Gemeente

## Bijzonderheden 1 F.

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

Ja

Zo ja, welke?

beschermd aangezicht lintdorp (daar wordt eigenlijk niet naar omgekeken door Gemeente Veendam)  
wij als eigenaren van huisnummers 104 en 106 hebben recht van overpad aan de voorzijde langs het kanaal om naar de openbare weg te komen. het pad welke doorloopt langs het kanaal bij 104 en 106 is van oudsher eigendom van Gemeente maar daar merken wij in de praktijk niets van.  
Op dit pad bevind zich de hoofdkraan van de straat waar bij calamiteiten toegang dient te worden verschaft aan Gemeente.  
vorige eigenaar heeft de ijzeren poort ongeveer 20 jaar geleden geplaatst en deze staat er nog steeds naar volle tevredenheid

## 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?



# VRAGENLIJST

## 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:

## 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? Ja

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: gedeelte in de deel voor opslag en 2 garageboxen worden momenteel door burens in de straat gebruikt en zijn op de hoogte gebracht dat dit wellicht vervalt of overgenomen zal worden door nieuwe eigenaar. dit is t.z.t. bespreekbaar

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? 2 garageboxen en gedeelte in de deel

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? n.v.t.

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) meubels welke voor opslag in deel geplaatst zijn en auto, spullen welke zich in de beide garageboxen bevinden

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Nee

Zo ja, hoeveel?



# VRAGENLIJST

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | Nee |
|-------------------------------------------------------|-----|

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 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?<br>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, waarom?



# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 S.

|                                                                              |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) | als woning en opslag eigen gebruik, hobbymatig verhuur b&b. wel officieel ingeschreven KvK en destijds toestemming hiervoor verkregen door Gemeente Veendam |
| 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? | Ja                                                                                                                                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                          | muur biljartkamer/badkamer 2 en muurtje slaapkamer 1 (bij boerderijdeur)<br>beide zijn (als het goed is) verholpen echter dient het kozijntje van slaapkamer 1 wel nog te worden vervangen |

## Gevels 2 B.

|                                                                           |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Ja                                                                       |
| Zo ja, waar?                                                              | pand bouwjaar 1900 op veengrond gebouwd aan het water dus onvermijdelijk |

## 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?                                                         | Nee |



# VRAGENLIJST

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

keuken niet, alleen onder de vloer (kruipruimte)  
liggen isolatie chips  
badkamer 2 niet  
biljartkamer niet  
meidenkamer gedeeltelijk, bovenin niet  
deel zelf niet, appartement gesitueerd in deel wel  
geïsoleerd m.u.v. dak

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

n.v.t.

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

platte daken van garages onbekend

Overige daken:

dak herenboerderij niet bekend, vervangen door  
vorige eigenaar

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

gehad en indien mogelijk verholpen. door bouw dak  
(bovenin open zodat bij hevige wind en de deur  
opengemaakt wordt het dak er niet af zal waaien)  
blijft er kans op water binnen welke afhankelijk is  
van de wind of deze er in slaat.

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals  
scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Ja

Zo ja, waar?

balk vervangen zijkant schuin boven grote deur in  
de deel  
verder zijn enkele pilaren preventief behandeld  
tegen houtworm

## 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?

voorzijde lekkage verholpen zijkant



# VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 E.

|                                                                                |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:                           | Nee    |
| Overige daken:                                                                 | Nee    |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:                            | Nee    |
| Overige daken:                                                                 | Nee    |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | n.v.t. |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                         | Nee    |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:                             | Nee    |
| Overige daken:                                                                 | Nee    |
| 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? | Ja                                                                                                                   |
| Zo ja, toelichting:               | door ouderdom naast woonkamer/ b&b regenpijp, verholpen<br>regenpijp bij badkamer 2<br>dakgoten niet zover nu bekend |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

|                                                                                                                                 |                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hout, ijzeren stalraampjes en 1 kunststof kozijn van B&B |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | gedeelte 2025 en 2026 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?                             | Nee                   |
| Zo ja, door wie?                                                             |                       |

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.



# VRAGENLIJST

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)

HR in keuken, woonkamer, B&B, badkamer 2, slaapkamer 1 en slaapkamer 2

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

ijzeren raampjes in het gedeelte van de deel waaronder ook het appartement zich bevind, biljartkamer en meidenkamer, grote hoofd voordeur en boerderijdeur

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

bij boerderijdeur, hoofd voordeur en buitendeur van B&B  
-buitendeur B&B en dorpel zijn beide vervangen en probleem is verholpen  
-voordeur was erg krom en nu verholpen echter vloerplaat dient nog vervangen te worden  
-boerderijdeur is vloerplaat OSB ook gedeeltelijk aan vervanging toe  
-biljartkamer waar lekkage zat, inmiddels verholpen. muur nog niet behandeld



# VRAGENLIJST

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

slaapkamer 1 echter inmiddels verholpen en opgelost plus isolatiewand geplaatst

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

badkamer 1 (b&b) was bad verzakt en vloer hersteld, daarna walk-in shower geplaatst evenals gedeelte muur/vloer woonvertrek b&b door aannemer professioneel hersteld door realisatie appartement in deel bestaande vloer verwijderd en volledig nieuwe vloer gestort, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming

## 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.)

Ja

Zo ja, waar?

tijdens aanpakken ruimtes kwamen wij verborgen gebreken "verdoezeld" door vorige eigenaar tegen. deze zijn direct aangepakt en onder leiding van onze aannemer vakkundig hersteld zoals het hoort. wij kunnen helaas niet garanderen dat er niets meer van deze praktijken gevonden zullen worden. onze aanpassingen/verbouwingen zijn altijd geschied onder het motto: doe het goed of laat het zitten.  
dit is ook terug te zien aan de staat in de boerderij op dit moment. de vloerbedekking is daar een goed voorbeeld van. per ruimte hebben wij getracht van boven naar beneden te werken en als laatste daardoor de vloeren. in ruimtes die nog niet volledig af zijn ligt dan ook nog vloerbedekking

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.



# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                | het woongedeelte van zoon (appartement genoemd door ons) heeft een geheel nieuwe vloer gestort gekregen nadat deze was uitgegraven met meteen vloerisolatie plaatsing als enige momenteel in het pand<br>houten vloer in keuken dient bekeken te worden, toegang tot kruipruimte hal bij hoofddeur en boerderijdeur zijn aandachtspuntjes<br>badkamer 1 is na verwijdering bad vloer hersteld en vervangen door walk-in shower, muur b&b/deel gedeeltelijk hersteld. |

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? | in kruipruimte woonkamer, kruipruimte keuken, gehele vloer appartement, vloer meidenkamer (bevind zich boven woonkamer)<br>vloerisolatie in B&B, slaapkamer 1 en slaapkamer 2, biljartkamer |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                      | Nee                                                                                                                                                                                         |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                        | Nee                                                                                                                                                                                         |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?                                                | badkamer 2, lange gang, voorraadkamer                                                                                                                                                       |

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Niet bekend |
| 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 |
|----------------------------------------------------|-----|



# VRAGENLIJST

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 en houtkachel woonhuis plus cv installatie en elektrische vloerverwarming appartement

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): woonhuis: NEFIT trendline HRC30 CW5 II  
appartement: TRONIC 4000 T ES 080 2000W BO  
M1 X-CTWVB 77L 0.8 MPa (8bar) 2.0 kW

Type(nummer) van de installatie(s): woonhuis: NEFIT trendline HRC30 CW5 II  
appartement: TRONIC 4000 T ES 080 2000W BO  
M1 X-CTWVB 77L 0.8 MPa (8bar) 2.0 kW

Installatiedatum van de installatie(s): woonhuis augustus 2020  
appartement 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? november 2025 woonhuis zelf onderhoud gepleegd

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee

Zo ja, door wie?

## 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?



# VRAGENLIJST

## Installaties 7 C.

|                                          |                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Ja                                            |
| Zo ja, welke?                            | biljartkamer waarschijnlijk defecte draaiknop |

## 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                                                                                      | -                                                                |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                     | gehele appartement (woongedeelte woon achter in deel gesitueerd) |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                  |                                                                  |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                         | n.v.t.                                                           |

## Installaties 7 G.

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Ja           |
| Zo ja, welke?                                   | biljartkamer |

## 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. |     |



# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                                                |                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                 | 42                                                                                                 |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                         | Ja                                                                                                 |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).<br>Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 415WP x 42 stuks                                                                                   |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                | Ja                                                                                                 |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                     | Zonnepaneel: Trina Solar 415 WP (3-fase)<br>Omvormer : Growatt Monitoring                          |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                   | Nee                                                                                                |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  | -                                                                                                  |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:                                                                                                 | 07-02-2023                                                                                         |
| Installateur:                                                                                                                                                  | ENIE.NL<br>Installatiemateriaal: Van der Valk Steeldeck                                            |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?                                                                                         | Ja                                                                                                 |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                                                                                                      | oktober 2024 - oktober 2025:<br>stroom 12.678 kWh<br>terug levering -7.416<br>netto verbruik 5.262 |
| Aantal kWh:                                                                                                                                                    | 12.678 kWh                                                                                         |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                                                                                                       | geen vanwege faillissement ENIE.NL                                                                 |
| 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? | niet sinds wij eigenaar zijn, daarvoor onbekend |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

## Installaties 7 J.

|                                                                           |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | deze winter voor het eerst houtkachel geïnstalleerd<br>dus nog geen reiniging nodig gehad |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?                         | Ja                                                                                        |

## Installaties 7 K.



# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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?                                                                                                                                              | vanaf 2022 schakelaars en stopcontacten vervangen en toegevoegd in B&B, gehele appartement voorzien van nieuwe elektra te denken aan vloerverwarming, stopcontacten, verlichting, spiegelverwarming in badkamer Buitenverlichting rondom boerderij vernieuwde en toegevoegde stopcontacten en verlichting slaapkamer 1 en slaapkamer 2 gedeeltelijk vervangen en toegevoegd stopcontacten woonkamer en verlichting hal bij hoofd voordeur compleet vernieuwde meterkast met extra groepen en FASE 3 i.v.m. installatie zonnepanelen afzuigstelsel appartement separaat van woonhuis, badkamer 1 (B&B), woonkamer en badkamer 2 draad getrokken t.b.v. elektra op meidenkamer gesitueerd achter geïsoleerde wanden en geïsoleerde vloer plaatsing ventilatiesystemen in woonkamer, badkamer 1 (B&B), badkamer 2 en appartement |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                                                                                                 | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Installaties 7 L.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                                                                                                           | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zo ja, waar bevindt deze zich?                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Blijft deze achter?                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Installaties 7 M.</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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?                                                                                                                              | recentelijk geplaatst dus nog geen onderhoud nodig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



# VRAGENLIJST

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

varieert van 1 jaar tot enkele maanden

## 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

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

varieert van 4 tot 1 jaar

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

badkamer 1 mist 1 afsluitdopje voor water vol te laten lopen wasbak  
badkamer 2 aanrader vervangen van separate douche thermostatische kraan

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

badkamer 1 is 3 jaar geleden gedeeltelijk aangepast en infraroodsauna geplaatst  
badkamer 2 is ongeveer 18 jaar oud naar schatting.  
het werkt maar mag make-over  
badkamer van appartement is 2025 compleet nieuw gemaakt

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?



# VRAGENLIJST

## 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?

woonhuis onbekend maar aan renovatie naar eigen idee gewenst  
keukenblok appartement 2026 geplaatst, separate aansluiting voor wasmachine en droger aanwezig

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

woonhuis: kookplaat niet betrouwbaar om nog te gebruiken  
afzuigkap werkt nog wel maar mag ook vervangen worden

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

kookplaat niet meer betrouwbaar dus ook niet meer door huidige eigenaren gebruikt. losse kookplaat gebruikt in afwachting start renovatie keuken

## 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.



# VRAGENLIJST

Wat is het bouwjaar van de woning?

herenboerderij uit 1900

## 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.)

Niet bekend

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?

Niet bekend

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Niet bekend

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

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

Nee

## Diversen 9 F.

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

Niet bekend

## Diversen 9 G.

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

Ja

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?



# VRAGENLIJST

## 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? Niet bekend

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) Niet bekend

Zo ja, waar?

## Diversen 9 M.

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



# VRAGENLIJST

---



# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---



# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---



# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---



# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---



# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---



# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# VRAGENLIJST

---





# VRAGENLIJST

---

# OVER ONS



## **Makelaar Idee Assen**

Jan Fabriciusstraat 7  
9401 BC Assen  
0592-762106  
[info@makelaaridee.nl](mailto:info@makelaaridee.nl)

## **Makelaar Idee Groningen**

Nieuwe Markt 15  
9712 KN Groningen  
050-3055434  
[info@makelaaridee.nl](mailto:info@makelaaridee.nl)

## **Makelaar Idee Winschoten**

Oldambtplein 7  
9671 PP Winschoten  
0597-431066  
[info@makelaaridee.nl](mailto:info@makelaaridee.nl)



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

Makelaar Idee Winschoten

Oldambtplein 7

9671 PP Winschoten

0597-431066

[info@makelaaridee.nl](mailto:info@makelaaridee.nl)

**Makelaar**  **Idee**