



Spekloane 29

BOELENSLAAN

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2019
Soort:	villa
Kamers:	9
Inhoud:	890 m ³
Woonoppervlakte:	234 m ²
Perceeloppervlakte:	9195 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	33 m ²
Externe bergruimte:	256 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel,
Isolatie:	houtkachel
	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Spekloane 29

Sommige woningen zijn bijzonder. Deze villa is uitzonderlijk.

Op een vrije locatie aan de Spekloane, verscholen achter een lange oprijlaan en omringd door een perceel van maar liefst 9.195 m², staat deze exclusieve villa waar werkelijk alles draait om kwaliteit, comfort en afwerking. Ondanks de rust en privacy die deze plek biedt, is de uitstekende bereikbaarheid één van de grote pluspunten van deze locatie. Vanaf het eerste moment dat je binnenstapt is het duidelijk dat hier geen standaard woning wordt aangeboden. De combinatie van hoogwaardige materialen, doordachte keuzes en een afwerkingsniveau dat je slechts zelden tegenkomt, maakt dit een object in de absolute topklasse.

De villa werd in 2019 gebouwd en is in 2025 vrijwel volledig opnieuw ingericht en afgewerkt. Daarbij is nergens gekozen voor de eenvoudige oplossing; uitsluitend materialen, installaties en merken uit het hogere segment zijn toegepast. Het resultaat is een woning waarin luxe niet wordt benadrukt, maar vanzelfsprekend aanwezig is.

Een greep uit de hoogwaardige afwerking:

- PVC en hoogwaardige PU gietvloer
- Microcement op onder andere trap, vensterbanken, badkamer en toilet
- Massieve binnendeuren
- Hoogwaardig schakelmateriaal
- Philips Hue Color verlichting door de woning

Bij binnenkomst valt direct de rust op die het interieur uitstraalt. Iedere ruimte is met zorg samengesteld en vormt één stijlvol geheel.

De leefruimte is royaal van opzet. De woonkamer van circa 64 m² vormt een sfeervolle plek om te ontspannen, waarbij de Spartherm designhaard een echte blikvanger is. Aansluitend bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken van circa 40 m², ingericht rondom een royaal kookeiland en voorzien van apparatuur uit de absolute topklasse.

De keuken is onder andere uitgerust met:

- Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Quooker
- Twee Siemens iQ700-combi-stoomovens
- Siemens iQ700 vaatwasser
- Siemens wijnklimaatkast met twee temperatuurzones
- Separate koelkast en vriezer

Vanuit de keuken openen de schuifpuien zich naar het terras op het zuiden en het vrije uitzicht over het eigen perceel.

Naast de leefruimte beschikt de begane grond over een separate kamer die zich uitstekend leent als kantoor, werkkamer of speelkamer. Ook de volledig vernieuwde bijkeuken is afgewerkt in dezelfde hoogwaardige stijl als de rest van de woning.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met een grote inloopkast. De luxe badkamer is volledig vernieuwd en afgewerkt met microcement op zowel

Spekloane 29

De badkamer beschikt onder meer over:

- Hotbath kranen
- Luxe op maat gemaakt badkamermeubel
- Ligbad
- Hoogwaardig sanitair, wasbakken van Solid Surface
- Exclusieve afwerking met microcement

Op het gebied van comfort en techniek is onder andere aanwezig:

- Vloerverwarming op de begane grond én verdieping
- Drie Mitsubishi airconditionings voor verwarmen en koelen
- Waterontharder 2026
- Waterdrukverhoger 2026
- 20 zonnepanelen
- 11 kW laadpaal
- Luxe beveiligingssysteem met camera's, bewegingsdetectie en noodstroomvoorziening
- Alle raambekleding recent vernieuwd (nieuwswaarde circa € 15.000)

Buiten gaat het nog even door. Het royale terras, de verlichte oprijlaan en de elektrisch bedienbare toegangspoort met camera, intercom en app-bediening maken direct een representatieve indruk.

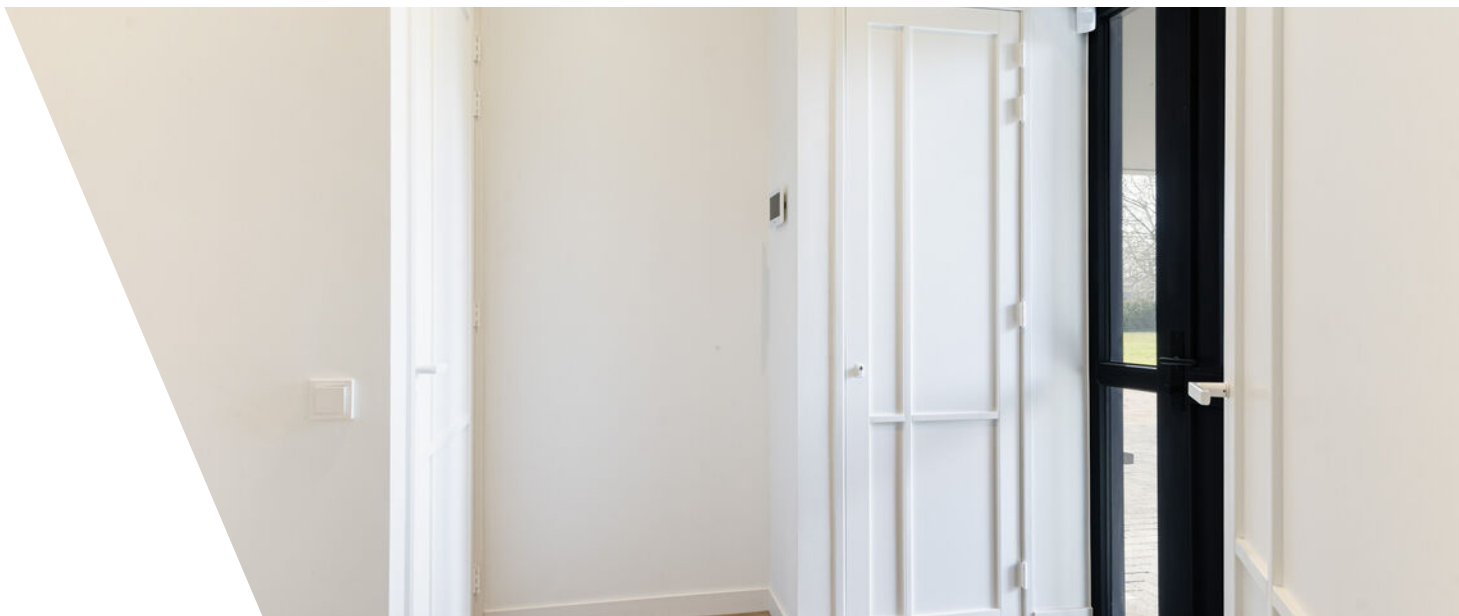
Een absolute meerwaarde is de vrijstaande loods van circa 256 m².

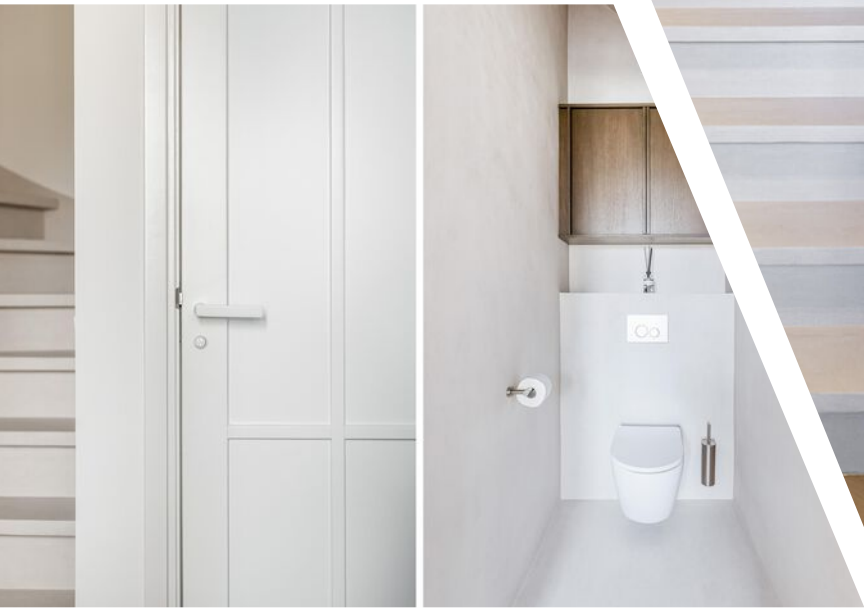
De loods is onder andere voorzien van:

- Geïsoleerde gevelbekleding
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Eigen groepenkast 2025
- Krachtstroom
- Water en (riool)afvoer
- Grote elektrisch bedienbare overheaddeur
- Tweede elektrische deur aan de zijkant
- Twee separate loopdeuren
- Mogelijkheid om de ruimte eenvoudig op te delen in meerdere zelfstandige ruimtes

Hierdoor is de loods uitstekend geschikt als werkplaats, kantoor of bedrijf aan huis, opslag, stalling van auto's of machines, hobbyruimte of een combinatie hiervan.

Hoewel de villa volledig in het groen ligt en optimale privacy biedt, is de bereikbaarheid verrassend goed. Binnen enkele minuten bereikt u de voorzieningen van Surhuisterveen, met een compleet aanbod aan winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen. Ook Drachten ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, voortgezet onderwijs en zorgvoorzieningen. Dankzij de nabijgelegen aansluiting op de A7 zijn Heerenveen, Groningen en Leeuwarden uitstekend bereikbaar. Juist die combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk.





























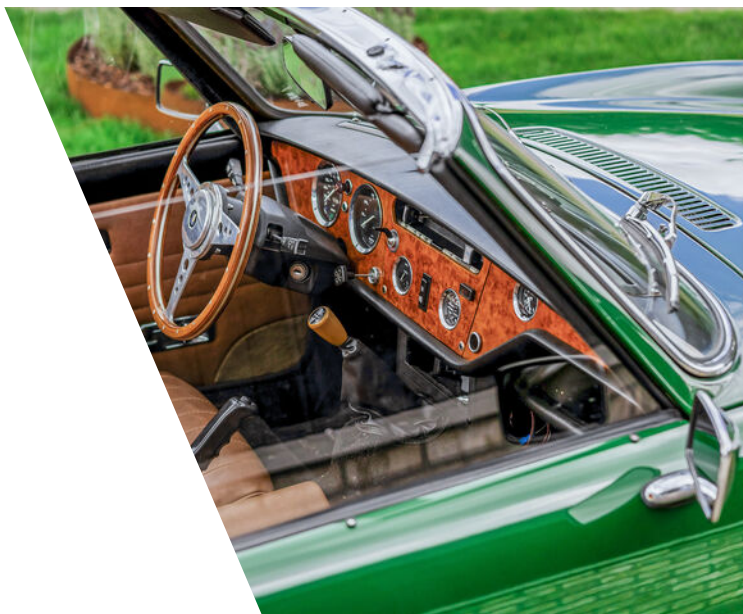
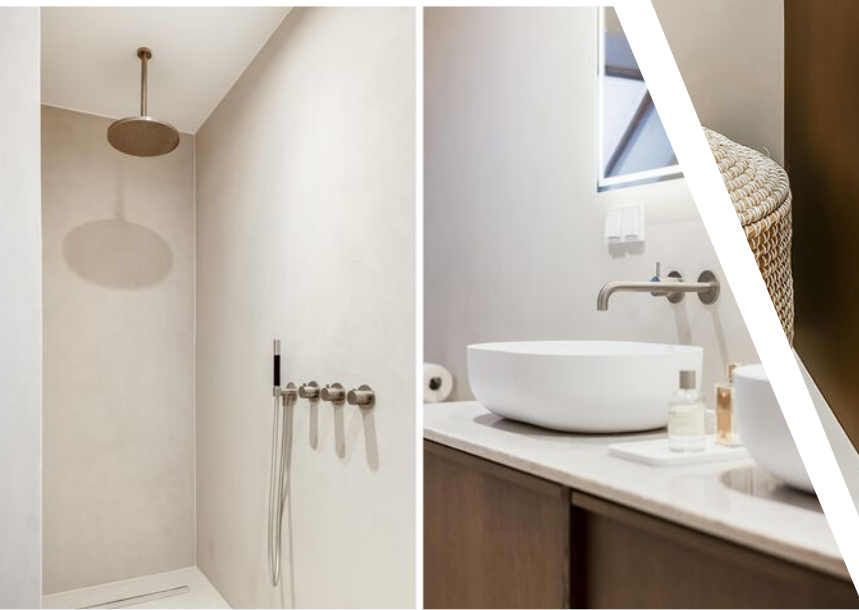












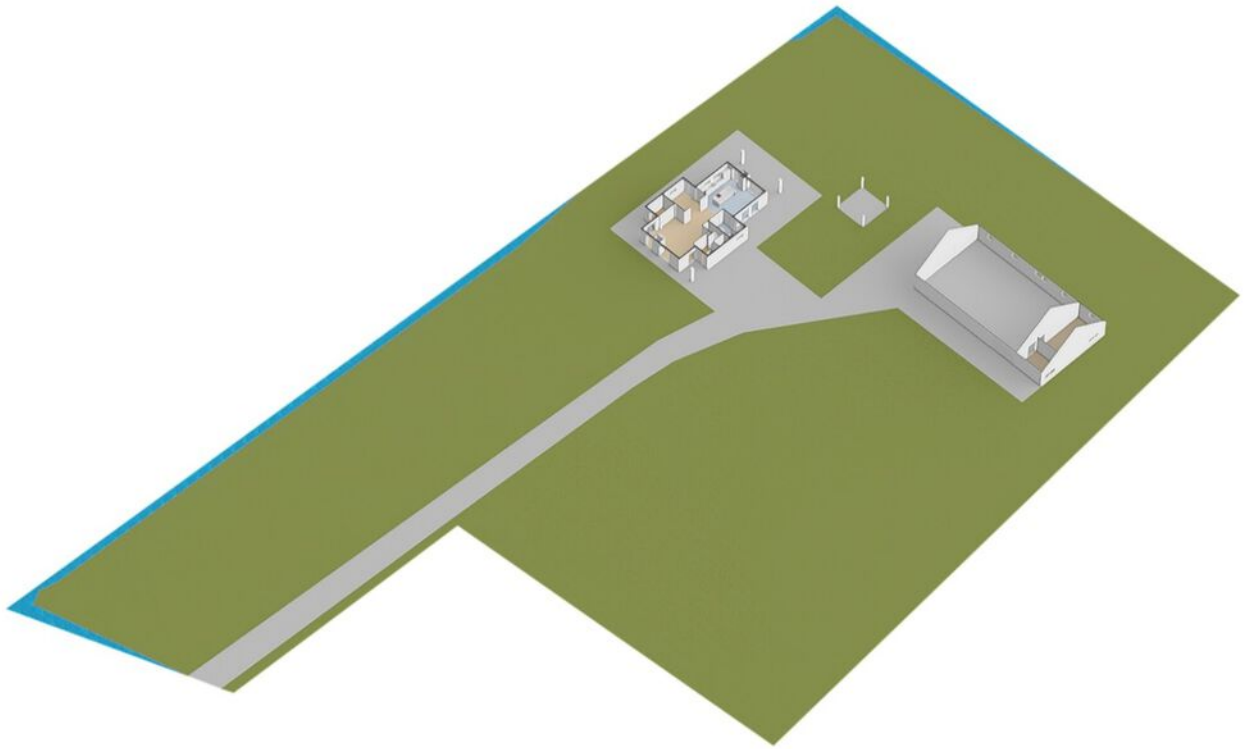




Plattegrond



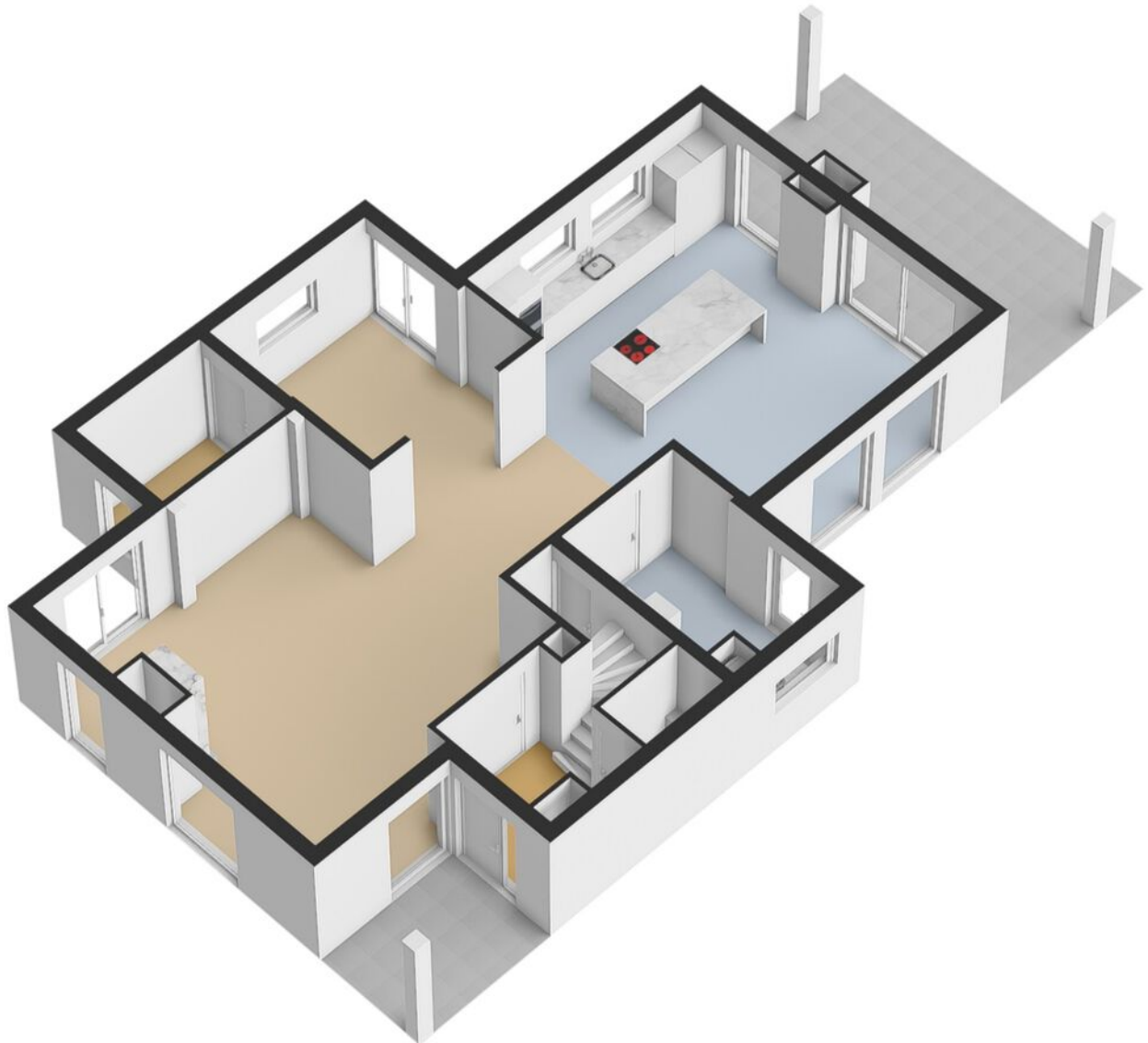
Plattegrond



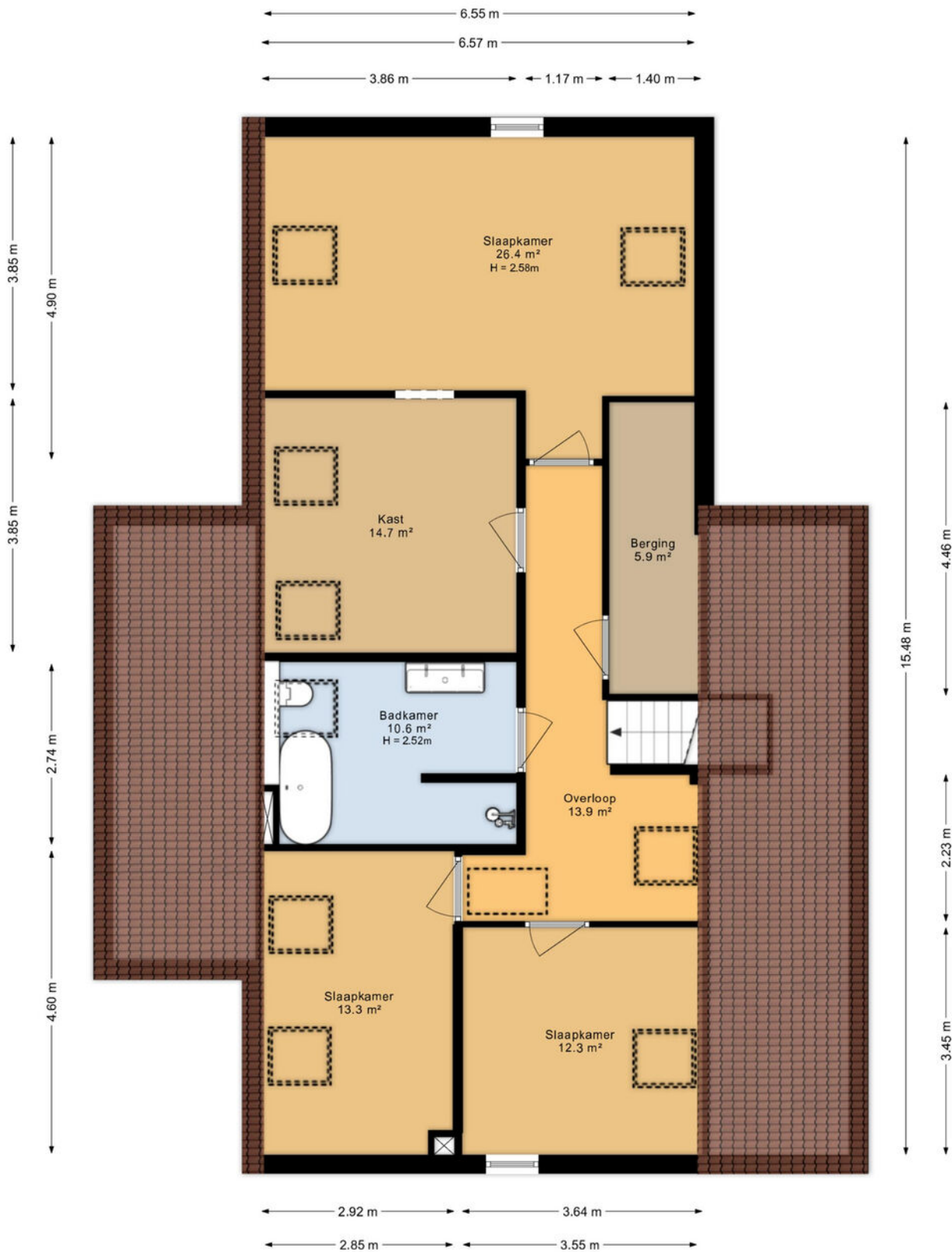
Plattegrond



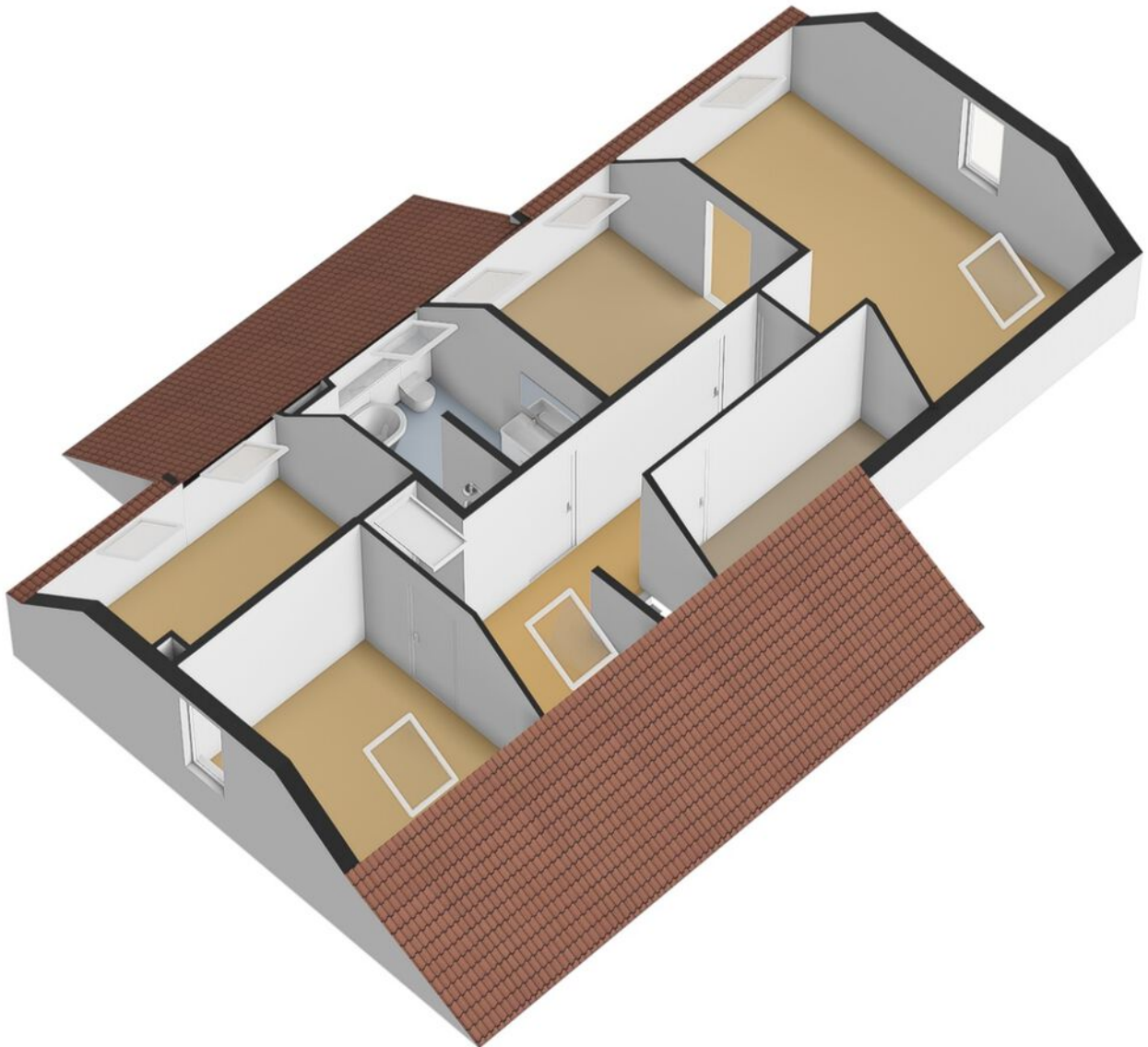
Plattegrond



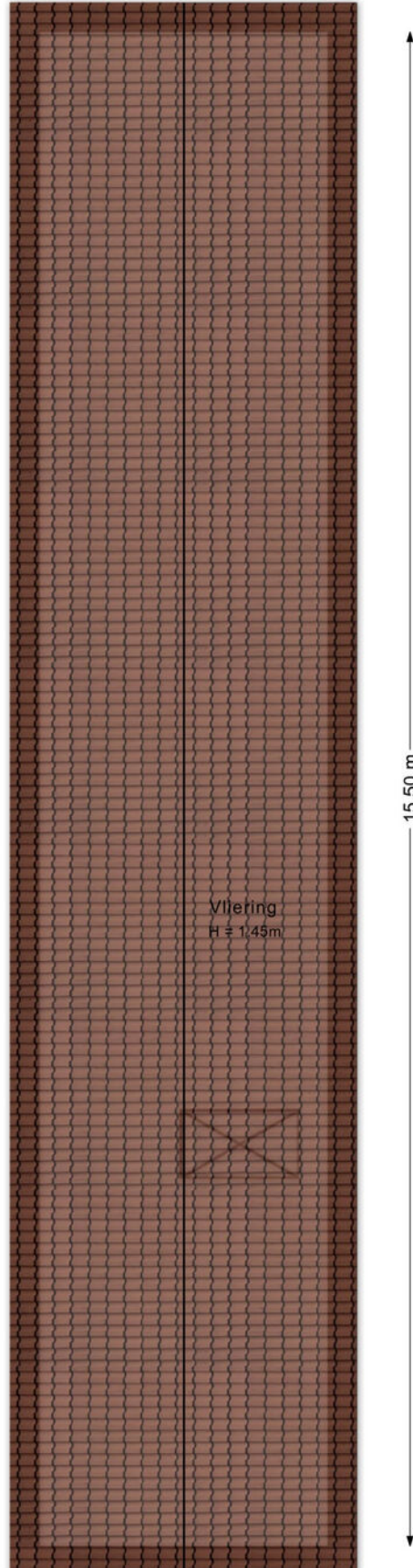
Plattegrond



Plattegrond



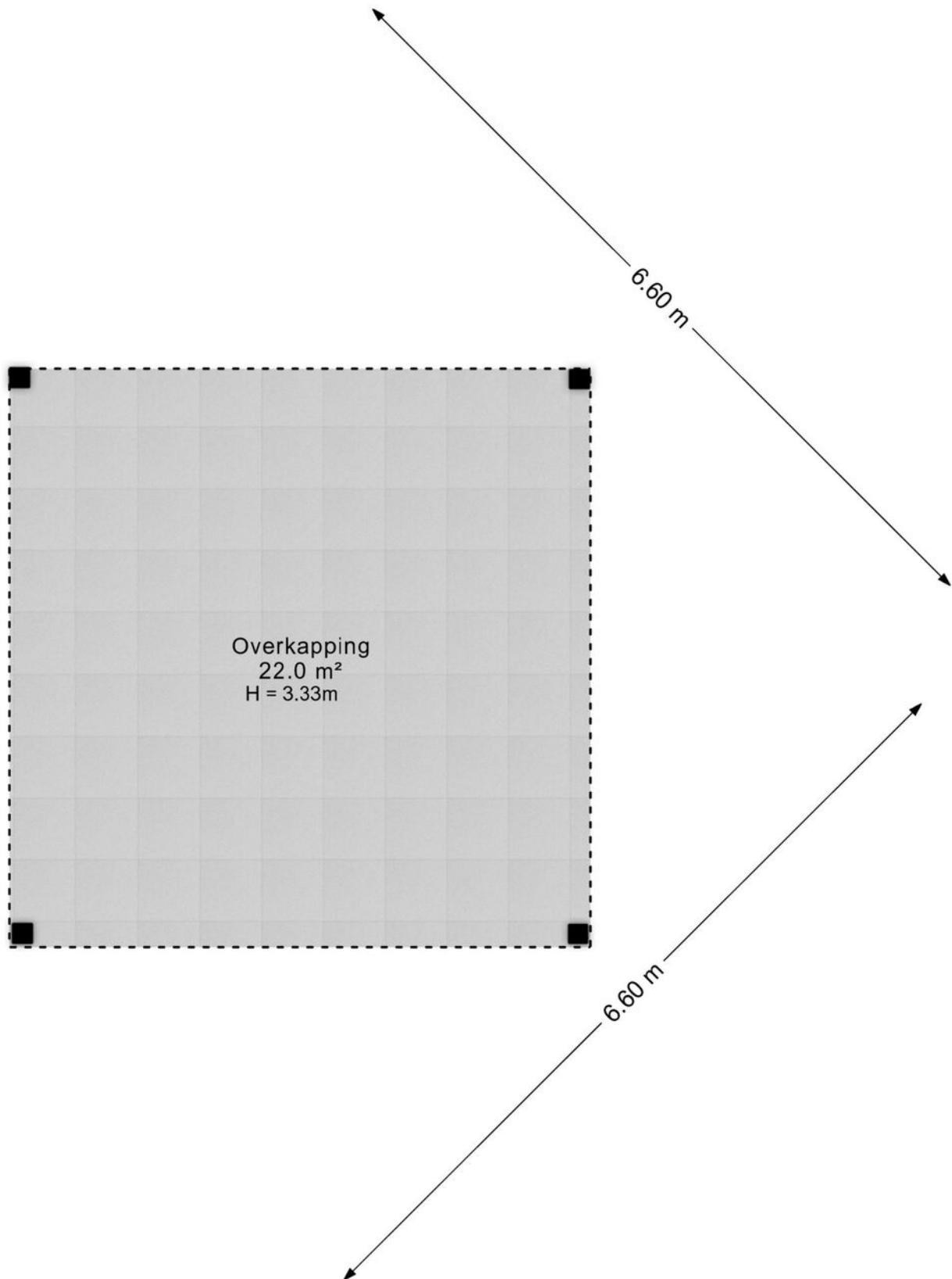
Plattegrond



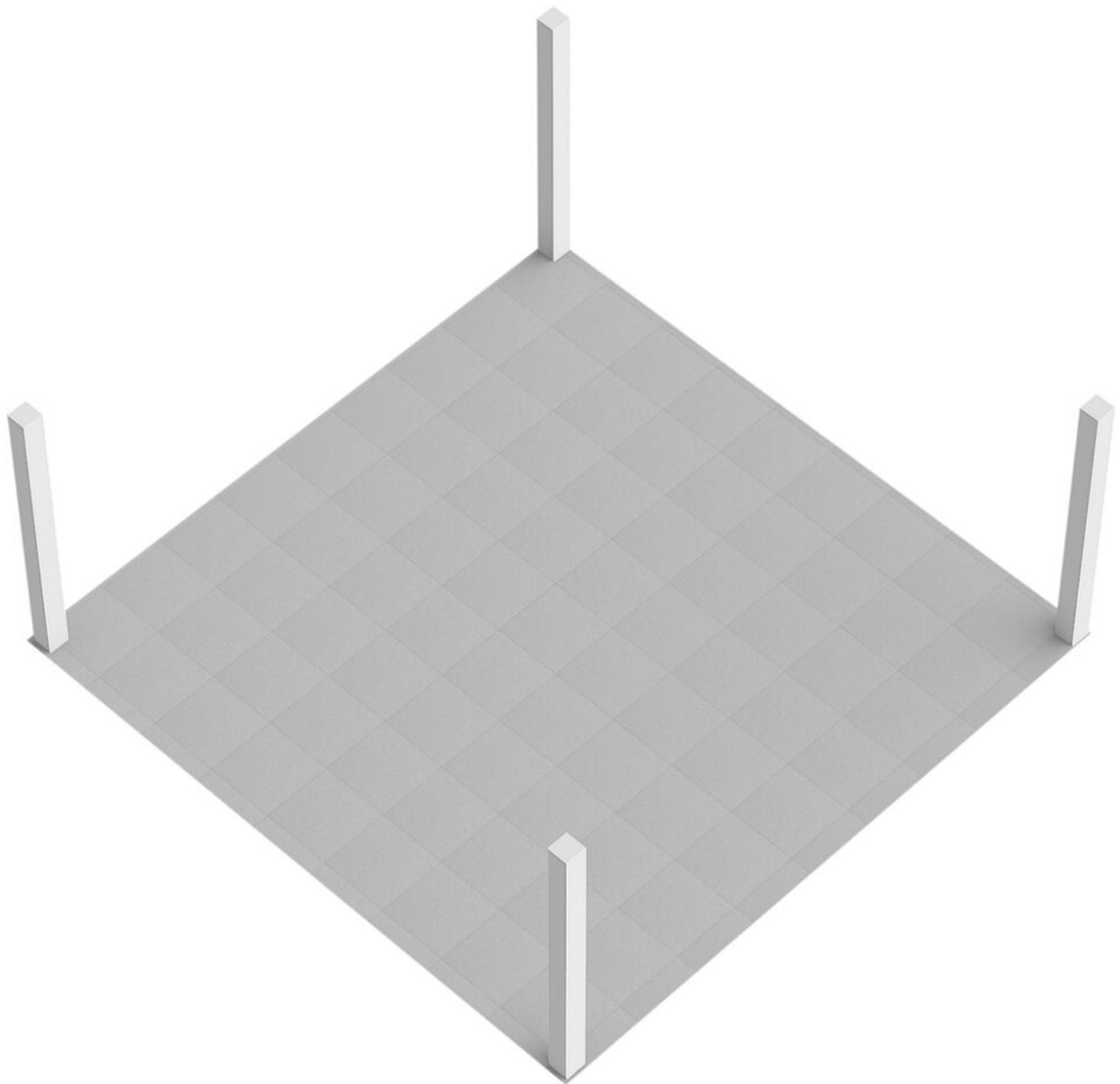
Plattegrond



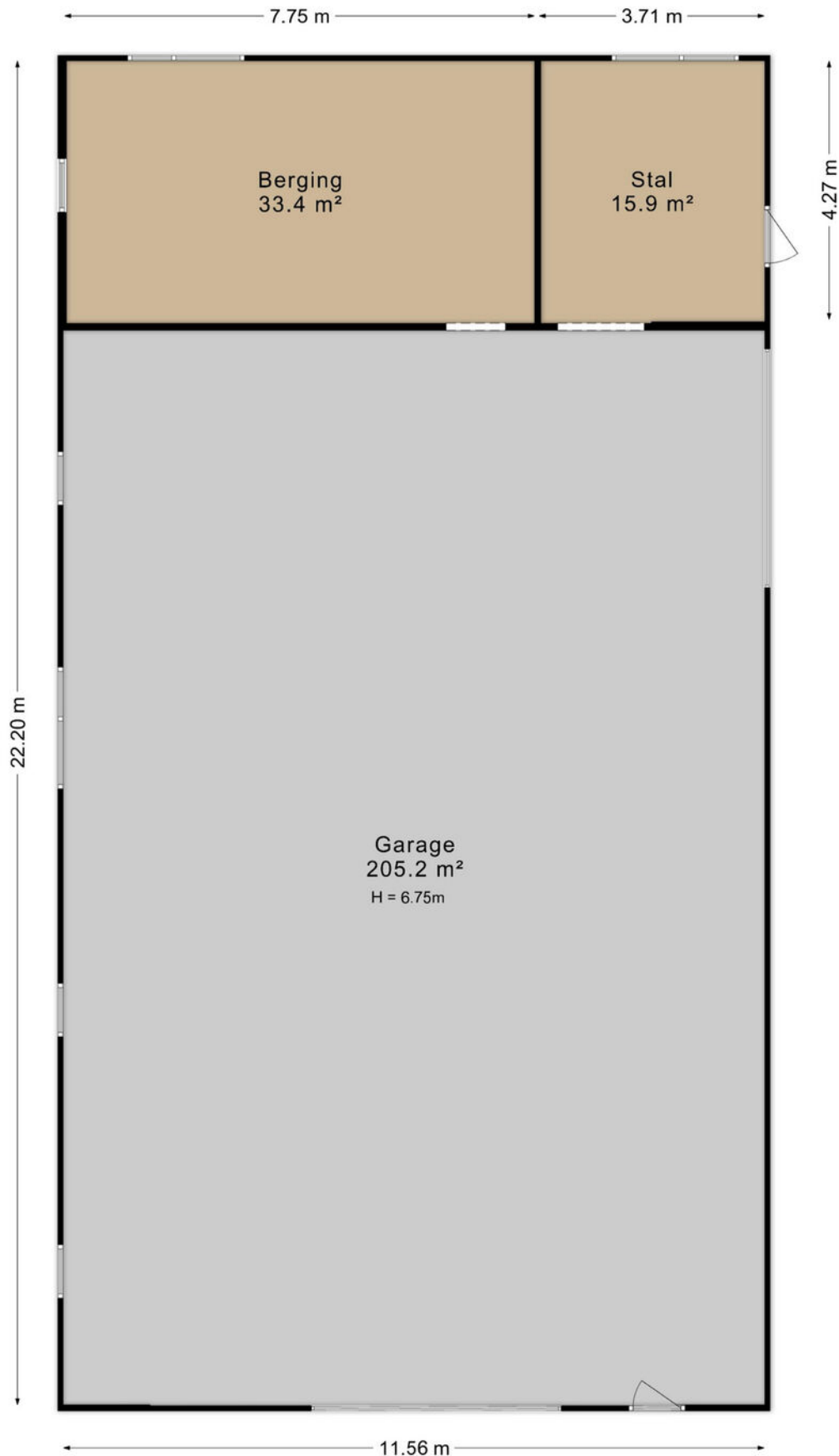
Plattegrond



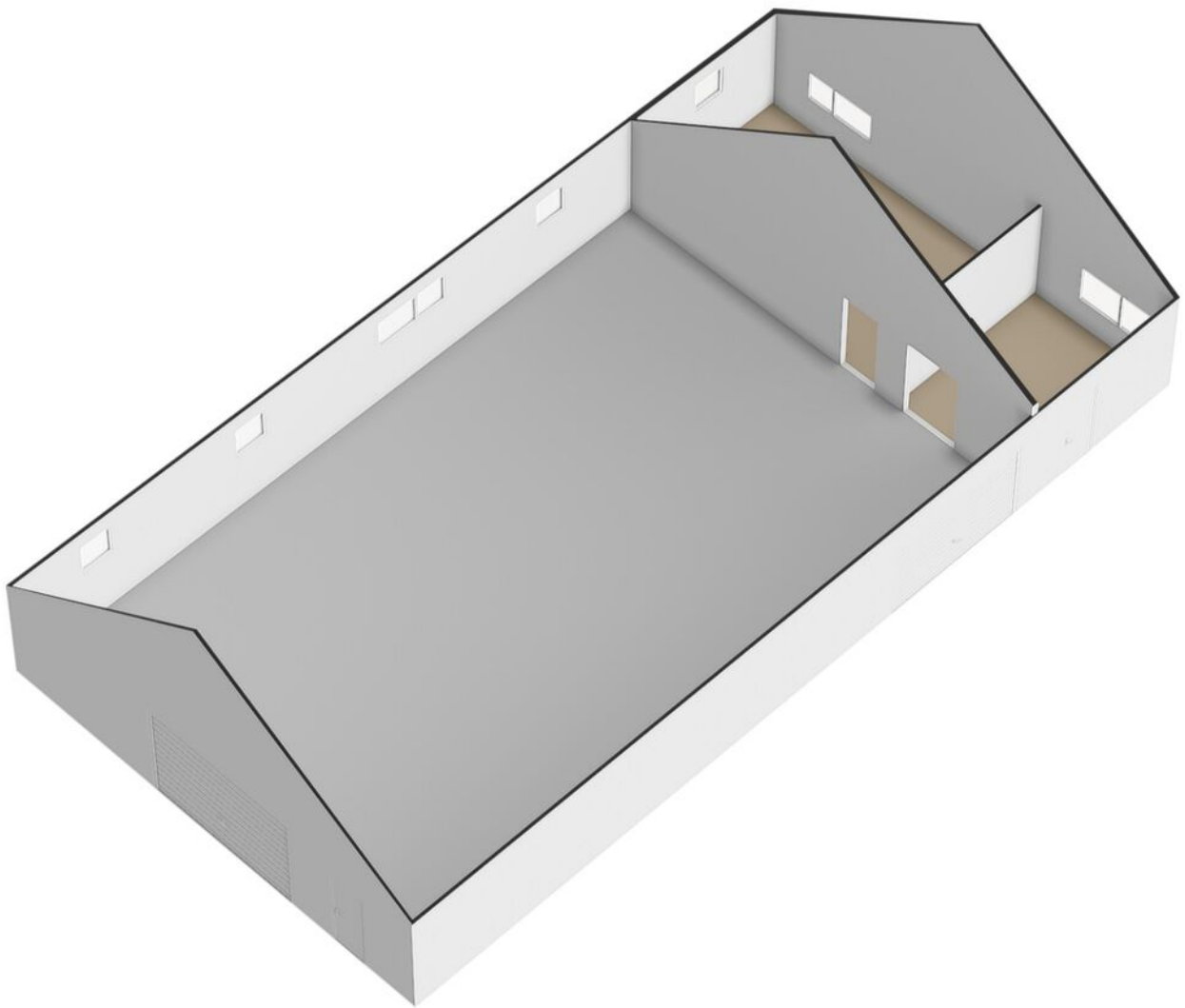
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

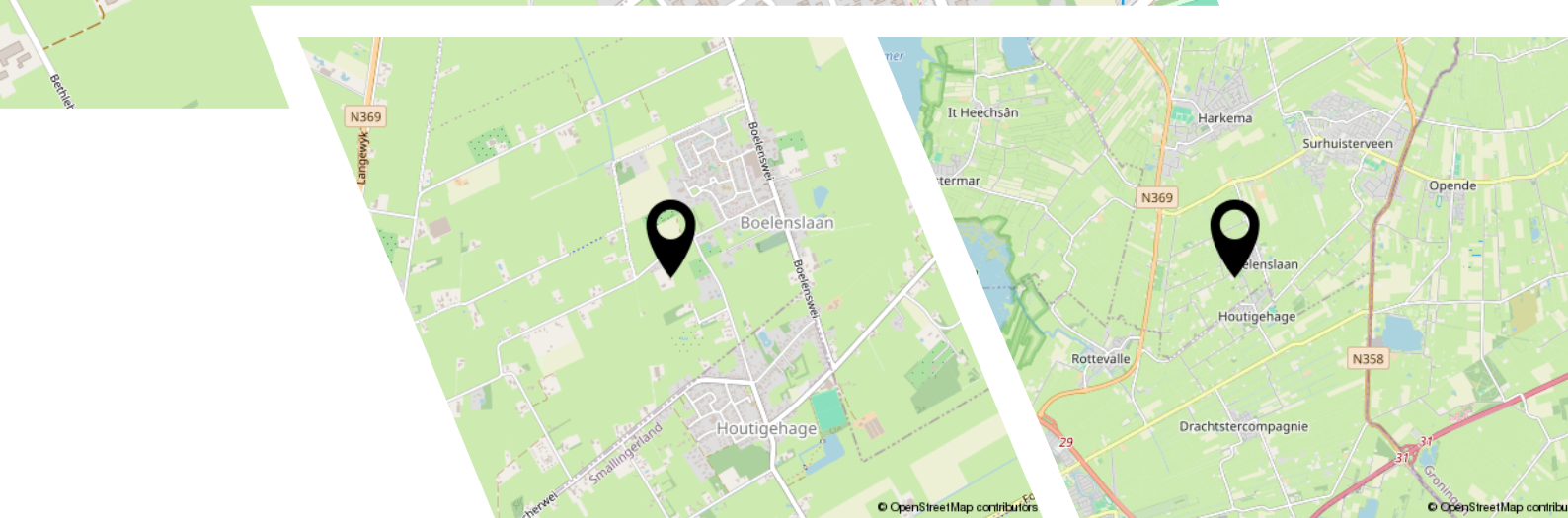


Loc

Spekloane 2
9233 LL Boes

Loc

Spekloane 2
9233 LL Boer



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast kleedkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Waterdrukverhoger	X		
Waterfiltersysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Spekloane 29, 9233 LL Boelenslaan

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

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? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als woning.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet :

Vragenlijst over de woning

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : witte (trespa) delen zijn vorig jaar gereinigd

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : n.v.t.

Overige daken: : 2019

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : bij bouw - 2019

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : x

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 2019

Vragenlijst over de woning

voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : pre-fab

c Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

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

☒ ja ☐ nee

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

e Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

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 ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer : bij bouw - 2019
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☐ ja ☒ nee

Zo nee of meestal, toelichting: : Geen kruipruimte aanwezig

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV, buffertvat, houtkachel, vloerverwarming, airco (verwarmen/koelen)
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : Ketel: Intergas
Airco. Mitsubishi
Houtkachel: Spartherm

Type(nummer) van de installatie(s): : x

Installatiedatum van de installatie(s): : Ketel: 2019
Vloerverwarming beneden: 2019
Rest: 2025

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Ketel had in december 2025 lek expansievat. Toen controle uitgevoerd.

Vragenlijst over de woning

De rest allemaal zeer recent geïnstalleerd.

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Energie Service Friesland
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☒ ja ☐ nee
- Elektrisch:
- warm water: ☒ ja ☐ nee
- overig, namelijk : x
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : Badkamer
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : overal behalve badkamer
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : x
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 20
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : +/- 200
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wtppiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Vragenlijst over de woning

- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : onbekend
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Energieleverancier
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : onbekend
- Installateur: : onbekend
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 2351kWh
Jaar:
- Aantal kWh: : 2351
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : onbekend. wat oudere pannelen, aanneme is dat ze uit garantie zijn.
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2024
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : sinds bewoning februari 2025 niet gebruikt.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : meterkast schuur volledig vernieuwd.
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? : schuur
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :

Vragenlijst over de woning

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: 2025 nieuw geplaatst

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2025

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

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

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : december 2025

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : april 2025

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

Zo nee, welke niet? :

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

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : april 2025

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : april 2025

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

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

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : ja. april 2025

9. Diversen

Vragenlijst over de woning

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 2019
- 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 ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het :
perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of

Vragenlijst over de woning

Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? :

m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : Woning is in 2025 van binnen volledig vernieuwd.

Zo ja, in welk jaartal? : 2025

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : x

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : A

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1.300,-

Belastingjaar? : 2025

b Wat is de WOZ-waarde? € 1.021.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 211,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 400,-

Belastingjaar? : 2025

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 150,-

Elektra: € 150,-

Water: € 25,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : x

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1348

Elektriciteit hoog (kWh): 3378

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit laag (kWh):	3052
Elektriciteit totaal (kWh):	4079 (incl. teruglevering)
Water (m3):	Afrekening nog niet ontvangen
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	x
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i>	☐ ja ☐ nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	€.....
Duur:	:
g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	€ 0,-
Heeft u alle canons betaald?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?	:
h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	:
i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	:
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	€.....

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:

12. Nadere informatie

a Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	:	x
---	---	---

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

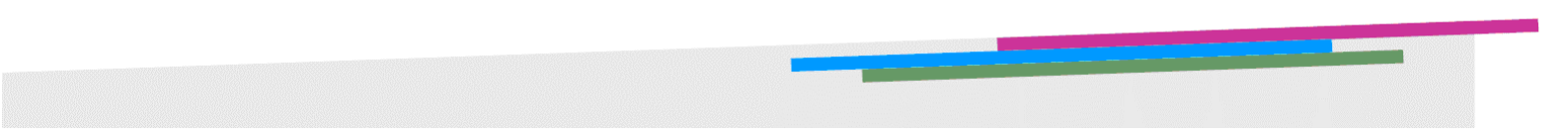
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Makelaardij Jaap Kingma
Adresgegevens: Burgumerdaam 18, 9251 GD Burgum
Telefoonnummer: 0511-469269
E-mailadres: info@jaapkingma.nl



Interesse in deze villa?

Van bezichtiging tot een rechtsgeldige koop - helder en overzichtelijk.

Bezichtiging

Heeft u interesse in Spekloane 29? Neem dan contact met ons op om een afspraak voor een bezichtiging te maken. Tijdens de bezichtiging ontvangt u de bij ons bekende en relevante informatie over de woning en is er uiteraard gelegenheid om vragen te stellen. Als potentiële koper heeft u een eigen onderzoeksplicht. Bij twijfel adviseren wij u een eigen deskundige in te schakelen, bijvoorbeeld een NVM-aankoopmakelaar of bouwkundige.

Bieden en onderhandelen

Onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs betekent niet automatisch dat u koper bent; bij ieder bod geldt het voorbehoud van gunning door verkoper. Een bezichtiging geeft geen voorkeursrecht. Een bieding wordt vertrouwelijk behandeld en iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken.

Naast de prijs kunnen ook andere voorwaarden onderdeel zijn van een bod, waaronder de opleveringsdatum, waarborgsom of bankgarantie, de lijst van zaken en eventuele voorbehouden zoals financiering.

De koopovereenkomst

Na overeenstemming leggen wij de gemaakte afspraken vast in de koopovereenkomst volgens het model voor een bestaande eengezinswoning van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. U ontvangt eerst een concept met toelichting. Na ondertekening ontvangt u een digitale kopie en informeren wij de notaris die de eigendomsoverdracht verzorgt.

Pas rechtsgeldig na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en particuliere koper is niet voldoende. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging per e-mail of een toegestuurd concept geldt niet als ondertekende koopovereenkomst.

Bedenktijd

Na ontvangst van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst begint voor de koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen.

Van koop tot overdracht

De belangrijkste stappen nadat overeenstemming is bereikt.

Notaris

De keuze van de notaris is aan de kopende partij, tenzij vooraf anders is vermeld of overeengekomen.

Bankgarantie of waarborgsom

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper binnen vier weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

Voorbehouden

Wanneer tijdens de onderhandelingen duidelijk wordt aangegeven dat koper een financieringsvoorbehoud wenst, eventueel in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie, wordt hiervoor volgens onze standaardwerkwijze een termijn van drie weken na de datum van mondelinge overeenstemming opgenomen.

Inspectie en eigendomsoverdracht

Op de dag van de eigendomsoverdracht krijgt koper gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren hiervan gebruik te maken, zodat gecontroleerd kan worden of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Tijdens deze inspectie kunnen tevens de meterstanden worden opgenomen. Daarna vindt de juridische levering bij de notaris plaats.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd in de huidige staat, met de daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Voor Spekloane 29

De standaard asbestclausule voor woningen van vóór 1993 en de standaard ouderdomsclausule voor woningen ouder dan 30 jaar zijn op basis van het bouwjaar 2019 niet van toepassing op deze villa.

Goed om te weten

Belangrijke informatie bij de aankoop van een woning.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak dient bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor andere verborgen gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Koper heeft voorafgaand aan de koop de gelegenheid om het nodige bouwkundige of andere onderzoek te laten uitvoeren.

Energielabel

Verkoper dient bij de overdracht bij de notaris een definitief energielabel aan koper te kunnen overleggen. Als verkopend makelaar wijzen wij verkoper hierop en streven wij ernaar het definitieve label als bijlage bij de koopovereenkomst beschikbaar te hebben.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om op een zo eenduidig mogelijke wijze een indicatie van de gebruiksoppervlakte te geven. Verschillen in meetuitkomsten kunnen niet volledig worden uitgesloten door onder meer interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen bij het meten.

NVM-voorwaarden

Makelaardij Jaap Kingma is lid van de NVM. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze en zijn op verzoek verkrijgbaar.

Brochure en informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de door verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Aan eventuele tekeningen, maten en overige informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens zijn indicatief en koper behoudt een eigen onderzoeksplicht ten aanzien van alle zaken die voor de aankoop van belang zijn. Wij adviseren kandidaat-kopers voorafgaand aan een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk aan te geven welke informatie voor hen van doorslaggevend belang is.

Financieel advies, dichtbij geregeld

Makelaardij Jaap Kingma werkt samen met Overbosch Financieel Advies.



Een vertrouwde partner voor uw financiering

Een woning kopen brengt veel keuzes met zich mee. Voor passend en onafhankelijk hypotheekadvies kunt u terecht bij Overbosch Financieel Advies, onze vaste samenwerkingspartner.



Overbosch
financieel advies

Onafhankelijk advies

Overbosch Financieel Advies vergelijkt voor uw hypotheek en eventuele verzekeringen het aanbod van meer dan 20 aanbieders. Zo wordt gezocht naar een financiering die aansluit bij uw situatie en wensen, tegen passende voorwaarden.

Alles onder één dak

Door de samenwerking kunnen de verschillende stappen rondom de aankoop goed op elkaar aansluiten. Van bezichtiging en aankoopbegeleiding tot taxatie, financiering en uiteindelijk de gang naar de notaris. U houdt korte lijnen en weet bij wie u terecht kunt.

Korte lijnen

Geen lange wachttijden of onnodig ingewikkelde routes. U heeft rechtstreeks contact met de adviseur. Het eerste gesprek is gratis en vrijblijvend en kan bij u thuis of op ons kantoor aan de Burgumerdaam 18 in Burgum plaatsvinden.

Overbosch Financieel Advies

Partner van Makelaardij Jaap Kingma

06-51032374

info@overboschfinancieeladvies.nl