



Steenwijkerdiep-Zuid 11, 8371 TE Scheerwolde

Vraagprijs € 1.645.000,- k.k.

Omschrijving

Uniek buitenleven aan het water: Exclusief, levensloopbestendig woonerf met allure aan het Steenwijkerdiep!

Stelt u zich eens voor: ontwaken met het zachte gekletter van passerende otters in het kanaal, terwijl in de omliggende weilanden reeën en ooievaars rustig ontwaken in de ochtendglorie. Aan de rand van de gemeente Steenwijkerland midden tussen het nationaal park De Weerribben en nationaal park De Wieden, ligt dit magnifieke, perfect onderhouden rietgedekte woning, energielabel A, op een riant perceel van maar liefst 8.491 m². Dit is een high-end domein waar ultieme privacy, een hoog afwerkingsniveau, professionele hippische faciliteiten, duurzaamheid en een unieke natuurbeleving samenkomen. Het gehele erf, inclusief de hoofdwoning, het kantoor, gastenverblijf, de ruimte met de 4 luxe paardenstallen en de fraai aangelegde tuin, verkeert in een bijzonder goede staat van onderhoud.

De Highlights van het domein:

- **Exclusief & Levensloopbestendig wonen:** Rietgedekte hoofdwoning in charmante boerderijstijl met een massief eiken plankenvloer, een ruime woonkamer, keuken en een complete slaap- en badkamer op de begane grond en een prachtig ruim opgezette 1e verdieping met vide, twee slaapkamers en een grote tweede badkamer. De beloopbare en geïsoleerde vliering strekt zich uit over de gehele woning en is toegankelijk via een vlizotrap.
- **Ideaal voor Wonen & Werken:** Perfecte werk-privébalans dankzij het separate, vrijstaande en geïsoleerde kantoor op het erf. Het kantoor is eveneens voorzien van een rieten dakbedekking en uitgerust met een snelle glasvezelverbinding.
- **Professionele paardenfaciliteiten:** Ruime loods van sandwichpanelen met een goede lichtinval met 4 luxe stallen (draai-/kiepramen, cameratoezicht, spoelplaats met warm water) voorzien van een automatische (op afstand bedienbare) overheaddeur. Een volledig omheinde en gedraineerde rijbak, plus een omheind weiland van ca. 3.780 m² met schuilstal en 2 automatische drinkbakken maken het geheel compleet.
- **Volledig zelfstandig gastenverblijf:** Duurzaam en in steen opgetrokken, geïsoleerd en stijlvol gepotdekseld, voor 4 personen, met een sfeervolle overkapping, een groot terrasdek met uitzicht op de omringende weilanden en een eigen oprit met handbediend hek. Voorzien van 20 zonnepanelen op het dak en aangesloten op glasvezel.
- **Duurzame tuinberegening:** Professioneel ringleidingsysteem met diverse 40mm aansluitpunten, waarbij de beregening rechtstreeks en kosteloos via een pompinstallatie met water uit het oppervlaktewater plaatsvindt. Perfect voor een altijd groen gazon en een stofvrije rijbak.
- **Maximale veiligheid & Buitenluxe:** De woning en kantoor zijn voorzien van een Ajax-alarminstallatie. Daarnaast maakt een uitgebreid Dahua 4MP Lite AI Full Color Dome netwerk camerasysteem met een Dahua NVR en back-up batterijen het geheel compleet. De hoofdwoning heeft een eigen oprit met automatisch hek. De fraai aangelegde tuin biedt een vrijstaande, afsluitbare overkapping, een grote houtberging, een hondenkennel met nachthok en is voorzien van sfeervolle LED-buitenverlichting die via Astro-tijdklokken geschakeld wordt.
- **Grenzeloos vaarplezier:** Eigen aanlegsteiger (2026) van maar liefst 24 meter lang (vergund), compleet uitgerust met verlichting en water- en elektra-aansluitingen. Directe verbinding naar de Friese Meren en de Weerribben.

De Woning: Tijdloze boerderijstijl en levensloopbestendig comfort

U bereikt de hoofdwoning via een eigen oprit, welke is afgesloten met een comfortabel automatisch hek. Binnen trekt de schitterende, massief houten eiken plankenvloer en de voorzethaard (Dik Geurts) in de ruime woonkamer direct de aandacht; deze geeft het interieur een warme, exclusieve sfeer. De ruime keuken is voorzien van diverse inbouw apparatuur en een 6-pits Boretti gasfornuis met elektrische oven. De bijkeuken herbergt de stelplaats voor wasmachine en droger en is voorzien van een werkblad met bovenkasten. De indeling is buitengewoon praktisch en levensloopbestendig opgezet. Op de begane grond bevindt zich een royaal slaapvertrek, eveneens voorzien van eiken plankenvloer, met een aangrenzende moderne badkamer (voorzien van douche en wastafelmeubel). Aangrenzend aan de slaapkamer bevindt zich een separate toiletruimte.

Via de trapopgang bereikt u de 1e verdieping, waar een prachtige vide zorgt voor een heerlijk ruimtelijk effect en een mooie lichtinval. Hier bevinden zich nog eens twee zeer ruime slaapkamers. De 1e verdieping is voorzien van een pvc-vloerbedekking. De verdieping omvat ook een grote, luxe tweede badkamer. Op de verdieping bevindt zich een Ubiquiti UniFi wifi-access point, zodat snel glasvezelinternet en een goed bereik gegarandeerd zijn.

Alle openslaande deuren en ramen in de woning zijn voorzien van rol- of plisséhorren.

De beloopbare en geïsoleerde vliering strekt zich uit over de gehele woning en is toegankelijk via een vlizotrap.

In de CV-ruimte is een dubbele waterontharder (Delta Mosela Duplex 35L) met separaat zoutreservoir opgesteld.

Dankzij het vrijstaande, rietgedekte kantoor op het erf, voorzien van centrale verwarming en snel glasvezelinternet via een Ubiquiti UniFi wifi-access point, is deze locatie daarnaast de ultieme plek voor een comfortabele combinatie van wonen en werken.

De fraai aangelegde tuin is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. Hier leeft u synchroon met de seizoenen. In de eerste helft van het jaar nestelen er ransuilen in de volwassen bomen op het erf en de tuin is jaarrond gevuld met het gezang van talloze vogelsoorten. Werpt u in de vroege ochtenduren een blik op het Steenwijkerdiep, dan heeft u zomaar kans om otters gracieus door het water te zien zwemmen. De omliggende weilanden bieden elk jaargetijde een wisselend schouwspel van ooievaars, ganzen, witte reigers, zilvereigers en weglopende hazen en reeën. Dit is privacy en natuur in haar meest pure vorm.

Hoogwaardig en sfeervol gastenverblijf (met eigen oprit)

Perfect voor uw gasten, of als luxe B&B of voor het verlenen van mantelzorg: het royale 4-persoons gastenverblijf met twee slaapkamers en een moderne badkamer is volledig in steen opgetrokken, geïsoleerd en voor de authentieke, landelijke uitstraling prachtig gepotdekseld. Het gastenverblijf is voorzien van centrale verwarming en kent voor de koudere dagen een houtkachel die gezelligheid en warmte brengt. Privacy is gegarandeerd dankzij de volledig eigen oprit, die wordt afgesloten met een handbediend hek. Uw gasten genieten van een riant terrasdek en een eigen sfeervolle overkapping en zijn beide voorzien van de nodige verlichting. Bovendien draagt dit verblijf aanzienlijk bij aan de verduurzaming van het gehele erf: op het dak liggen 20 krachtige zonnepanelen. Uiteraard is ook hier snel glasvezelinternet aanwezig via een Ubiquiti UniFi wifi-access point. Alle openslaande deuren en ramen in dit verblijf zijn voorzien van rol- of plisséhorren.

Hippische Klasse voor de paardenliefhebber

Voor wie de paardensport serieus neemt, is dit een fantastische locatie. Uw paarden trainen doet u op de eigen, perfect omheinde en gedraineerde rijbak (36mx20m). De uiterst solide sandwichpaneel-loods herbergt vier royale luxe stallen (3m x3,50m) met dichte achterwanden (2,30m hoog en voorzien van dikke PVC planken antraciet) waarin

individuele stal-luiken met hoogwaardige gecoate draai-/kiepramen van gelaagd glas (met spijlenrek) zijn geplaatst, halfdichte tussenwanden (spijlen rond 22mmx2mm), voorfront met gebogen bovenbuis, doorgang draaideur 1,25m voorzien van boxdeurslot en nachtvergrendeling, voerbak, drinkbak (Seuvia) een camerasysteem en een spoelplaats met koud en warm water. De achterwanden en zijwanden van de stallen zijn geplaatst op hardhoutenbalken (15cm hoog) om het aantasten van de onderprofielen van wanden door ammoniak te voorkomen. De loods is ruim verlicht met LED-lampen, heeft diverse wandcontactdozen en kent snel glasvezelinternet via een Ubiquiti UniFi wifi-access point. Het aangrenzende weiland van 3.780 m² beschikt over een degelijke schuilstal en twee automatische drinkbakken (Seuvia). Het geheel is ook aan te kopen zonder het aangrenzende weiland.

Gecultiveerd buitenleven, opslag en veiligheid

Het perceel is ingericht op maximaal genieten en praktisch comfort. Naast de diverse zonneterrassen is er een comfortabele, vrijstaande en volledig afsluitbare overkapping geplaatst; de ultieme plek om beschut en in alle rust tot in de late uurtjes buiten te zitten. Een grote, praktische houtberging biedt ruimte voor uw voorraad en voor de viervoeters is er een degelijke, vrijstaande hondenkennel aanwezig.

Dankzij het strategisch geplaatste 40mm ringleidingsysteem houdt u het gazon en de paardenfaciliteiten moeiteloos in topconditie. De pomp haalt hiervoor rechtstreeks water uit het aangrenzende kanaal. Dit is niet alleen ecologisch verantwoord, maar zorgt er ook voor dat u de uitgestrekte tuin en rijbak onbeperkt -en zonder gebruik van drinkwater met bijbehorende kosten- kunt beregenen. Zodra de avond valt, transformeert het erf in een sfeervol verlicht schouwspel dankzij de buitenverlichting die alle voorzien zijn van automatische Astro-tijdschakelaars. Uw privacy en kostbare bezit worden dag en nacht nauwlettend bewaakt door het een geavanceerd camera- en alarmsysteem.

Dit exclusieve domein aan het Steenwijkerdiep laat zich niet in woorden vangen, u moet het ervaren. Ervaar de rust, de paardensport en de ongekende natuur van de gemeente Steenwijkerland tijdens een exclusieve bezichtiging.

Vraagprijs € 1.645.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.645.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 613 m ³
Perceel oppervlakte	: 8.491 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 153 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren, Guesthouse

Locatie

Steenwijkerdiep-Zuid 11
8371 TE SCHEERWOLDE























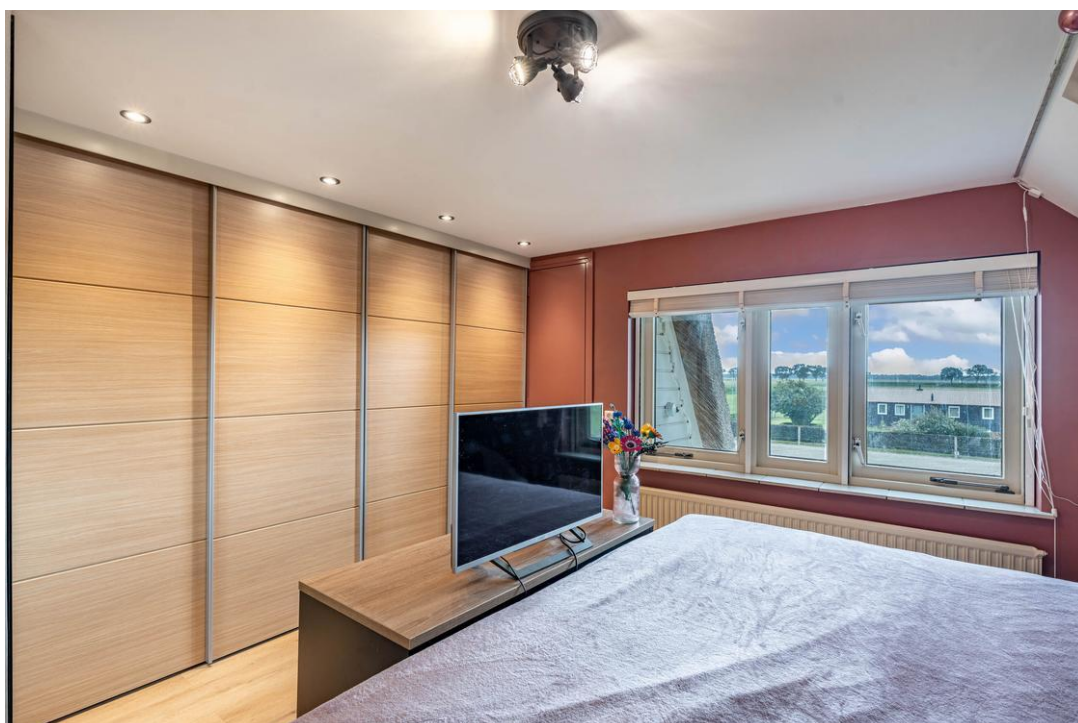














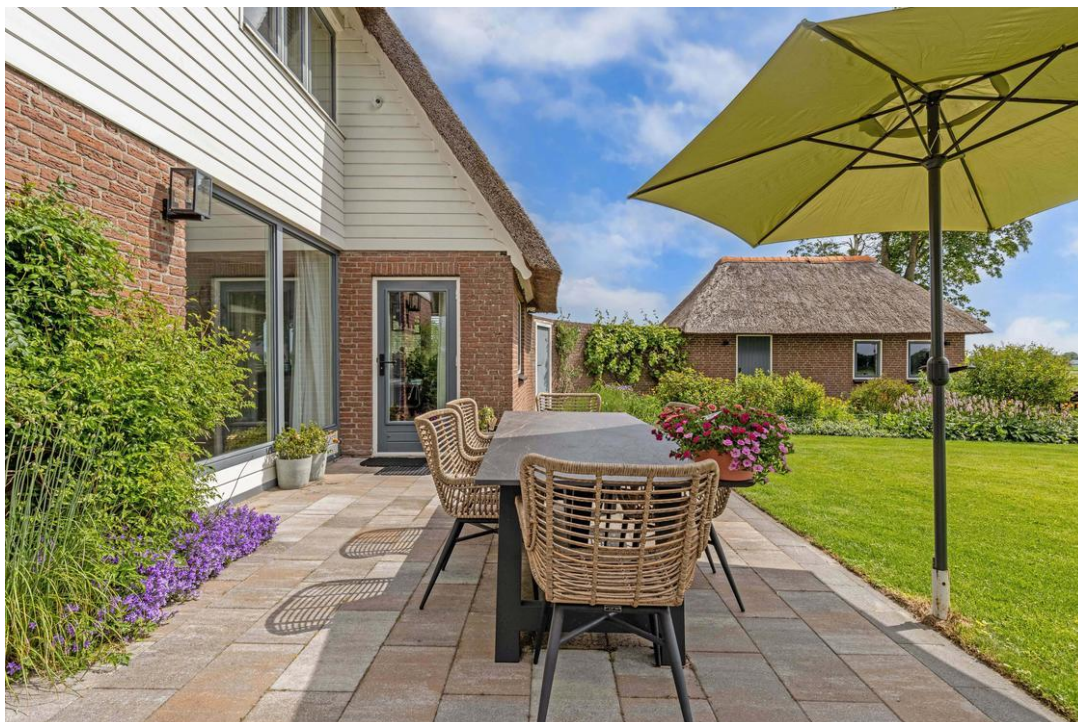


































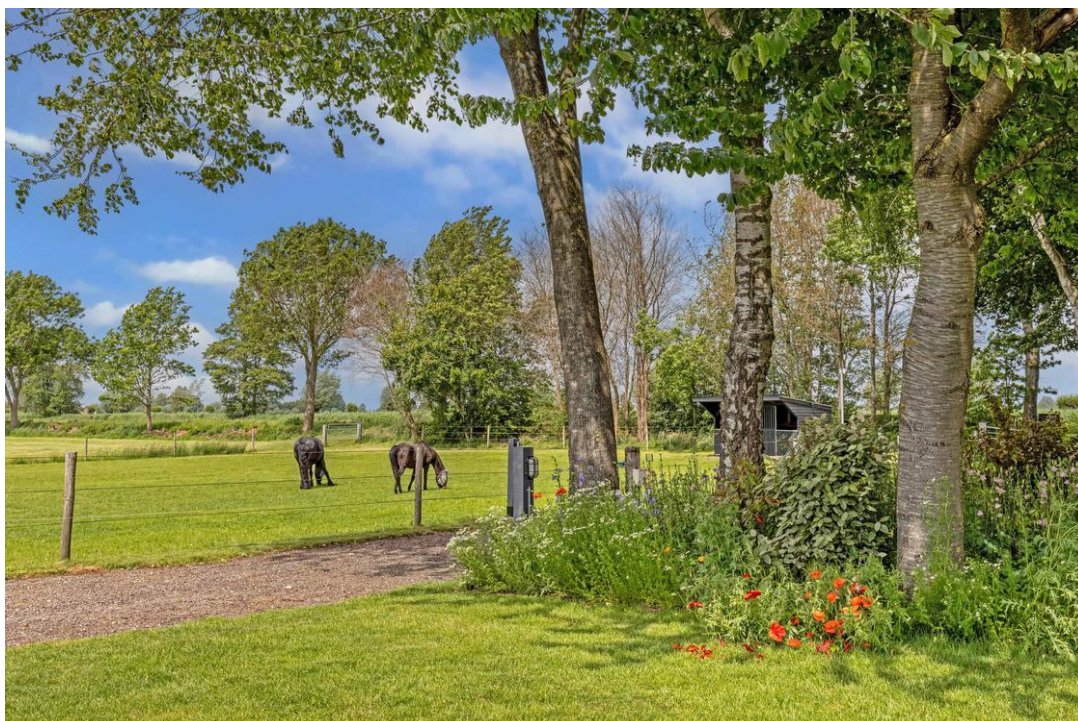


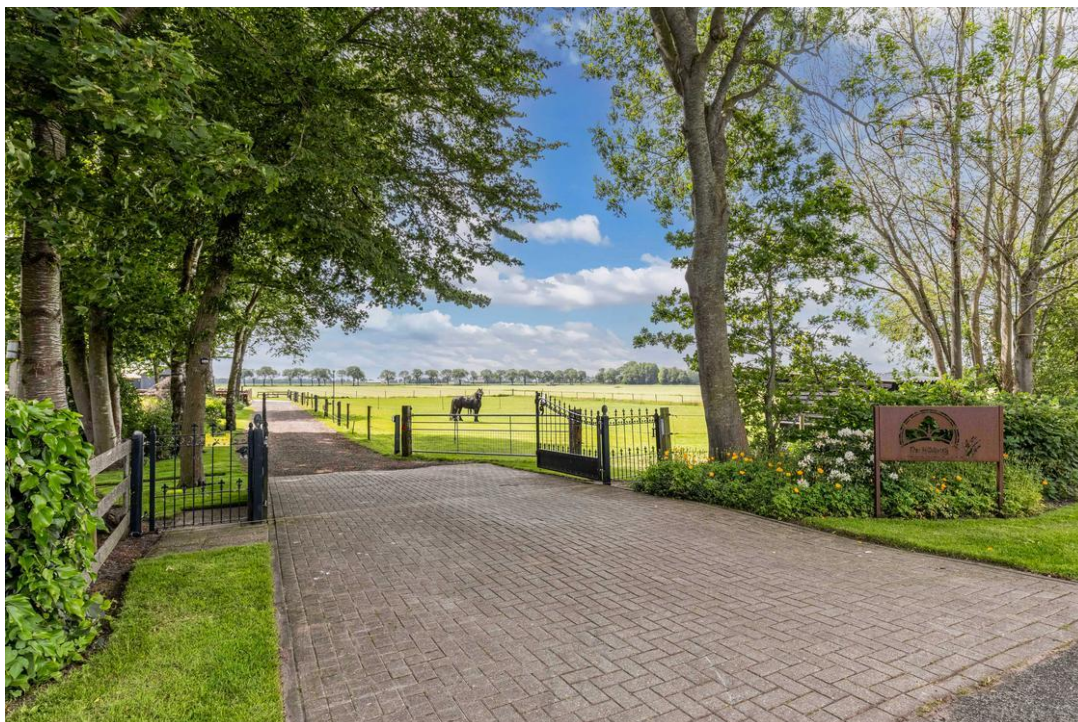


























Plattegrond

Begane grond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

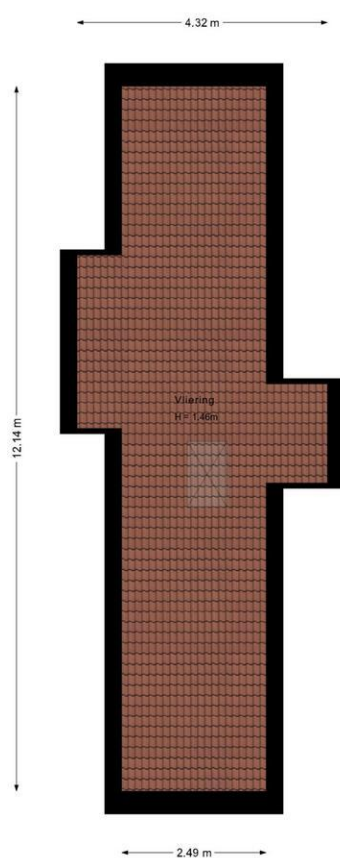
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Vliering



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

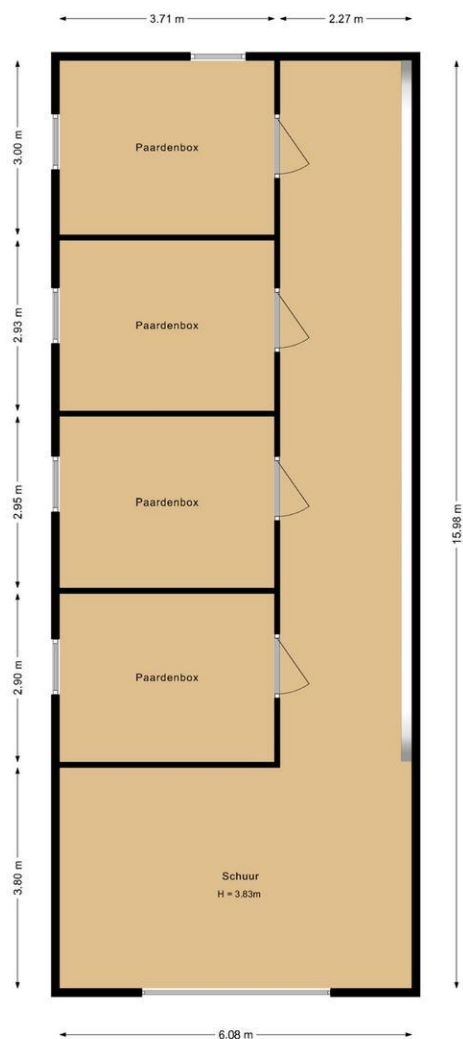
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

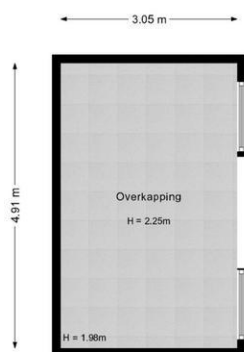
Schuur



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

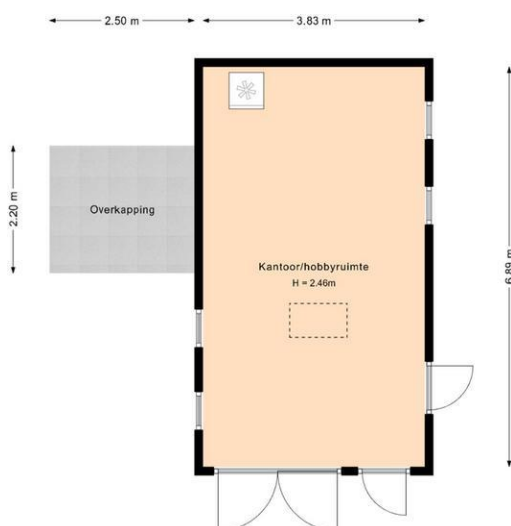
Overkapping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

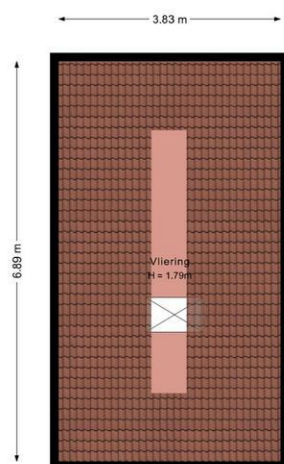
Kantoor/hobbyruimte



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Tuinhuis vliering



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Diverse kasten	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☒	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Waterontharder merk Delta Mosela duplex 35l.	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
Dahua 4MP Lite AI IR Fixed focal Dome Network Camerasysteem 2.8mm (9 stuks) plus recorder	☐	☐	☒	☐
Wand waterhaspel met tuinslang	☐	☐	☒	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuinmeubels (stoelen, tafels en ligstoelen)	☐	☐	☒	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Stenen tuinbeeld Vrouw (ware grootte)	☐	☐	☒	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Stenen tuinset	☐	☐	☒	☐
4x Paardenstallen	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☒	☐
- Pedrollo JSWm/3AL - (230V) beregeningspomp (9.600liter per uur)	☐	☐	☒	☐
- VYR 60 sectorsproeier 3/4" binnendraad 4stuks + 4x 25m 40mm slang	☐	☐	☒	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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**
Zo ja, welke? : **overschrijvingsbewijs ontheffing steiger (document zit bij de uploads)**
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- 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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

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 het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **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? **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? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

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

Zo ja, waarom? : _____

S. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **woning**
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

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? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____
- 3. Dak(en)**
- A. Hoe oud zijn de daken?
 Platte daken : **Hoofdwoning en kantoor riet gedekt in 2014**
 Overige daken : **gastenverblijf dateert uit 2014, sandwichpanelen loods uit 2015**
- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **De met riet gedekte daken worden jaarlijks tegen algen en mossen gespoten en in 2024 zijn de rieten kappen wat bijgewerkt voor een strakker resultaat.**
- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **n.v.t.**
- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2021 hoofdwoning en kantoor 2023 vakantiewoning**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Meewis onderhoud Meppel**
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **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.*) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja**
Zo ja, waar? : **Kantoor, betreft voormalige garage destijds van stoeptegels voorzien, in 2017 heeft de vorige eigenaar er een kantoor van gemaakt voorzien van betonnen vloer, die vloer helt aan de achterzijde iets.**
- F. Is er sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____
- 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? **Ja / Nee / n.v.t.**
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

- A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **Hoofdwoning: CV, Voorzet houthaard (gesloten, merk Dik Geurts) Kantoor: CV. Hoofdwoning en kantoor combi ketel Intergas, HR ECO, CW5, 1ste in bedrijfsstelling 01-03-2015. Gastenverblijf CV en Houtkachel. Gastenverblijf: Intergas Kombi kompakt exp. HR22 serienr. 1203011862**
(*Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.*)
- Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **zie bovenstaand**

- Leeftijd : **zie bovenstaand**
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **26 maart 2026**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? : **Installatieservice L. Pot**
- B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)
- Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
- C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- Zo ja, waar en welke? : _____
- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
- Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2017**
wie? Jaar
- Installateur : **Bespaarpartner Steenwijk**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **3-jaars gemiddelde (2023/2025) 1901kWh**
- Aantal kWh : **zie bovenstaand**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **onbekend**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Ja / Nee / n.v.t.**
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **22 april 2026**
- J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **april 2026**
voor het laatst gebruikt?
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**

Zo ja, wanneer?

: september 2020 alle stopcontacten en schakelaars vervangen, aangezien toen ook aardedraden door de woning zijn getrokken, die er op dat moment alleen nog maar in de natte ruimte aanwezig waren. 2023 is laadpaal geïnstalleerd plus load balance meter (door BAM Infra)

- L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

- A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Nee**
- D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Ja**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : **Hoofdwoning: IBA Gastenverblijf : zinkput**
onderhouden?

9. Diversen

- A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1980**
- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **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? **Nee**
- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : _____
- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee /

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

- I. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

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

- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **A**

10. Vaste lasten

- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 578**

Belastingjaar : **2026**

- B. Wat is de WOZ-waarde? **€ 821000**

Peiljaar? : **01-01-2025**

- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 708**

Belastingjaar? : **2026**

- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 515**

Belastingjaar : **2026**

- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra: € _____

Blokverwarming: € _____

Anders : **Gas en Elektra samen aan voorschot is € 425,00
(Greenchoice had hem op €364,00 staan, maar wij krijgen liever iets terug dan dat wij moeten bijbetalen.)**

Te weten **€ 425**

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

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja / Nee**

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

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

Duur : _____

- G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____

worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

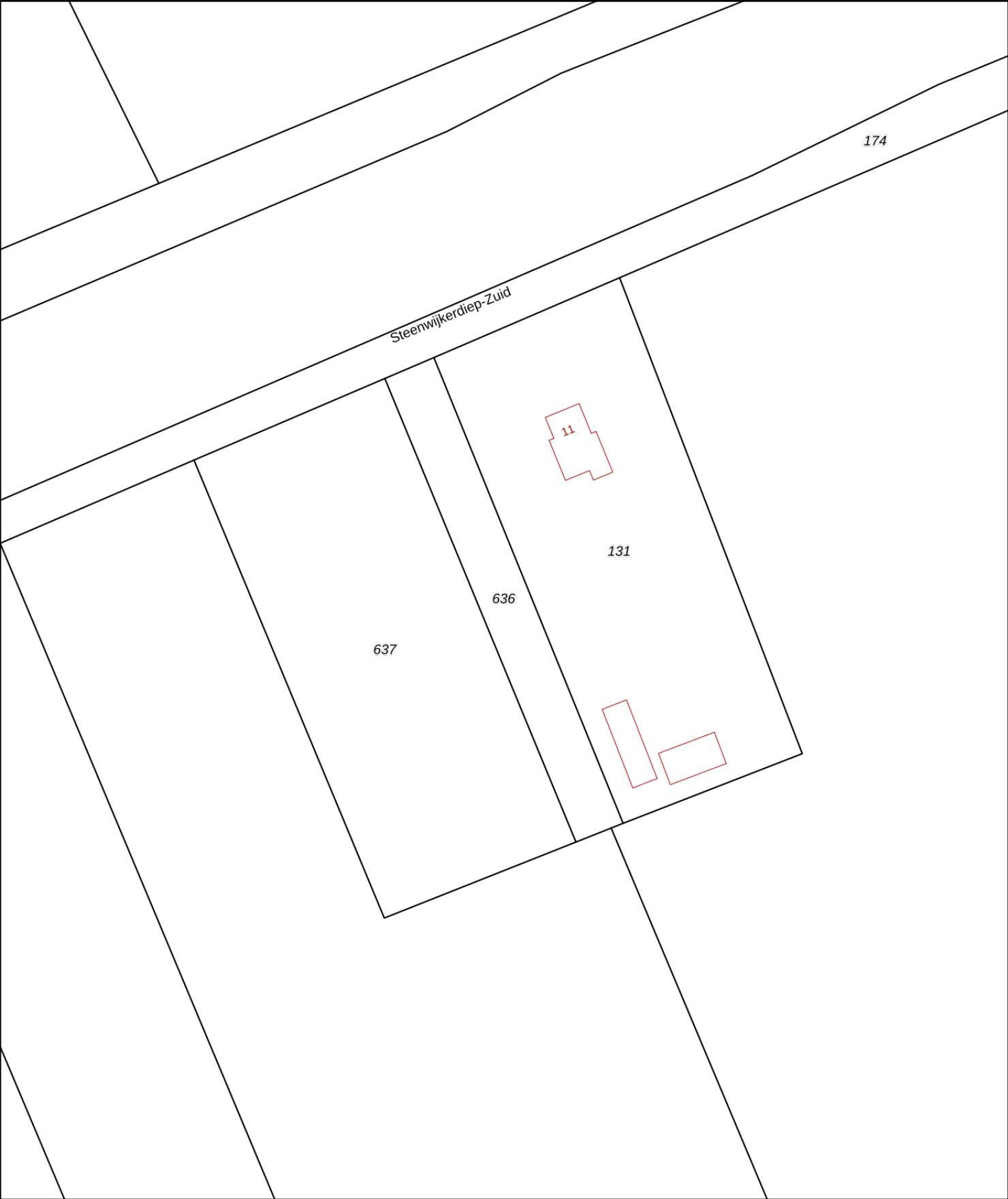
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12. Nadere informatie

Overige zaken *(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)* : **In oktober 2025 lekkage bij 1 van de waterleidingen in de badkamer op de 1ste verdieping van de hoofdwoning gehad. Via de verzekeraar is e.e.a. hersteld en zijn er nieuwe flexibele waterleidingen vakkundig geïnstalleerd.**



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

IJsselham

X

636

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Aanvullende informatie bij het kopen van een woning

Informatie en bezichtigen

Om u als kandidaat-koper te informeren hebben wij een informatiebrochure van dit huis beschikbaar. Deze brochure bestaat uit een beschrijving van het huis, meerdere foto's, plattegronden, een lijst van zaken, een vragenlijst bij de verkoop van een huis, een kadastrale kaart en uittreksel van de plankaart van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Voor meer en/of uitgebreidere informatie m.b.t. de gebruiksmogelijkheden van dit huis en bijbehorende grond verwijzen wij naar de voorgaande akte(n), overige overeenkomsten, naar de gemeente waar de woning staat en naar het [Omgevingsloket](#).

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Wij hebben gebruik gemaakt van een meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de consumentenvoorwaarden van de NVM.

Bezichtiging

Als u dit huis wilt bezichtigen kunt u hiervoor een afspraak maken. Wij zijn hiervoor telefonisch bereikbaar op werkdagen tussen 08:30 uur en 17:00 uur. Het is daarnaast ook mogelijk om een bezichtiging aan te vragen via onze website.

De bezichtiging van een huis is een belangrijk moment tijdens de koop van een huis. Om dit zo goed mogelijk te begeleiden is er bij een bezichtiging altijd een verkoop makelaar van ons kantoor aanwezig. Wij zijn bekend met het koop- en verkoopproces, het huis en de woonomgeving en kunnen u hierover uitgebreid informeren.

Onderzoeksplicht

Voor een koper is het van groot belang om ook zelf onderzoek uit te (laten) voeren naar zaken die voor u van belang kunnen zijn. U kunt hierbij o.a. denken aan de oppervlakten, de bouwkundige staat, verduurzaming, gebruiksmogelijkheden, milieuaspecten en / of juridische aspecten. Daarnaast kun u gebruik maken van diverse openbare bronnen zoals bijvoorbeeld [NVM](#), [Belastingdienst](#), [Rijksoverheid](#), [Omgevingsloket](#), [Kadaster](#) en / of de site van de gemeente en de provincie.

Aankoopmakelaar

Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht, de gebruiksmogelijkheden, de bouwkundige staat, de onderhandelingen en het inschatten van de waarde betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop. Omdat wij voor **dit** huis optreden namens de verkoper kunnen wij in dit geval niet uw aankoopmakelaar zijn. Als u belangstelling heeft voor een huis dat wordt aangeboden via een collega makelaar informeren wij u graag over onze dienstverlening als NVM-aankoopmakelaar.

Bieding

Als u een bod wilt uitbrengen op deze woning willen wij u vragen om dit te doen via uw move-account. Als u een bod doet vanuit uw beroep en / of namens uw bedrijf moet dit bij het uitbrengen van het bod schriftelijk aan ons kenbaar worden gemaakt. Anders gaan wij uit van een verkoop aan een particuliere koper en geldt er een schriftelijkheidsvereiste.



Greveling Adviesgroep
Goeman Borgesiusstraat 7
8331 JZ STEENWIJK
Tel: 0521 - 523 505

E-mail: makelaardij@greveling-adviesgroep.nl

Website: www.greveling-adviesgroep.nl

Koopovereenkomst

Om de afspraken tussen verkoper en koper vast te leggen wordt er door ons kantoor een koopovereenkomst opgesteld. Hiervoor wordt door ons kantoor gebruik gemaakt van NVM model koopovereenkomst. In deze koopovereenkomst worden ook een aantal aanvullende bepalingen opgenomen. U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan een "ouderdomsclausule bij woningen met een bouwjaar ouder dan 10 jaar of aan een "asbestclausule bij woningen met een bouwjaar van voor 1993. Het model van de koopovereenkomst met de (aanvullende) bepalingen welke van toepassing zijn is op aanvraag bij ons kantoor beschikbaar.

Hypotheek

Hypotheeken zijn er in diverse vormen en maten, het is daarom belangrijk dat u zich goed laat informeren. Greveling adviesgroep heeft de kennis en ervaring in huis om de verschillende hypotheekvormen en hypotheekverstrekkers met elkaar te vergelijken. Onze erkende hypotheekadviseur neemt uw persoonlijke wensen en situatie als uitgangspunt. Onze hypotheekadviseur is bereikbaar op tel. 0521-523505 of per e-mail: makelaardij@greveling-adviesgroep.nl

Opstalverzekering

De verkoper heeft de opstalverzekering en inboedelverzekering van het huis geregeld tot en met de dag van de overdracht. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor de verzekeringen een opstalverzekering en inboedelverzekering voor uw nieuwe huis. Greveling adviesgroep kan een vrijblijvende offerte voor deze verzekeringen maken.

Klacht of tips?

Wij vinden onze dienstverlening heel belangrijk en staan dan ook altijd open voor verbetering.

Contact

Ons kantoor in Steenwijk aan de Goeman Borgesiusstraat 7 is geopend van maandag t/m vrijdag van 08.30 uur tot 17.00 uur.

Social media

Volg ons op Facebook en Instagram, en blijf altijd op de hoogte van onder andere ons nieuwste aanbod!



Herman Greveling
Directeur



Lars Greveling
Vastgoed adviseur



Greveling Adviesgroep
Goeman Borgesiusstraat 7
8331 JZ STEENWIJK
Tel: 0521 - 523 505

E-mail: makelaardij@greveling-adviesgroep.nl
Website: www.greveling-adviesgroep.nl