



TE KOOP

Wilhelminastraat 29
Westerbork

woonaccent
natuurlijk

cbv
NVM





KENMERKEN

Wilhelminastraat 29

Westerbork

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| • Soort woning: | eengezinswoning |
| • Bouwvorm: | vrijstaande woning |
| • Bouwjaar: | 1939 |
| • Woonoppervlakte: | 213 m ² |
| • Inhoud: | 700 m ³ |
| • Energielabel: | C |
| • Perceeloppervlakte: | 1000 m ² |
| • Aantal kamers: | 7 |
| • Aantal slaapkamers: | 5 |
| • Overige inpandige ruimte: | - |
| • Externe bergruimte | 30 m ² |

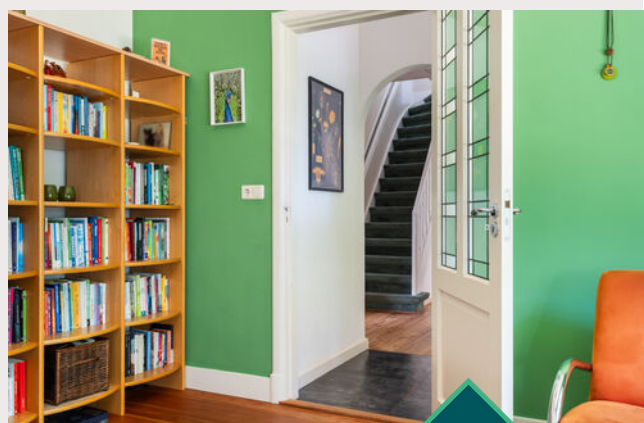
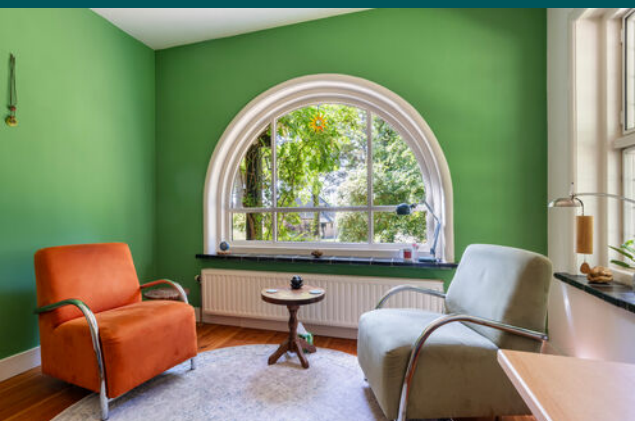


FOTO'S VAN DE WONING

Vrij wonen, midden in het groen én toch vlak bij Westerbork? Deze bijzondere woning ligt op een heuveltje aan de rand van het dorp en bereik je via een eigen toegangspad met uitzicht over de Es. Een plek die meteen anders voelt. Binnen wacht verrassend veel ruimte met een royale woonkamer, grote woon- en leefkeuken, vijf slaapkamers en een in 2025 vernieuwde verdieping met luxe badkamer. De woning is door de jaren heen bovendien flink aangepakt en volledig geïsoleerd. Een groene woonplek met karakter, ruimte en vrijheid. Kom vooral zelf ontdekken hoe bijzonder het hier woont!



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



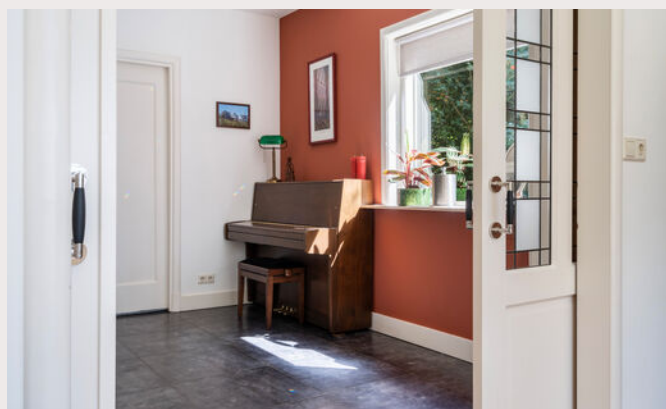


3 **STERKE PUNTEN**

Unieke ligging
Verrassend veel ruimte
Flink gemoderniseerd



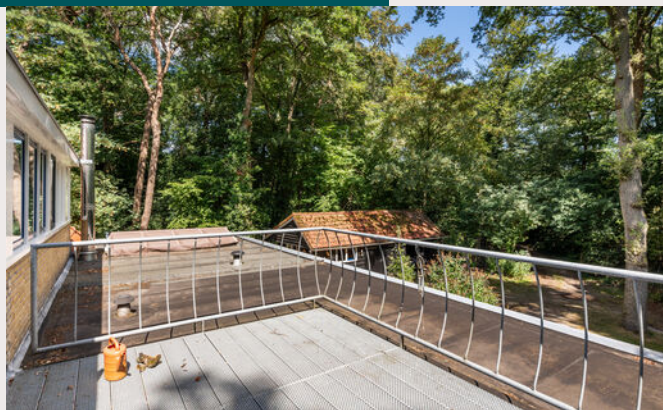
FOTO'S VAN DE WONING



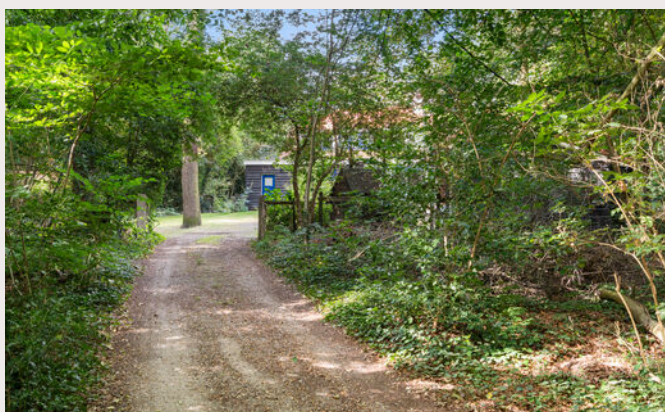
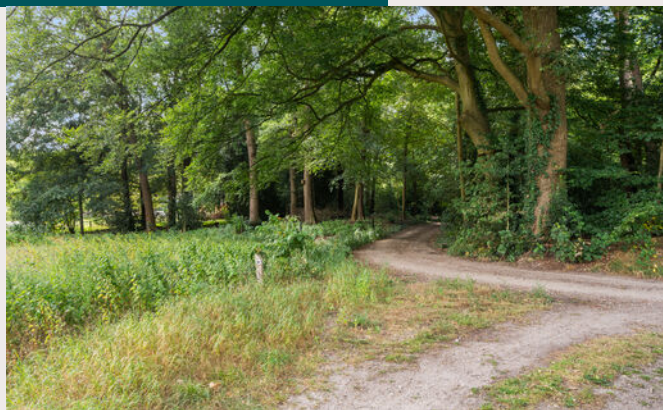
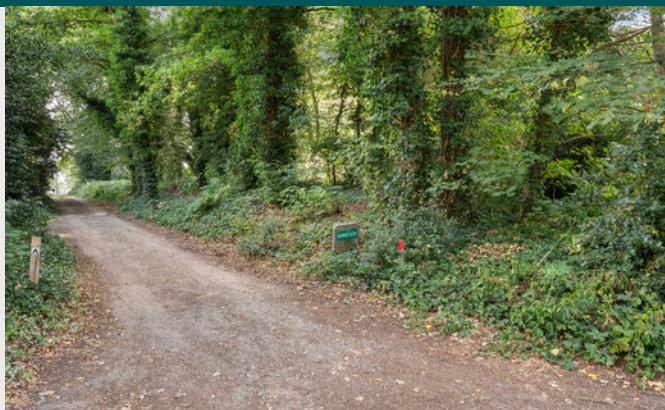
FOTO'S VAN DE WONING



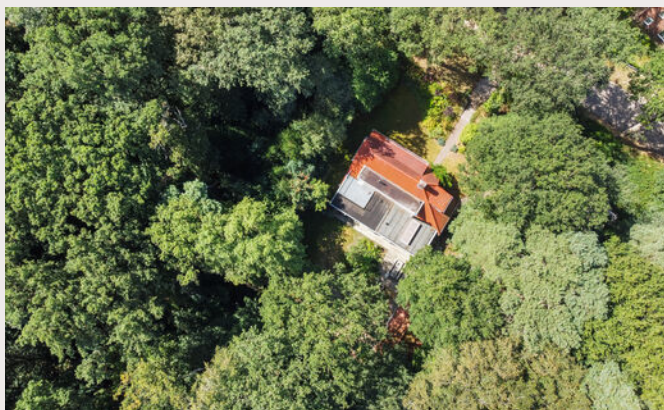
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



OMSCHRIJVING

Een eigen plek in het groen, aan de rand van Westerbork

Sommige woningen staan aan een straat. Andere lijken hun eigen plekje te hebben gevonden. Deze woning aan de Wilhelminastraat hoort zonder twijfel bij die laatste categorie. Je bereikt de woning via een toegangspad met uitzicht over de Es. Bij de woning aangekomen wacht je een verrassend vrije woonplek, omzoomd door bomen en met een bosachtige tuin rondom. Je woont hier heerlijk verscholen in het groen, terwijl Westerbork gewoon binnen handbereik ligt.

En niet alleen de plek weet te verrassen. Ook binnen krijg je behoorlijk wat woonruimte tot je beschikking. Een grote woonkamer aan de voorzijde, een royale woon- en leefkeuken aan de achterkant, vijf slaapkamers verdeeld over twee woonlagen én een in 2025 vernieuwde verdieping met nieuwe badkamer. Tel daar de verschillende verbouwingen en verbeteringen van de afgelopen jaren bij op en je krijgt een huis met een eigen karakter dat ondertussen flink met zijn tijd is meegegaan.

De woning is onder architectuur gebouwd in de karakteristieke stijl van de Amsterdamse School. Op deze verhoogde locatie stond vroeger een molen, waaraan de woning haar passende naam 'De Molenberg' dankt.

Kom binnen!

Aan de voorzijde van de woning vind je de grote woonkamer. Een royale leefruimte waar je gemakkelijk een flinke zithoek creëert en waar je na een drukke dag lekker kunt ontspannen. Maar loop vooral ook even door naar achteren, want daar laat het huis opnieuw zien hoeveel ruimte het te bieden heeft.

In 2016 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd. Daardoor is hier een grote woon- en leefkeuken ontstaan. Zo'n plek waar koken niet iets is wat je ergens in een hoekje doet, maar onderdeel wordt van het dagelijks leven. Samen uitgebreid tafelen, vrienden over de vloer, koffie aan het aanrecht of nog even blijven hangen na het eten: ruimte genoeg.

De luxe keuken is eveneens geplaatst in 2016 en heeft een detail dat je niet in iedere keuken tegenkomt: een televisie verwerkt in het aanrecht. Even het nieuws meekijken tijdens het koken of stiekem de wedstrijd volgen terwijl jij het eten klaarmaakt? Dat kan hier gewoon.

Ook is er een praktische bijkeuken. Grote bergkasten zorgen ervoor dat je hier flink wat spullen uit het zicht kunt opbergen en via de deur loop je rechtstreeks de tuin in. Ook is er een kelderkast aanwezig met daarin de Remeha cv-ketel uit 2013. Daarnaast beschikt de woning over een afzonderlijke kelder, die praktische extra bergruimte biedt.

Met twee slaapkamers op de begane grond kun je met deze woning verschillende kanten op. Gebruik ze als slaapkamer, maak er een rustige thuiswerkplek van of reserveer een kamer voor hobby's of logés. Juist die extra vertrekken beneden geven je de vrijheid om de indeling aan te laten sluiten op jouw manier van wonen.



OMSCHRIJVING

Door de jaren heen flink aangepakt

Het karakter van de woning is gebleven, maar achter de schermen is er door de jaren heen veel gebeurd. Zo is de elektra eind jaren negentig vernieuwd en kreeg de woning in 2003 een vernieuwd en geïsoleerd dak.

In 2016 volgde een flinke volgende stap. Niet alleen werd de woning aan de achterzijde uitgebouwd en kwam de huidige keuken erin, ook is de oorspronkelijke woning op palen gezet. De vloer in het oorspronkelijke gedeelte is rond diezelfde periode uitgevoerd in schuimbeton. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd.

Met de modernisering van de verdieping en de nieuwe badkamer in 2025 is er ook recent nog flink in het huis geïnvesteerd. Dat maakt het extra leuk: je krijgt hier niet alleen een bijzondere woonplek, maar ook een woning waaraan door de jaren heen serieus is gewerkt.

Eerst de Es, dan het groen en dan... waar thuis klopt!

We komen dan toch weer terug bij die ligging. Want die laat zich moeilijk in één zin vangen.

Vanaf de Wilhelminastraat rijd je via het toegangspad richting de woning. Onderweg kijk je uit over de Es en vervolgens verschijnt tussen het groen jouw eigen woonplek. De woning ligt op een heuvel en wordt omgeven door een bosachtige tuin. Bomen, groen en vrijheid bepalen hier het uitzicht. Het voelt bijna alsof je buiten het dorp woont.

Bijna, want Westerbork ligt gewoon om de hoek. Voor je dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen of een gezellig moment in het dorp hoef je dus niet ver. Ook het Drentse buitengebied met veel bos, heide en zwemplassen nodigt uit om eropuit te trekken. Wandelen, fietsen of gewoon genieten van het landschap: vanuit huis ben je zo onderweg.

Verder beschikt Westerbork over het enige open lucht zwembad van Midden-Drenthe.

Het is precies die combinatie die deze plek lastig kopieerbaar maakt. Vrij en groen wonen, met uitzicht over de Es en het dorp dichtbij. Wie specifiek naar zo'n woonomgeving zoekt, weet dat dit soort plekken niet op iedere straathoek voorbijkomen.

Kenmerken op een rij

- * bijzonder vrije ligging aan de rand van Westerbork;
- * bereikbaar via een toegangspad met uitzicht over de Es;
- * woning ligt verhoogd ten opzichte van de straat (Molenberg);
- * bosachtige tuin met veel groen rondom;
- * grote woonkamer aan de voorzijde;
- * royale woon- en leefkeuken aan de achterzijde;
- * luxe keuken uit 2016 met televisie verwerkt in het aanrecht;
- * woning aan de achterzijde uitgebouwd in 2016;
- * 2 slaapkamers op de begane grond;
- * 3 slaapkamers op de verdieping;
- * verdieping gemoderniseerd in 2025;
- * nieuwe badkamer uit 2025 met ligbad, douche met infrarood, toilet en wastafel in meubel;
- * praktische bijkeuken met grote bergkasten en deur naar de tuin;



OMSCHRIJVING

- * kelderkast met Remeha cv-ketel uit 2013;
- * elektra eind jaren negentig vernieuwd;
- * dak vernieuwd en geïsoleerd in 2003;
- * oorspronkelijke woning in 2016 op palen gezet;
- * vloer oorspronkelijke woning uitgevoerd in schuimbeton, circa 2016;
- * woning volledig geïsoleerd.

Wil je deze verrassend vrije woning op haar eigen groene heuveltje in Westerbork zelf ervaren?

Plan dan een bezichtiging in.



Begane grond



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Wilhelminastraat 29 - Westerbork
Woonaccent Natuurlijk

Eerste verdieping



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Wilhelminastraat 29 - Westerbork
Woonaccent Natuurlijk

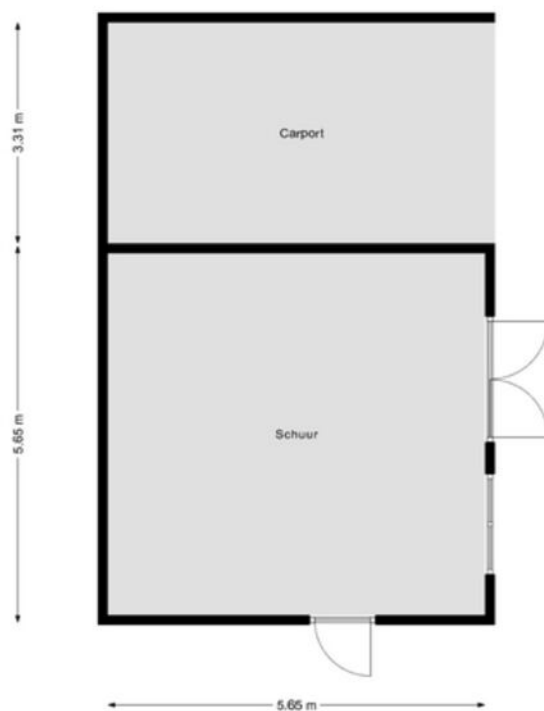
Kelder



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Wilhelminastraat 29 - Westerbork
Woonaccent Natuurlijk

Schuur en carport



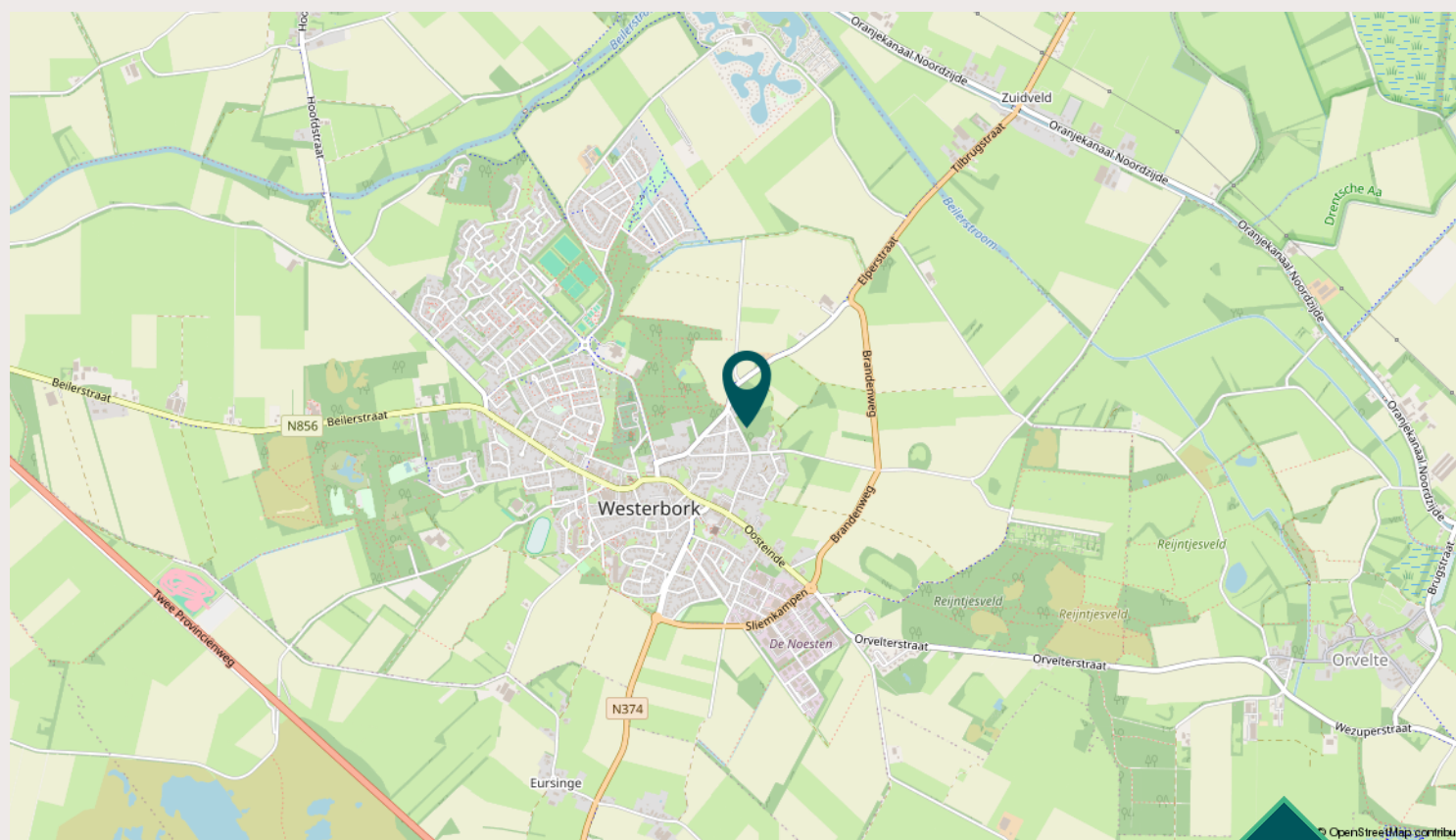
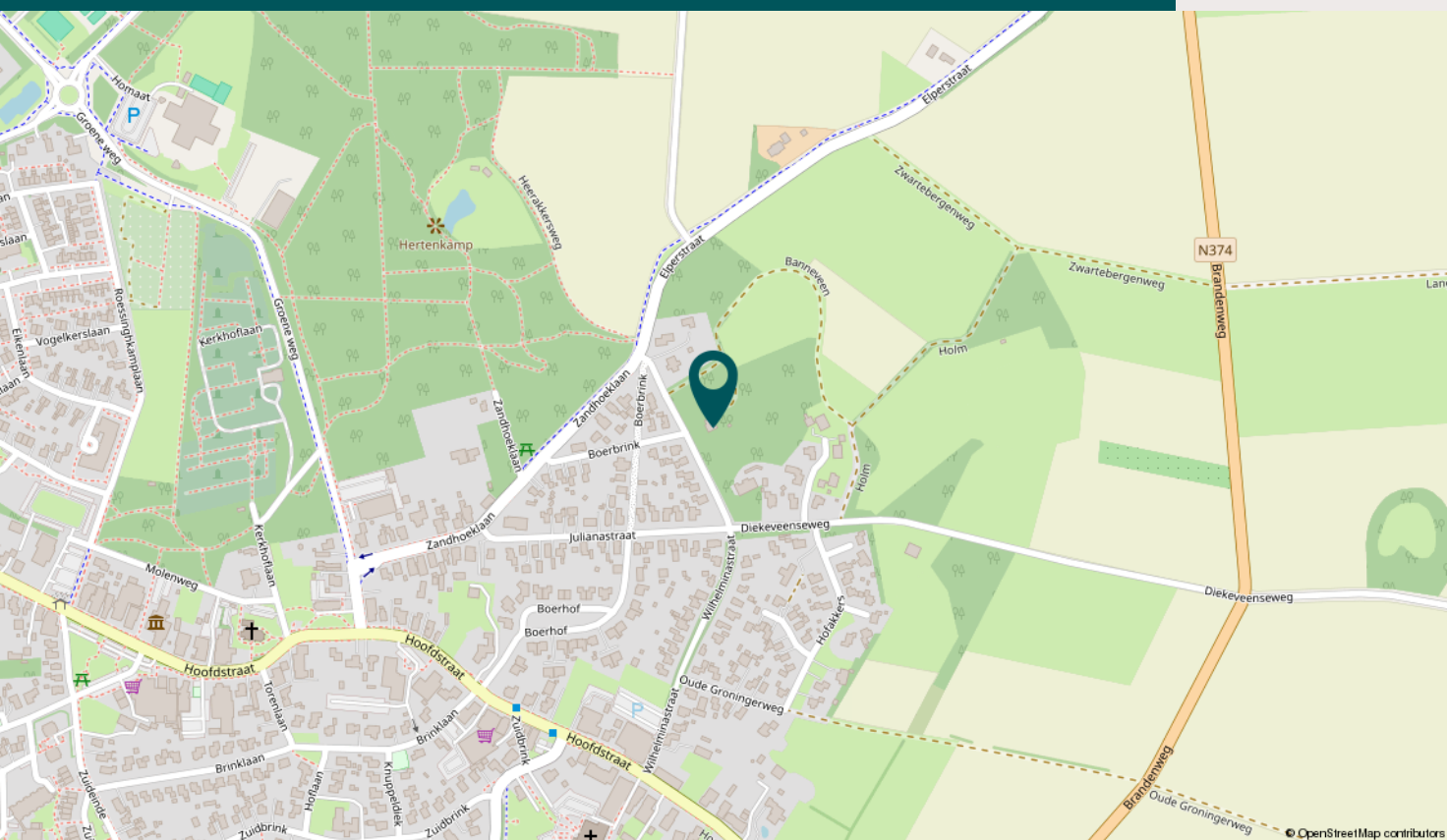
Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Wilhelminastraat 29 - Westerbork
Woonaccent Natuurlijk

Luchtfoto



OMGEVING & LIGGING



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Hoek zitbank, tafel en keukentrapje, passend bij de keuken	X		
- Televisie ingebouwd in aanrecht met lift	X		
- Koel- vriescombinatie			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Infra rood douche	X		
- Zwarte houten plak incl. schuin te plaatsen deel over het bad heen		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Een aantal planten / boompjes gaan mee, incl. het beeld van de uil		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Speelhuisje in de tuin (oud)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Schuurtje voor houtopslag blijft achter	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Hout voorraad in houtopslag		X	



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

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Bijzonderheden 1 H.



Vragenlijst

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? 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

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? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?



Vragenlijst

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?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)**

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Als woning voor
mijzelf en mijn
jongste zoon.
De middelste
studeert nog.
Ook gebruik ik
één ruimte
beneden voor
mijn werk.

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.



Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Meerdere plaatsen. Toen wij hier nog niet zo lang woonden ontdekten we de scheurvorming. Door Uretek is destijds funderingsverbetering verricht, wat niet afdoende hielp. Bij de uitbreiding van de woning in 2015 met een woonkeuken, zijn in alle andere ruimtes beneden de vloeren eruit geweest en zijn de muren op funderingspalen gezet. Er is daarvoor door Goudstikker en de Vries een heel funderingsplan gemaakt en uitgevoerd. Net als de woonkeuken zelf. Toen zijn alle vloeren ook opnieuw gelegd en geïsoleerd.

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

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

Ja



Vragenlijst

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

2023 Door AZ Isolatietechniek - 95 m2 spouwmuurisolatie met Knauf Supafil Cavity wall Glaswol ISDE code KA 18135
Geldt een opleverformulier ook een certificaat, ik ga ervan uit van wel, daarom ja bij de volgende vraag.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

Alleen daar waar het niet kon.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

2003 Via bouwbedrijf Kuik, chemisch reinigen .

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Boven bijkeuken en aangrenzende kamer beneden vanaf aanbouw in 2003.
Boven de woonkeuken, vanaf de aanbouw in 2015.
Platte dak boven overloop en badkamer is volledig vervangen bij renovatie bovenverdieping in 2025.



Vragenlijst

Overige daken:

De dakpannen
ed zijn
vervangen van
tijdens de
aanbouw in
2003.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Klein beetje,
door het niet
tijdig
schoonmaken
van het platte
dak.

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

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

Nieuwe
dakpannen
2002, plus
isolatie.
Platte dak
bijkeuken,
kamer beneden
2003. ivm
aanbouw.
Platte dak
badkamer
overloop 2025
ivm beetje
lekkage wat
aan het licht
kwam bij het
vervangen van
het plafond in
de badkamer.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:



Vragenlijst

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Laatste volledige schilderbeurt door Wits in 2019 daarna in 2024 controle en bijwerkbeurt.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Wits in Beilen.

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja



Vragenlijst

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

Wisselt per raam.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Grootste slaapkamer boven.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Ja

Zo ja, waar?

De historische glas in loodramen hebben beneden allemaal voorzetglas en boven alle kamers behalve de grote slaapkamer. Je ontkomt er niet aan dat bij harde wind en veel regen er door de toch al vrij oude glas in loodramen wat vocht tussen beide ramen komt.

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja



Vragenlijst

Zo ja, waar?

Zie het relaas over de fundering, Sinds de her-fundering in 2015 is dit allemaal stevig en stabiel.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

In 2015,

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Ja

Zo ja, waar?

Meerder plaatsen, is inmiddels groot aangepakt en verholpen.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee



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,

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): Remaha Calenta

Type(nummer) van de installatie(s): Calenta 40CCW5

Installatiedatum van de installatie(s): Juni 2013

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 5 augustus 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Energie wacht

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

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

Zo ja, waar en welke?



Vragenlijst

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

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

warm water: Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? Bijkeuken, ruimte grenzend aan de bijkeuken (vroegere keuken), (slaap) kamer beneden en woonkeuken beneden.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke? Grootste slaapkamer boven.

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?



Vragenlijst

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Begin van het jaar 2026.

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Laatste deel van winter / voorjaar 2026.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Volledig vernieuwd in 1998 en Uitgebreid bij iedere verbouwing.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?



Vragenlijst

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

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? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2025 vernieuwd

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee



Vragenlijst

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?

2015

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2015

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Ja

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

Quooker van
2015

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

medio 1930 -
1940
Gebouwd als directeurswoning,
horend bij het schoolgebouw
wat nu ook als woonhuis in
gebruik is op nummer 27.
En gebouwd onder
architectuur,
namelijk Amsterdamse
school.
Mooie ronde ramen en glas
in lood, dat hebben wij
zoveel mogelijk intact gelaten.

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?



Vragenlijst

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee
Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar? Zo nu en dan zijn er wel muizen.....

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee



Vragenlijst

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

1998 na
aanschaf in
1998 is het hele
huis gestript en
opnieuw
ingericht.
(waterleiding,
elektriciteit, cv
etc.)
1998/1999
nieuw schuur
gebouwd op
het terrein
Bijkeuken
verhoogd en
extra (slaap/
speel) kamer
beneden in
2003.
Houtopslag is
gebouwd
ergens in 2012?
2015
Woonkeuken
aan gebouwd
Renovatie bove
nverdieping en
nieuwe
badkamer 2025

Zo ja, in welk jaartal?

Zie hierboven.



Vragenlijst

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

1998
Bouwbedrijf
Kuik
De rest
eigenlijk
allemaal door
Bouwbedrijf
Katerberg,
Martijn keuken
en kast

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

Vooralsnog C

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1058

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

541000

Peiljaar?

2026

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

599

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

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

1058

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.



Vragenlijst

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 330

Elektra:

Water: 90

Stadsverwarming: 0

Anders: Maandbedrag gas is incl. elektra.

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1615

Elektriciteit hoog (kWh): 2599

Elektriciteit laag (kWh): 2094

Elektriciteit totaal (kWh): 4693

Water (m³): 126

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.



Vragenlijst

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Onderhoud CV
installatie
Onderhoud
alarm systeem
Onderhoud
waterontharder

Nadere informatie 12 A.

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

Soms horen we
in de winter wel
eens muizen.....
dat schijnt
onvermijdelijk
te zijn op een
plek zo midden
in de natuur.
Toen de kids
nog klein waren
hebben we
daarom twee
kittens in huis
genomen,
daarvan woont
er hier nu nog
eentje. Zij zijn
daarin een
goede
ondersteuning.



VEELGESTELDE VRAGEN

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Mag ik als kijker advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.

Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op jouw bod door:

1. Een tegenbod te doen.
2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mogen er nog bezichtigingen plaatsvinden als ik in onderhandeling ben?

De verkoper beslist wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van de woning tijdens de onderhandeling aanpassen?

Ja, dat kan. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook als bidder heb je het recht tijdens de onderhandeling je bod te verhogen of te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt je eerdere bod.

Moet de verkoper aan mij verkopen als ik de vraagprijs bied?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als je de vraagprijs of meer biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Mijn bod is mondeling geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of whatsapp is niet rechtsgeldig.



Disclaimer

Deze informatie 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



VEELGESTELDE VRAGEN

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende NVMmakelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Bron: NVM



Disclaimer

Deze informatie 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Aantekeningen

Keizersmantel 74
7908 XC | Hoogeveen
0528 749 000

Bezoekadres
Burgemeester Gualthérie van Weezelplein 7
9431 AG | Westerbork
0593 333 334

info@woonaccentnatuurlijk.nl
woonaccentnatuurlijk.nl





Natuurlijk vanzelfsprekend:

*Wij kijken
verder dan
alleen het huis*

*We kennen de
mensen achter
de vraag*

*Geen snelle verkoop,
maar een zorgvuldige
aanpak*

*Duidelijke
afspraken
vooraf*

*Altijd met
oog voor wat
echt telt*

*Wij begrijpen wat
een plek bijzonder
maakt.*

*Wij nemen de tijd om
de juiste match te
vinden.*

*Met aandacht
voor woning én
omgeving.*

*Zonder
verrassingen
achteraf.*

*Eerst mensen, dan
huizen. Een woning
waar thuis klopt.*