

Verkoopbrochure de Hazelaar 4 - Roden





Verrassend ruime en onderhoudsvriendelijke tussenwoning met Energielabel A! Met een woonkamer-keuken van samen circa 44 m² en een totale woonoppervlakte van circa 133 m², is dit zeker een ruime woning te noemen.

De kunststofkozijnen en -deuren geven weinig onderhoud, ideaal! Er is dak- en vloerisolatie, grotendeels muurisolatie, HR++beglazing, een moederhaard-pelletkachel met radiatoren en 9 zonnepanelen, hierdoor is er een uitstekend Energielabel A en nagenoeg geen energielasten per jaar!

Via de voordeur komt u in een ruime hal met garderobekast en een modern toilet (vernieuwd in 2016). In de hal is ook de trapopgang naar boven en de deur naar het woongedeelte. Het woongedeelte is speels en ruim! Deze woning is breder en dieper dan de meeste eengezinswoningen, hierdoor heeft de woonkamer met keuken een oppervlakte van maar liefst circa 44 m². Door de grote ramen aan de

voor- en achterkant komt er veel licht naar binnen. Wat een fijne leefruimte. Het grote raam aan de achterzijde heeft een screen. De open keuken heeft een keuken in L-opstelling. Ingebouwd zijn een inductiekookplaat, een afzuigkap, een koelkast met vriezer, een combi-oven en een vaatwasser. Er is onder de trap een grote voorraad-/bergkast. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een houten vloer.

Deze woning heeft een hoge gootlijn hierdoor is er veel ruimte en veel lichtinval op de eerste verdieping. Er zijn 3 slaapkamers. Oppervlakte circa 9½, 12 en 15 m². Alle slaapkamers hebben vaste kasten. De grote slaapkamer heeft een parketvloer. De overloop en 1 slaapkamer zijn voorzien van laminaatvloeren, de derde slaapkamer is voorzien van zeil. De grote badkamer heeft een douchecabine met sauna functie en stralen, een whirlpool, een toilet en een wastafelmeubel.



De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Deze verdieping is ook ruim en een extra slaapkamer realiseren behoort zeker tot de mogelijkheden. Er is al een groot dakraam. De aansluiting voor de wasmachine is hier en er is volop bergruimte.

Deze degelijk gebouwde woning ligt op een kavel van 136 m² eigen grond. De ligging van de achtertuin is ideaal, op het zuidwesten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd in 2022, er is een achterom. De vrijstaande stenen berging is circa 2,40 bij 4,10 meter. De voortuin is in 2021 opnieuw aangelegd.

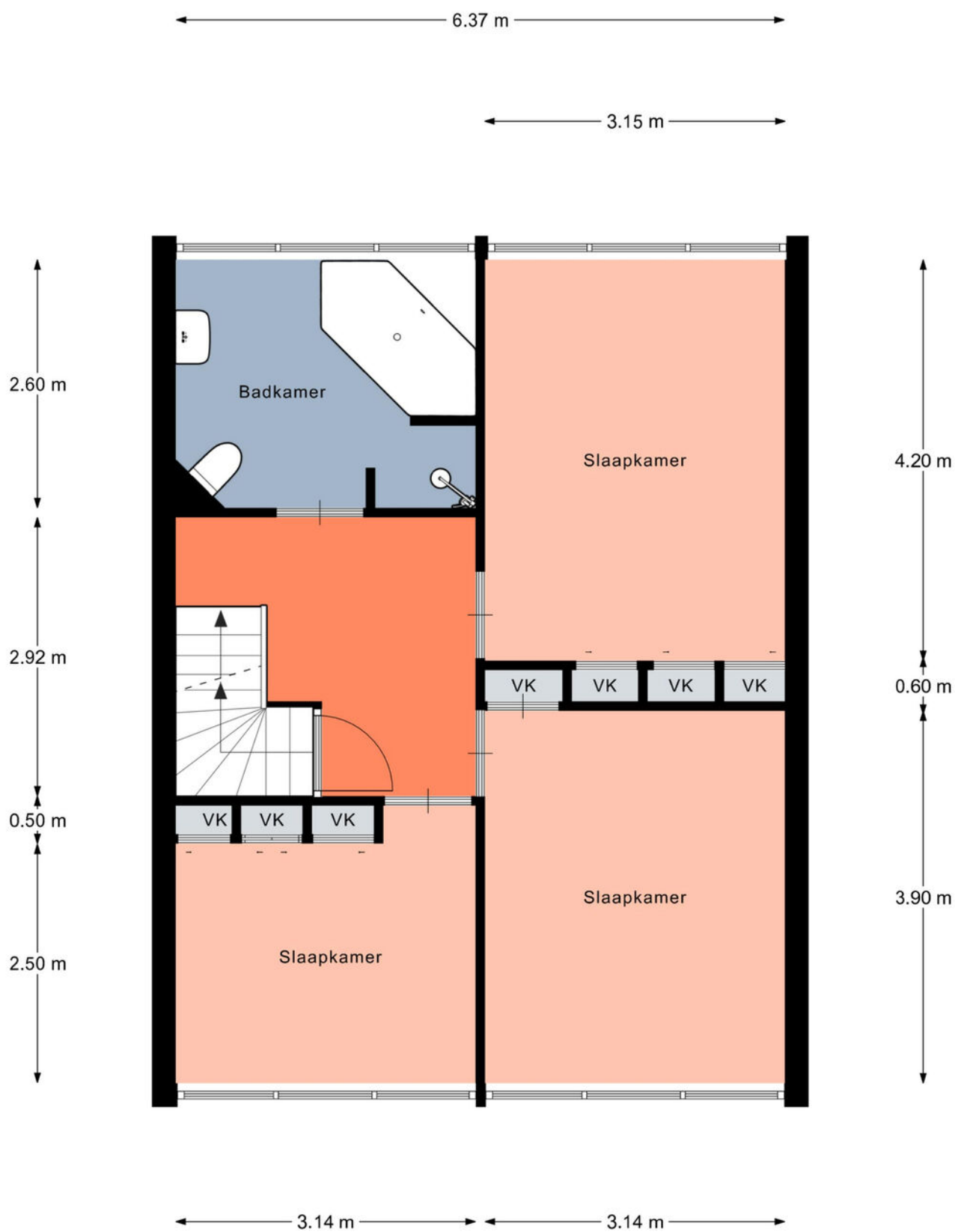
Informatie:

- Bouwjaar 1974
- Dak- en vloerisolatie
- Muurisolatie gedeeltelijk
- Kunststofkozijnen en -deuren
- Kunststof dakgoten
- HR++ beglazing
- Moederhaard-pelletkachel
- Installatie CV-ketel is mogelijk
- 2 warmwater boilers
- 9 zonnepanelen
- Energielabel A!

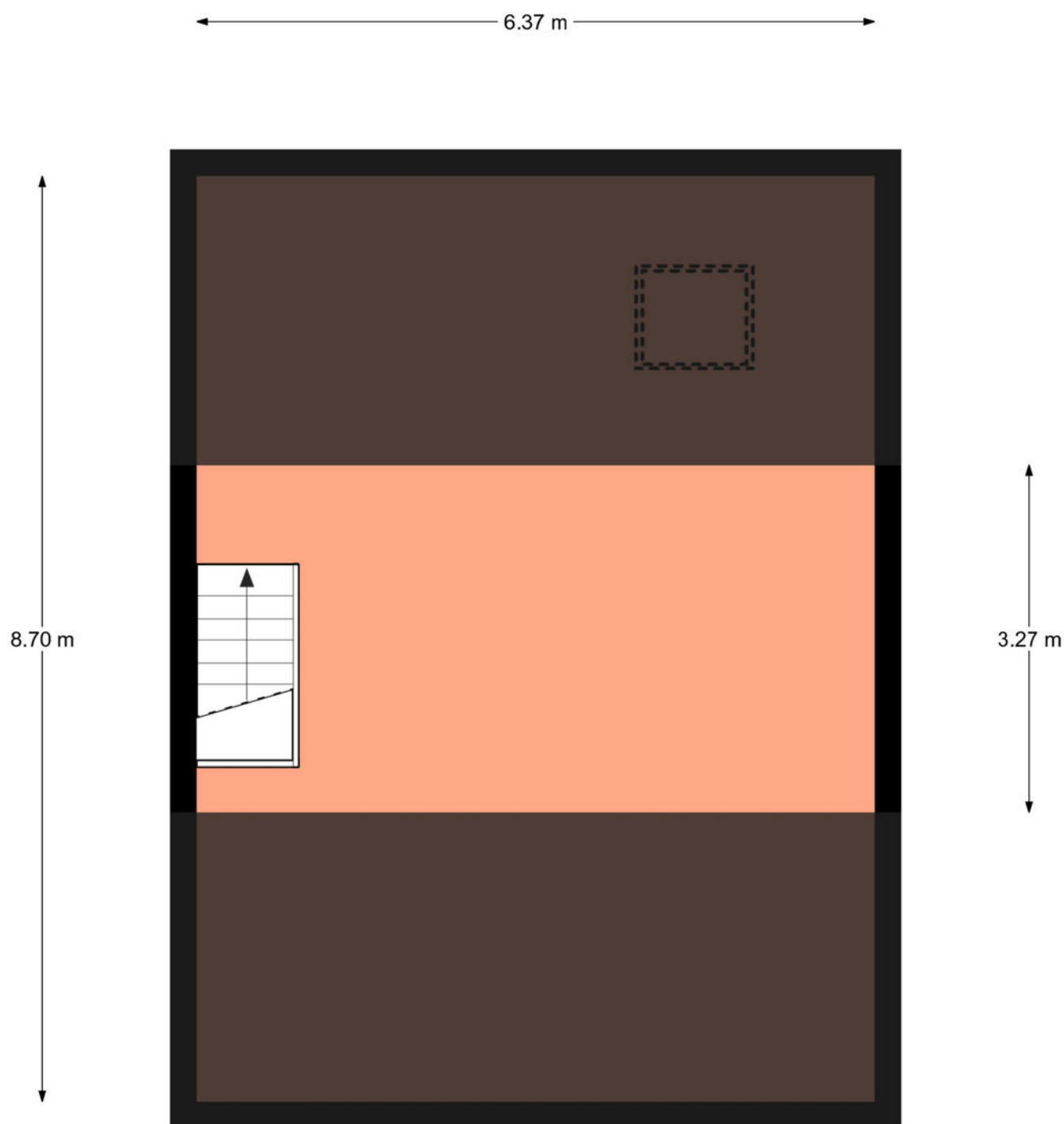




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Hazelaar 4



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Roden

Sectie I

Perceel 3766

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 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.



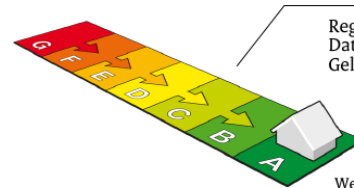
Rijksoverheid

Energie label woning

de Hazelaar 4
9301PA Roden

BAG-ID: 1699010000011964

Veel besparingsmogelijkheden



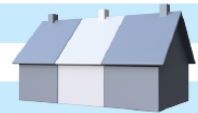
Energie label A

Registratienummer 246995830
Datum van registratie 28-11-2020
Geldig tot 28-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	13,6 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rens Langedijk
Examennummer 60239
KvK nummer 69759316

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



Lijst van zaken



De Hazelaar 4, 9301 PA Roden

Woning Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- buitenlamp voordeur	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- inbouw kasten	☒	☐	☐	☐
- losse 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	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, 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:				
– koffie molen DE	☒	☐	☐	☐
– waterfilter	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder + borstelhouder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☒	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– cv-pelletkachel moederhaard	☒	☐	☐	☐
– Boilers 30L en 80L	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
picknicktafel	☐	☐	☒	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van De Hazelaar 4, 9301 PA Roden

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 de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

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
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
- 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
- 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
- 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
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- 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?

: Als je een 3 fase aansluiting bij Enexis zou willen hebben, moet er een nieuwe mantelbuis van 50mm uit de meterkast door de kruipruimte en minimaal 60cm onder de bestrating bij de voorgevel naar buiten. Dan

Vragenlijst over de woning

wordt het complete gedeelte onder de meter vervangen door Enexis. 1 fase is ooit te heet geweest. De bestaande kabel werkt Enexis niet aan onder spanning. Deze moet dan vervangen worden vanuit de straat. De meter is nu aangesloten op 1 van de 2 anderen fasen.

- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woning
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- 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? : steenwol, toen de asbest platen zijn vervangen door dubbel steens muren
- 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 geïsoleerd? : voorgevel: de muur bij de wc en achtergevel: muur bij de keuken waar de buitenkraan is
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Pannendak woning: vanaf de bouw 1974. Tijdens het plaatsen van zonnepanelen en kort geleden werden alle slechte pannen voor goede pannen vervangen.
- Overige daken: : Van de schuur is in november 2017 het bitumen vervangen met een nieuwe onderlaag, oude materiaal is er compleet afgehaald en het nieuwe is op het bestaande hout geplaatst.
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : De schoorsteen lekte niet. Deze is wel uit voorzorg in 2020 verwijderd. De schoorsteen van de burens staat deels op binnen muur van eigen/deze woning. Deze is inmiddels overnieuw gevoegd en is er nu geen lekkage.
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- 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? : Na 2000 door vorige bewoners; er is gebruik gemaakt van steenwol.
- 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? : Het deel waar de schoorsteen heeft gezeten is niet geïsoleerd, de rest wel.
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : De woning heeft kunststof kozijnen op het dakraam na. De schuur heeft houten kozijnen.
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : De deur aan de tuinzijde van de schuur werd kort geleden geschilderd. Van de achterdeur in de brandgang is het onbekend.
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : HR++
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

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

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : januari 2017, Vloerisolatie gesloten cellen polyurethaan
hardschuim BASF type Elastrospray. 9 cm Rd=3,50 m2
K/W.

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

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

6. Fundering, kruipruimte en kelder

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

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

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

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

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : elektrische boilers 30L 450w en 80L 1000w/2750W
Daalderop koper,
verwarming voor de woning Pelletkachel CV zwart 15
kW- (±300m³)

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

Merk van de installatie(s): : Artel IDRO 15

Type(nummer) van de installatie(s): : 15
serial 16AR805999

Installatiedatum van de installatie(s): : januari 2017

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : maart 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☐ ja ☒ nee

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 9

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 7x 300wp
 (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in 1x 385wp
 Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 1x 260wp
 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : 7x JA Solar JAM6(K)-(BK)-60-300/PR full black dak
 achterkant woning
 1x JA Solar JAM 385 dak voorkant woning
 1x sunrise 260 schuur

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : ShinePhone
 Cemm Basic pv ivm slimmemeter monitoring

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : feb 2018 7x 300wp zelf icm feenstra
 2021 1x 260 wp
 2023 1x 385wp

Installateur: : zelf icm feenstra verwarming afdeling Zon

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : 2026 tot 8-8-2026: 1.508 kwh
 Jaar: 2025: totaal 1.817 kwh
 2024: totaal 1.900 kwh
 2023: totaal 1.729 kwh
 het paneel op platte dak schuur niet inzichtelijk, komt hier boven op

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : van de 7 panelen: 3.5 jaar fabrieksgarantie en 16.5 jaar opbrengstgarantie.
 totaal 12 jaar fabrieksgarantie en 25 jaar liniair opbrengstgarantie.
 2 andere panelen heb ik geen gegevens van.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2026

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 2026

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Meterkast in 2017 vervangen. Toen ook bijna alle schakelaars en stopcontacten vervangen en veel extra groepen overal naar toe gelegd.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 4 jaar. De boilers zijn op afstand te schakelen via google home via een set van IKEA.
 o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 4 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke? : De pomp van de jetstream van de whirlpool/badkuip loopt niet. Deze bromt, waarschijnlijk is de condensator opgedroogd. De bubbel en lichtfunctie doen het wel. Wat tegels op de plank om bij de techniek van de whirlpool te komen zijn stuk en 1 deel ontbreekt.
 b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 25 jaar. De kranen van de wastafel in 2026 vervangen.
 c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☐ ja ☒ nee
 Zo nee, welke niet? : Bij het leeg laten lopen van het bad loopt er een beetje water de douche in. Dit verdwijnt weer als de badkuip leeg is. De wc loopt wat slecht door. Dit was al zo tijdens de koop en er is nooit verandering in geweest.
 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? : in de zomer als het heel warm is ruikt het muf in de badkamer, nooit geen lekkage of iets gevonden in 2016 was er verstopping in de beerput; het riool liep via de beerput. De beerput is wel aanwezig maar niet in gebruik. Nu loopt het riool met een buis er door heen en is er buiten In de tuin voor de wc een inspectieput geplaatst.
 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? : Beerput is wel aanwezig maar niet meer in gebruik. Geprobeerd deze te verwijderen maar de glasvezelkabels van de straat lopen er vlak over heen en ligt voor de helft op gemeente grond.
 g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2001
 h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : combi oven magnetron 2001
 vaatwasser 2014
 afzuigkap 2020
 koel vries combi aug 2015
 inductieplaat jan 2022
 Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☒ nee
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : Van de combi oven magnetron zijn de scharnieren van de deur zijn slap waardoor de tijd teller stop en de oven niet verwarmt. De magnetron is nooit gebruikt. De afzuigkap werkt goed alleen komt het op zolder uit. Er zou een koolstof filter in kunnen. De bedoeling was om bij het vervangen van de keuken deze op de achtergevel te laten uitkomen door de koof die boven de

Vragenlijst over de woning

- i Heeft u een kokend water kraan? keukenkasten zit.
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? De vriezer mist de onderste kleine vrieslade.
- ☒ ja ☐ nee
- Er heeft een heet water boiler gezeten. Er is nog een loze groep aanwezig, later overgegaan op heet waterboilers op zolder. Het water kan tot 80-90 graden worden.

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1974
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- 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
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ 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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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? ☐ ja ☒ nee
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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? € 285,-
 Belastingjaar? : 2026
 totaal gemeente en waterschap € 1.561,83
- b Wat is de WOZ-waarde? € 330.000,-
 Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 631,-
 Belastingjaar? : 2026

Vragenlijst over de woning

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 931,-

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-
Elektra: € 10,-
Water: € 20,-

Anders: : Electra (en gasmeter) was afgelopen jaar € 45,- d.m.v. overstapbonus en zonnepanelen.
Elk jaar 30-40 zakken houtpellets á € 5,- per zak.
levering 1750kwh
teruglevering 1300kwh
dynamisch energiecontract tarieven verschillen per uur

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 0
Elektriciteit hoog (kWh): 1000
Elektriciteit laag (kWh): 750
Elektriciteit totaal (kWh): 1750
Water (m³): 62
Anders: houtpallets
€150-€200 pj

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee

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

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

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : De kozijnen, dubbele HR++ beglazing, deuren
inductieplaat tot het einde van 2026.

12. Nadere informatie

a Overige zaken : Als er een stortbui is, loopt het water over, in het gootje voor de schuur en via de brandgang weg. Het gemeente riool kan dit niet aan. Bij een normale regenbui geen last. Draaikiepraam: In de woonkamer (voor) schuurt het frame van het raam met de draaifunctie iets over de vensterbank. Tijdens het plaatsen van de kozijnen gekozen om de vensterbank zo te houden, anders zou deze verlaagd moeten worden. Als de linker frame een beetje opgetild wordt gaat het goed, rechts wat minder. (In praktijk gebruiken wij dit bijna nooit. Woonkamer achter is goed.) Mangat om in de kruipruimte te komen zit in de trapkast. Er is geen melding van Mijnbouwschade gedaan.

Info verkoop en brochure

Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:

De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Wanneer een koper weet dat een woning reeds enige jaren oud is, ook al heeft deze door de tijd heen renovaties ondergaan, is het verstandig om de woning voor aankoop bouwkundig te laten keuren.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, danwel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarden:

Ontbindende voorwaarden kunnen op allerlei onderwerpen betrekking hebben en kunnen zowel ten behoeve van een koper als ten behoeve van een verkoper worden opgenomen. De ontbindende voorwaarde moet worden besproken voordat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Met andere woorden: zodra een bod wordt uitgebracht, moet de koper respectievelijk de verkoper aangeven of zij ontbindende voorwaarden wensen op te nemen. Wanneer geen expliciet voorbehoud voor financiering is opgenomen in de koopakte mag er niet zonder meer van worden uitgegaan dat uit de gewoonte of de redelijkheid en de billijkheid zo'n financieringsvoorbehoud impliciet voortvloeit. De termijn voor een ontbindende voorwaarde is doorgaans 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. Bij overeenstemming van een koopsom boven de vraagprijs wordt in het voorbehoud financiering uitgegaan van maximaal de vraagprijs.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de evt. aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Aansprakelijkheid bij verkoop door Erven:

Het kan voorkomen dat de eigenaar/verkoper niet de bewoner van het verkochte is geweest. Bijvoorbeeld bij overlijden van de eigenaar/bewoner zal de erfgenaam de verkoper zijn die het verkochte niet of nooit heeft bewoond. Uit dien hoofde is hij niet bekend met eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en eventuele verontreiniging. Verkoper staat daarom niet in voor de technische en bouwkundige staat van de opstallen, zowel in- als uitwendig, en van de in de opstallen aanwezige installaties. Een en ander wordt in een aanvullend artikel beschreven in de koopakte.

Mijn Makelaar Westerkwartier

Wij begrijpen heel goed hoe spannend het is om een huis te (ver-)kopen en handelen daar dan ook naar. De naam van het kantoor geeft de grote affiniteit met dit gebied aan. Geertje en Maaike hebben jarenlange ervaring in deze regio. Sinds 2026 versterkt Nica het team als assistent makelaar.

Helemaal ook van deze tijd wat betreft Funda, professionele fotografie, professionele

Met verrassende fotografie en pakkende beschrijvingen weten wij mensen nieuwsgierig te maken.

Wij vinden persoonlijk contact belangrijk, hebben korte lijnen en communiceren duidelijk.

Wij behartigen uw belangen zorgvuldig, deskundig en vol enthousiasme!





Mijn Makelaar
Westerkwartier



Geertje Bergsma
NVM Register Makelaar

06 223 931 13
westerkwartier@mijnmakelaar.nl
mijnmakelaarwesterkwartier.nl

Dijklaan 19
9351 TG Leek
0594 748 000



Mijn Makelaar
Westerkwartier



Maaïke Nienhuis - Witlox
NVM Register Makelaar - Taxateur

06 48352934
westerkwartier@mijnmakelaar.nl
mijnmakelaarwesterkwartier.nl

Dijklaan 19
9351 TG Leek
0594 748 000



Mijn Makelaar
Westerkwartier



Nica Lokken
Assistent Makelaar

06 15507097
westerkwartier@mijnmakelaar.nl
mijnmakelaarwesterkwartier.nl

Dijklaan 19
9351 TG Leek
0594 748 000



ALFRED
OOSTER
MANFOTO
GRAFIE

Mijn Makelaar Westerkwartier

Dijklaan 19
9351 TG Leek

0594-748000
westerkwartier@mijnmakelaar.nl
mijnmakelaarwesterkwartier.nl

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te geven van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/

of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Mijn Makelaar aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



Mijn Makelaar, daar kom je mee thuis.