



Wolvenhaar 8 7938 RD Nieuw-Balinge

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

**Marcel van Dam Makelaardij o.g.
Valtherweg 6
7875 TB, EXLOO
Tel: 0591 227022
E-mail: info@marcelvandammakelaardij.nl
www.marcelvandammakelaardij.nl**

Omschrijving

Wat een complete (gezins)woning is dit!

Sommige huizen moet je eigenlijk even van binnen bekijken om te zien hoeveel ruimte er werkelijk is. Wolvenhaar 8 in Nieuw-Balinge is daar wat ons betreft zo'n woning van.

Deze 2-onder-1-kapwoning uit 2006 heeft circa 163 m² woonoppervlakte, een inhoud van circa 597 m³ en staat op een perceel van 376 m² eigen grond. Maar vooral de indeling maakt het tot een fijn, speels maar praktisch leefbaar gezinshuis. Beneden o.a. een gezellige woon-en eetkamerruimte met erkeruitbouw en openslaande tuindeuren, een knusse eetkeuken met kwalitatief hoogwaardige keuken in landelijke stijl, een handige bijkeuken én een inpandige berging. Op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamers en een complete badkamer. De zolder die middels een vaste trap bereikbaar is met de mogelijkheid om nog een extra (slaap)kamer te realiseren. En buiten wacht een brede, mooi aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden.

Zoek je rust en geborgenheid in een gemoedelijke buurt én natuurrijke omgeving? Dan is Wolvenhaar 8 zeker een bezichtiging waard.

Omschrijving indeling:

Als je via de voordeur over de drempel stapt van dit goed verzorgde huis, sta je in de hal met trapopgang naar de verdieping, meterkast, toilet met hangcloset en fontein en bereik je eveneens de inpandige berging. Die heeft ook dubbele openslaande deuren aan de zijde van de oprit met carport, waardoor je met de fiets of spullen gemakkelijk naar binnen kunt.

WOON-EETKAMER

De woonkamer, voorzien van erkeruitbouw met 5 ramen, ligt aan de voorzijde van het huis en is in open verbinding met de eet-/zitruimte aan de tuinzijde met alle ruimte voor een grote eethoek. De openslaande deuren naar de tuin zijn hier wat ons betreft een echte plus. Op een mooie dag zet je ze open en wordt de tuin vanzelf een verlengstuk van de woon- eetkamer. Op de plek waar oorspronkelijk de keuken bedoeld was is een handige ingebouwde voorraadkast met schuifdeuren gerealiseerd.

BIJKEUKEN

Vooral praktisch en grenst aan de keukenruimte, waar de wasmachine, droger en vrieskast een eigen plek hebben. Vanuit de bijkeuken is er enerzijds toegang tot de beschutte achtertuin en anderzijds tot de eetkeuken.

EETKEUKEN

De hand- en op maat vervaardigde massief houten keuken is in landelijke stijl en uitgerust met veel berg- en werkruimte, een Belgisch hardstenen werkblad met retro-gootsteen voorzien van vierkante keramische tegeltjes in een afwisselend mat zwart/wit dambordpatroon. Qua inbouwapparatuur is de keuken uitgerust met een vaatwasser en 6-pits gasfornuis voorzien van grote elektrische oven.

1e VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in neutrale kleurstelling en ingericht met een douche, toilet, twee wastafels en een handdoekradiator.

2e VERDIEPING

En dan is er nóg een verdieping. De zolder is nu één open ruimte en wordt gebruikt als bergruimte, maar biedt ook mogelijkheden voor een extra slaap-/logeerkamer, een thuiswerkplek, speel- of hobbyruimte. Ook de cv-ketel en unit t.b.v. de WTW-installatie bevinden zich hier.

ACHTER- EN VOORTUIN MET GROEN KARAKTER

Met een ligging op het zuiden zit het met de zon wel goed. De achtertuin is ruim 8 meter diep en 13,5 meter breed. Door die breedte voelt de tuin lekker ruim. De tuin is volledig omsloten, wat zorgt voor privacy en een beschut gevoel.

Er zijn verschillende zitplekjes, waarvan één overdekt als je schaduw wenst, een klein gedeelte gazon, kleine vijver, hagen, borders met vaste beplanting, struiken en een boompje. In de achtertuin bevindt zich een terrasoverkapping, berging van 6,5 m² en een kippenhok met ren. Via een pad naast de woning is er toegang van en naar de tuin.

Ben je een tuinliefhebber, ben je graag buiten en hou je van de zon en privacy, dan ga je deze tuin zeker kunnen waarderen.

De voortuin is eveneens netjes aangelegd met vaste, kleurrijke beplanting, struiken en bomen in het seizoen.

De oprit biedt plaats aan 2-3 auto's, waarbij 1 auto geparkeerd kan worden onder de carport (v.v. lichtkoepel en inbouwspots), zodat je droog in en uit je auto stapt.

En Nieuw-Balinge zelf?

Hier woon je rustig en dorps, geen doorgaand verkeer – uitsluitend bestemmingsverkeer - met veel groen en natuur om je heen. Hier geniet je het woongenot van een relatief jonge woonbuurt met vele gezinnen.

Nieuw-Balinge heeft onder andere een basisschool, kinderopvang, sportverenigingen en een dorpshuis.

Voor de uitgebreidere voorzieningen zijn plaatsen als Westerbork en Hoogeveen goed bereikbaar.

Ook buiten het dorp is er genoeg te ontdekken. Met het Mantingerveld en Boswachterij Gees in de omgeving stap je gemakkelijk op de fiets of trek je de wandelschoenen aan.

KENMERKEN:

- Type woning: 2-onder-1-kapwoning
- Bouwjaar: 2007
- Energielabel: A
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 163 m²
- Overige inpandige ruimte (berging): circa 8 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte (carport): circa 16 m²
- Externe bergruimte (tuinberging): circa 6,5 m²
- Inhoud woning: circa 597 m³
- Perceeloppervlakte: 376 m² – eigen grond

FIJNE PLUSPUNTEN/BIJZONDERHEDEN:

- Verrassende gezinswoning met 3 verdiepingen woonplezier;
- Goed onderhouden en verzorgd bewoonde woning door eerste eigenaar;
- Opvallend veel gemak en wooncomfort door o.a. volledige isolatie;
- 12 zonnepanelen van 275 Wp, samen circa 3.300 Wp;
- Verwarming en warm water via een Nefit HR combiketel van 2006 en betreft eigendom;
- Gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmte-terug-win (WTW) installatie;
- Coax- en glasvezelaansluiting ten behoeve van tv en snel internet;
- Gevelkozijnen en buitendeuren zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van HR++ glas;
- Buitenschilderwerk doorgaand bijgehouden;
- Rolluiken aan de westkant van de woning;
- Meerdere mogelijkheden tot gebruik op zolder, bereikbaar via een vaste trap;
- Royale, groene en besloten achtertuin op het zuiden;
- Looppad naast de woning om van en naar de tuin te kunnen;
- Woon-eetkamer met erkeruitbouw en openslaande terrasdeuren;
- Praktische bijkeuken;
- De inpandige berging is zowel vanuit huis als vanaf de carport bereikbaar.

Een huis met lekker veel woon-/leefruimte, vier slaapkamers én de mogelijkheid voor een vijfde, een praktische bijkeuken en berging en een fijne tuin op het zuiden waar je op zonnige dagen graag de deuren voor openzet.

Kortom: Ben jij degene die hier z'n wensenlijstje afvinkt? Dan zien wij je graag voor een bezichtiging!

AANVAARDING

De oplevering is in nader overleg, maar verkoper geeft voorkeur aan eind december 2026 / begin januari 2027.

INDELING, AFMETINGEN & VISUELE BEELDEN

Voor alvast een completere indruk van de woning, raadpleeg dan ook de aanvullende tools die wij standaard bij nagenoeg al onze woningen, aan de Funda-presentatie koppelen:

- Professionele woonvideo;
- Virtuele tour door de woning middels 360 graden foto's;
- Interactieve plattegronden van alle woonlagen en bijgebouwen.

Disclaimer

Deze informatie is door Marcel van Dam Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Marcel van Dam Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. Het object is ingemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Marcel van Dam Makelaardij niet worden aangerekend. Koper heeft de gelegenheid om een eigen NEN 2580 meting uit te (laten) voeren. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 469.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	597 m ³
Perceel oppervlakte	376 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	163 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2007
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint 117 m ²
Garage	Carport, geen garage 15 m ² (427 bij 343 cm)
Energie label	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmte terugwin installatie
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren

Locatie

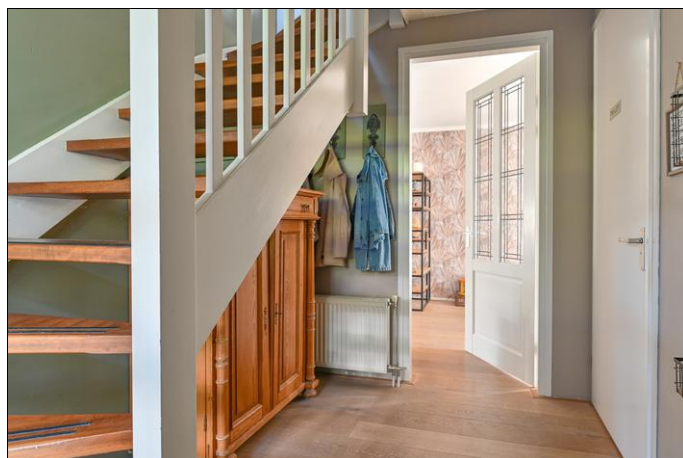
Wolvenhaar 8
7938 RD NIEUW-BALINGE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



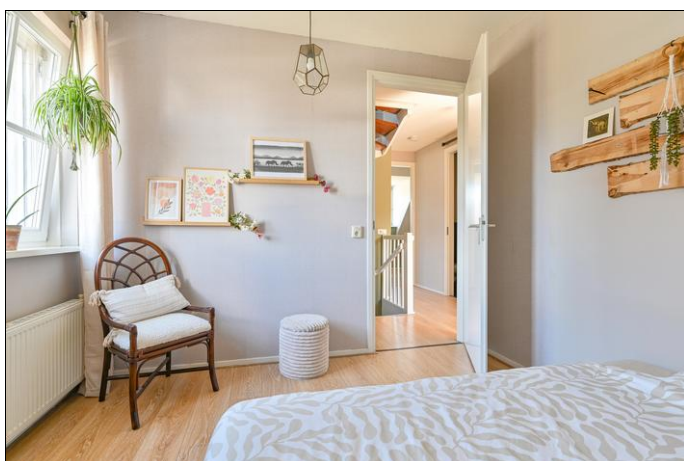
Foto's



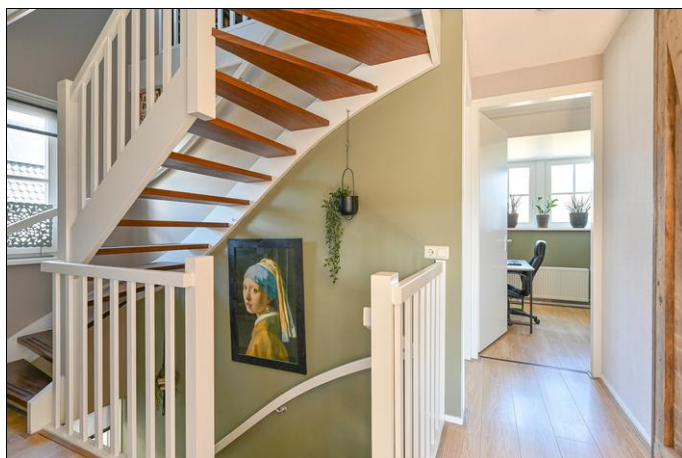
Foto's



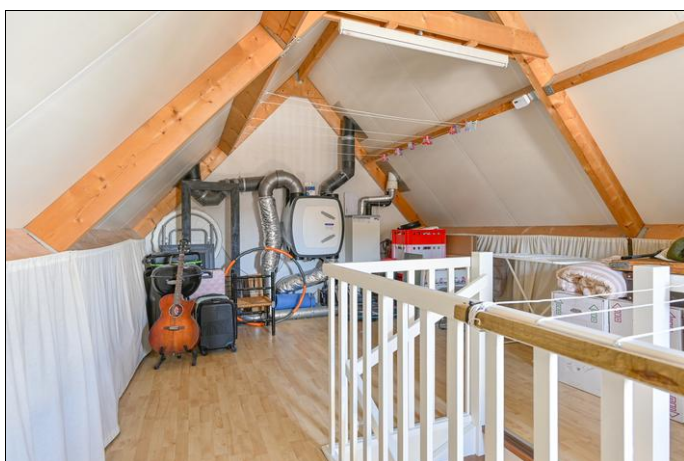
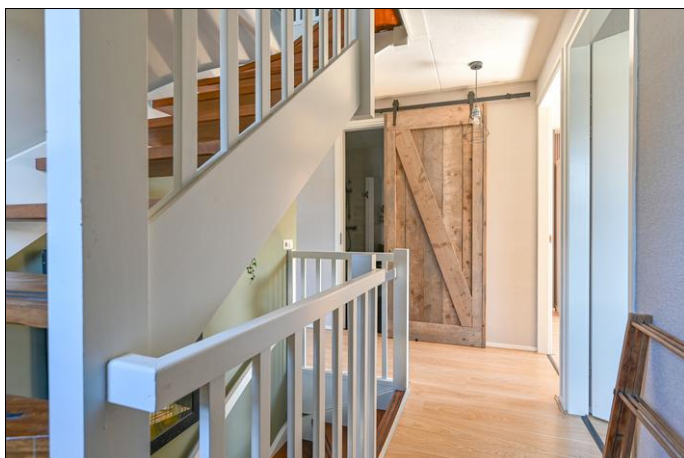
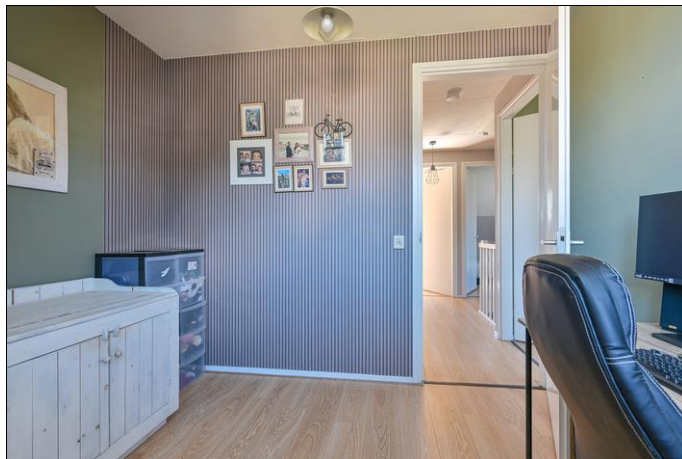
Foto's



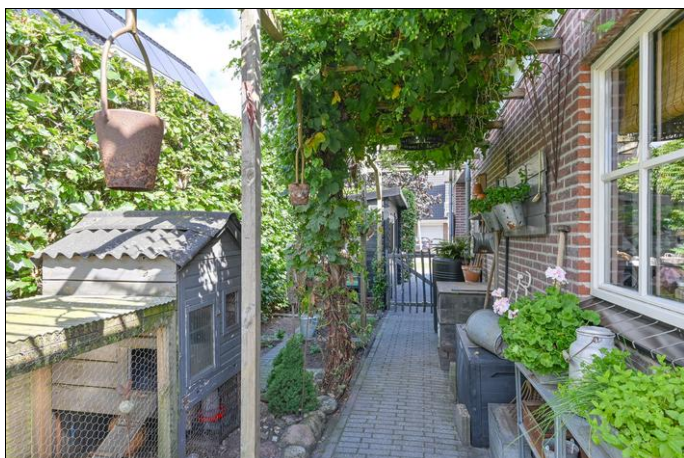
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Wolvenhaar 8 - Nieuw Balinge Begane Grond

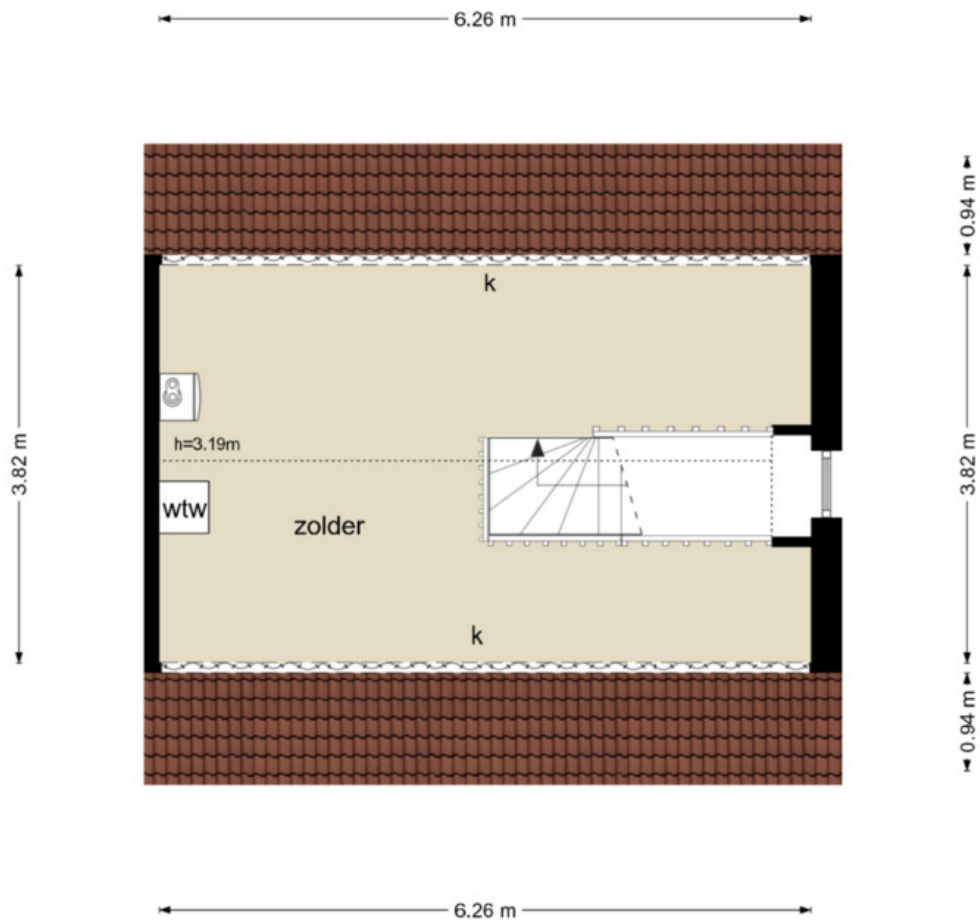


Wolvenhaar 8 - Nieuw Balinge Eerste Verdieping



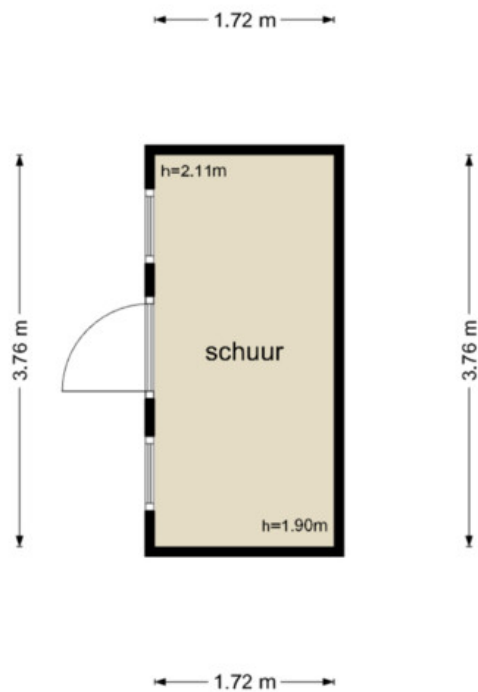
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Wolvenhaar 8 - Nieuw Balinge Tweede Verdieping



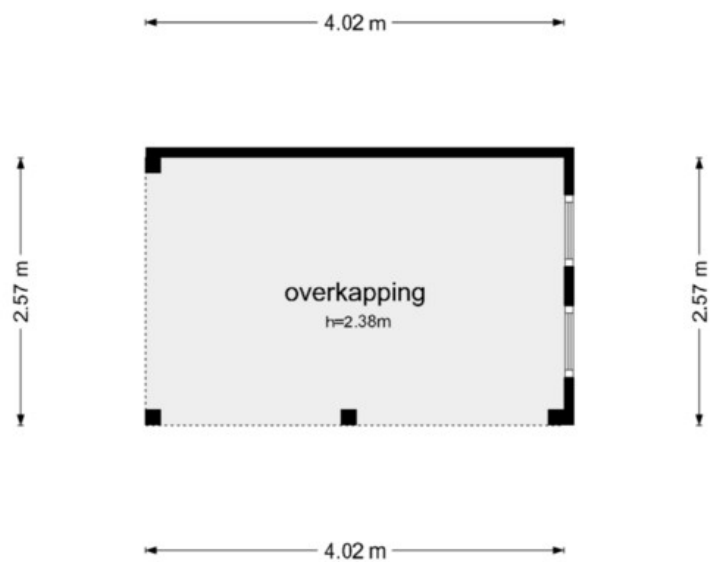
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Wolvenhaar 8 - Nieuw Balinge Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Wolvenhaar 8 - Nieuw Balinge
Overkapping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Wolvenhaar 8
Postcode / Plaats	7938 RD Nieuw-Balinge
Gemeente	Westerbork
Sectie / Perceel	P / 1105
Oppervlakte	376 m ²
Soort	Volle eigendom



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Westerbork

P

1105

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 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

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Wolvenhaar 8, 7938 RD Nieuw-Balinge**

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
- 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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Gasfornuis	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Koel-/vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- keukenblok(ken) - los	☐	☐	☒	☐
- diversen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Toilet + fontein	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating/vlonders	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
Filter + pomp, planten, vijverrand en vissen (als nieuwe eigenaar de vijver niet wil behouden)	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Kippenhok (als nieuwe eigenaar deze niet wil behouden/gebruiken)	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Oppottafel	☐	☒	☐	☐
- Regenton	☐	☐	☒	☐

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract?		NEE		
<u>Zo ja</u> , neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- CV	☐	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☐
- Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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

Versie 2023

Vragenlijst over de woning

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



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Wolvenhaar 8, 7938 RD Nieuw-Balinge**

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, graag nader toelichten:

Vragenlijst over de woning

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke grond?
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag/Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee
Zo ja:
Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☒ nee
- 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.*)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?

Vragenlijst over de woning

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)? **Woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☒ nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

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

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: **20 jaar**
Overige daken: **20 jaar**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Gedeelte van de zinken dakrand van het platte dak i.v.m. stormschade (2024)**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

- Platte daken:
- Overige daken:

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

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

☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

- Platte daken: **ja, met uitzondering van de carport**
- Overige daken: **ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Ieder jaar wel een deel van de woning.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie? **Door verkoper zelf periodiek bijgehouden.**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

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

☒ ja ☐ nee

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

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **Semcoplus 1.1 HR ++**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? **In de badkamer zijn 2 tegels te vinden waar een barst in zit.**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Tijdens de bouw in 2006/2007, tempex broodjes.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
Zo ja of soms, toelichting?
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)?
WTW-systeem en cv-installatie
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting (*bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden*):

Vragenlijst over de woning

Merk van de **WTW** installatie: **Otho Daarderop**
 Type(nummer) van de **WTW** installatie: **HRU Eco 350**
 Installatiedatum van de **WTW** installatie: **01-12-2023**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
WTW nog niet onderhouden (2028 dan filters vervangen)

Merk van de cv-installatie: **Intergas**
 Type(nummer) van de cv-installatie: **Kombi Kompakt HR 36/30**
 Installatiedatum van de cv-installatie: **2006**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **01-12-2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, door wie? **Techniko installatie B.V. uit Ekehaar**

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)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar en welke?

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

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

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

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **12**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

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

Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp

275 Wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Solar Edge + SMA omvormer

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

Zo ja, welke? **My SolarEdge**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **2017**

Installateur: **Techniko installatie B.V. uit Ekehaar**

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: **2025**

Vragenlijst over de woning

- Aantal kWh: **3.720**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **10 jaar**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **N.v.t.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **N.v.t.**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, blijft deze achter?
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
 Zo nee, toelichting:
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?
 Hoe oud is dit systeem ongeveer?
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
 Zo nee, toelichting:
 Hou oud is dit systeem ongeveer?
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **19 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, welke niet?
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?

Vragenlijst over de woning

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2007**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Losse oven 2007, vaatwasmachine 2021**
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **2007**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke en waar?
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat en waar? ☐ niet bekend
- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- h. Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

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

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

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

Zo ja, welke ver-/aankouwen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitaevoerd?

- **2021 Garage verbouwd tot keuken en opbergruimte schoenen en fietsen** **Eigen beheer + Everts (ZZP)**
- **2021 Houten schuur vooral voor gereedschap en tuinbenodigdheden** **Eigen beheer**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitaevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

o. Is er sprake van glasvezel internet?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

€ 421,-

Belastingjaar: **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde?

€ 394.000,-

Peiljaar: **01-01-2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€ 542,88

Belastingjaar: **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolheffing en afvalstoffenheffing (*zie aanslag gemeentelijke belastingen*)? **Rioolheffing € 252,30 / Afvalstoffenheffing € 252,85**

Belastingjaar: **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas + Elektra

€ 160,-

Water (**kwartaal**)

€ 29,50

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3 : **1.170**

Elektriciteit totaal

kWh : **2.360**

Elektriciteit teruglevering

kWh : **2.311**

Water

m3 : **115**

Vragenlijst over de woning

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: **3** bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ☐ ja ☒ 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 contract op met de betreffende leverancier.*
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom/Duur:
- g. Is er sprake is van erfpacht of opstalrecht: ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, hoe hoog is dan de canon per jaar? ☒ n.v.t. €
 Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, tot wanneer?
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? (**maandelijks**) ☐ ja ☒ nee
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd:
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11. Garanties

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

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Geen nadere informatie.

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

N.v.t.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

=====





Zien we je snel?

Marcel

Margriet

Monique

Tom

Linda

Arend-Jan



ADRES

Valtherweg 6, 7875 TB Exloo

*Wij zijn geopend en telefonisch
bereikbaar van maandag t/m vrijdag
van 09.00 tot 17.00 uur.*

CONTACT

✉ info@marcelvandammakelaardij.nl

☎ 0591-227022

www.marcelvandammakelaardij.nl