



MIDDELSTUM
Hippolytuslaan 62

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1980
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	12
Inhoud:	1226 m ³
Woonoppervlakte:	285 m ²
Perceeloppervlakte:	1014 m ²
Overige inpandige ruimte:	58 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Omschrijving

Uniek wonen met volop mogelijkheden aan de rand van Middelstum

Op een fraaie locatie aan de rand van Middelstum staat deze bijzondere, voormalige praktijkwoning van een dierenarts. Een uniek object met een royale woonoppervlakte van maar liefst 285 m², gelegen op een ruim perceel van 1.014 m². Dankzij de omvang en indeling biedt deze woning een enorme potentie voor wie ruimte, mogelijkheden en een eigen woon- en werkomgeving zoekt.

De woning beschikt over maar liefst negen slaapkamers en drie badkamers. Daarnaast is er een voormalige praktijkruimte met een eigen entree en wachtruimte. Daarmee leent het geheel zich uitstekend voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Denk aan een groot gezin, werken aan huis, een praktijk of kantoor, maar ook een royale hobby-, atelier-, of werkruimte.

De woning is gebouwd in 1980 en biedt een uitstekende basis om naar eigen inzicht te moderniseren en aan te passen aan de wensen van deze tijd. Bij de aankoop dient rekening gehouden te worden met modernisering van de binnenzijde en enig met enig achterstallig onderhoud aan de buitenzijde. Juist hierin schuilt ook de kans: met de juiste aandacht en investering kan dit ruime object worden getransformeerd tot een zeer comfortabele en veelzijdige woning.

Het royale perceel van 1.014 m² biedt bovendien volop ruimte rondom de woning en mogelijkheden voor tuin, ontspanning en buitenleven.

Kortom: Hippolytuslaan 62 is geen standaard woning, maar een bijzonder object met uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden. Een ideale kans voor een koper die bereid is de handen uit de mouwen te steken en de enorme potentie van deze voormalig praktijkwoning volledig te benutten!

Indeling begane grond:

hal/entree; slaapkamer (1) met eigen badkamer (douche en vaste wastafel); toilet; woonkamer met half-open keuken, totaal circa 61 m²; openslaande deuren naar overkapping en tuin; tussenhal waaraan de bijkeuken (circa 8 m²) en slaapkamer (2) van circa 9 m²; tussenhal met toegang tot de voormalige praktijkruimte van circa 17 m² en tot slaapkamer (3) van circa 9 m² (betreft voormalige wachtruimte); berging/voorruimte van circa 8 m²; garage van circa 33 m².

Indeling verdieping:

overloop; master-bedroom (slaapkamer 4) van circa 18 m² met balkon, inloopkast en een eigen badkamer (douche, dubbele wastafel, toilet); slaapkamer (5) van circa 9 m²; slaapkamer (6) van circa 10 m²; slaapkamer (7) circa 7 m²; slaapkamer (8) van circa 7 m²; slaapkamer (9) van circa 11 m²; badkamer (ligbad, douchevoorziening, dubbele wastafel, urinoir); bergzolder van circa 18 m² (boven garage); vanaf de overloop is via een vlizotrap een bergzolder bereikbaar.
een vlizotrap een bergzolder bereikbaar.

bereikbaar.

Bijzonderheden:

- gebruiksoppervlakte 285 m²
- perceel 1.014 m²
- EPA label C
- vloerverwarming in woonkamer en keuken
- c.v. ketel bouwjaar 2024
- 3 fasen aansluiting (elektra)
- in de koopovereenkomst wordt de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule opgenomen























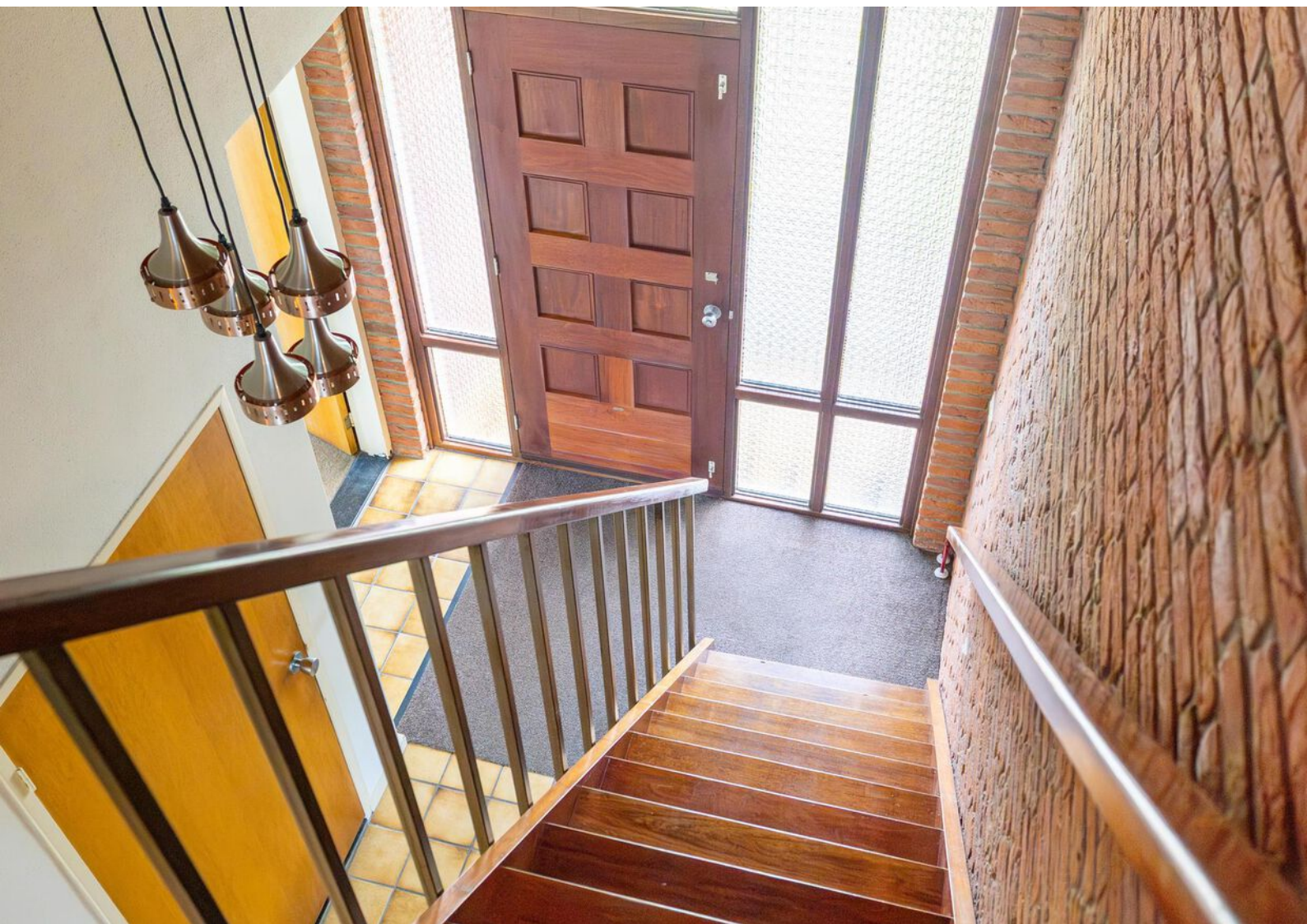




















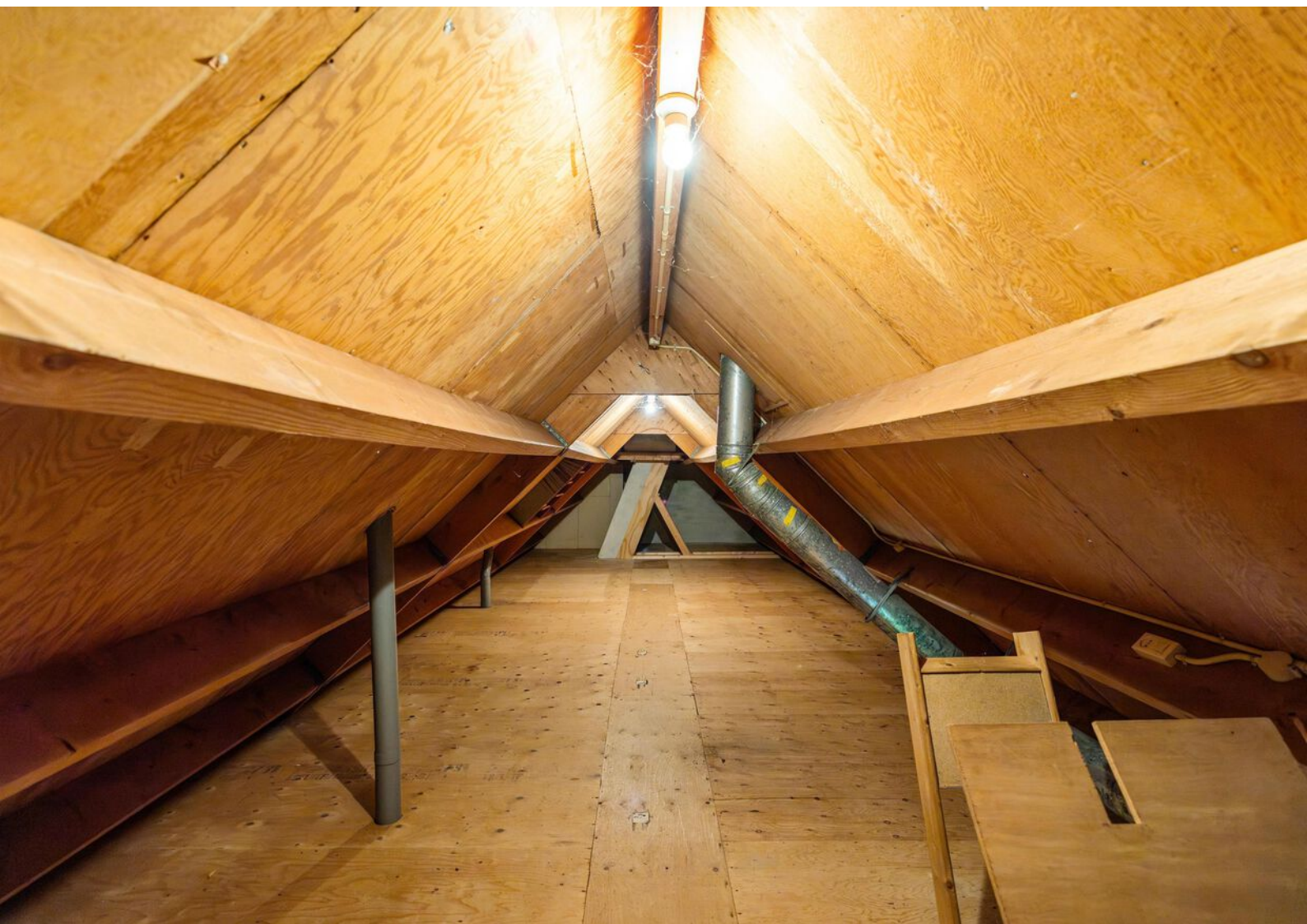










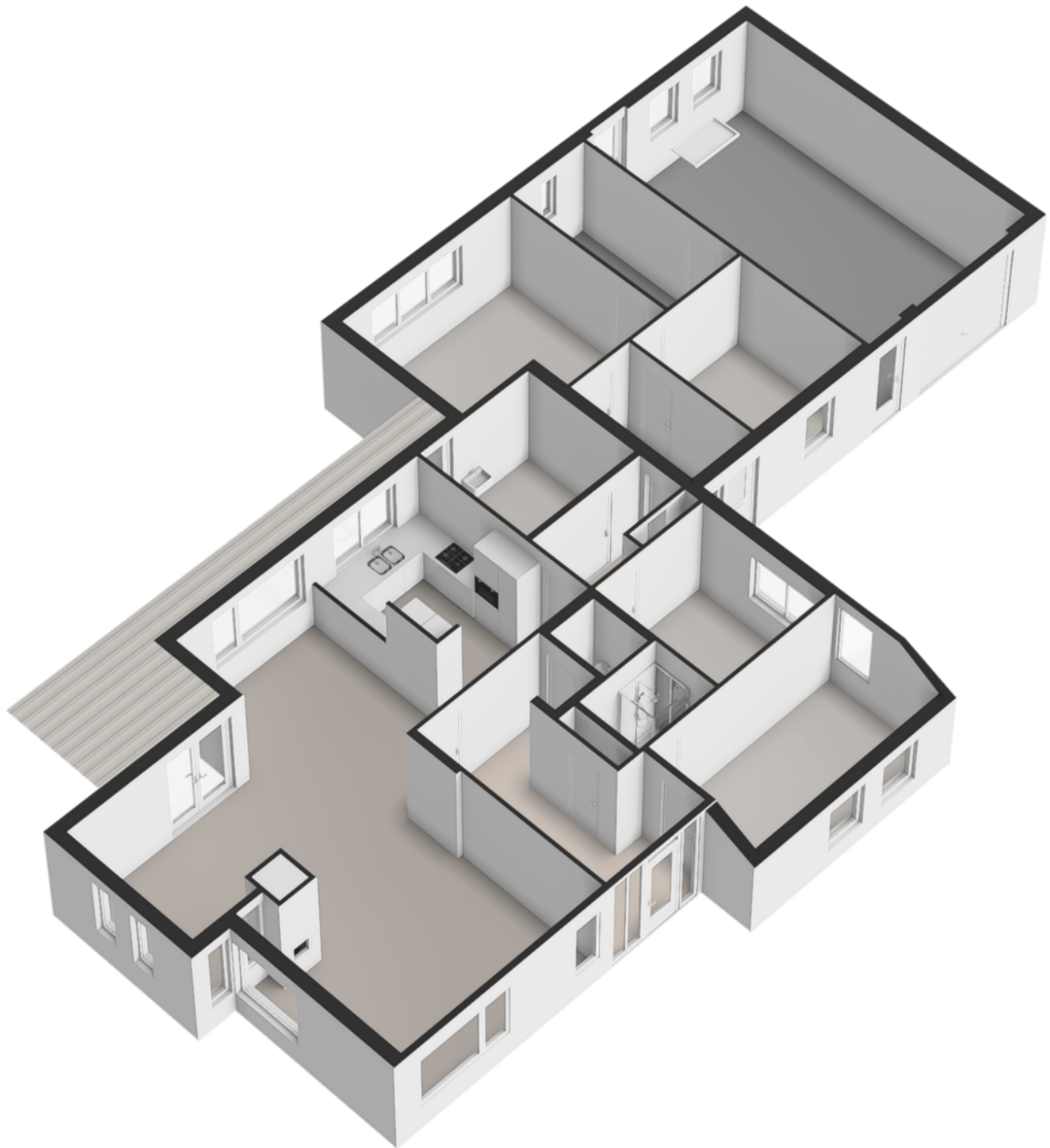


Plattegronden

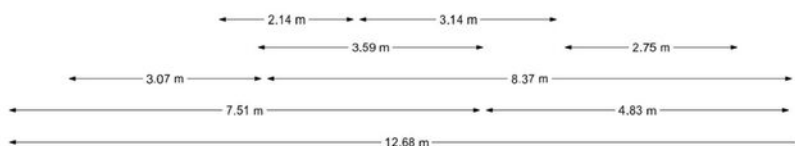
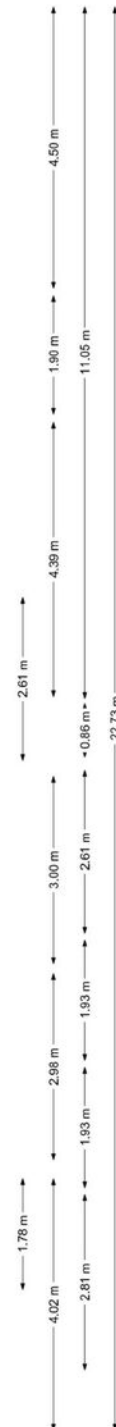


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden

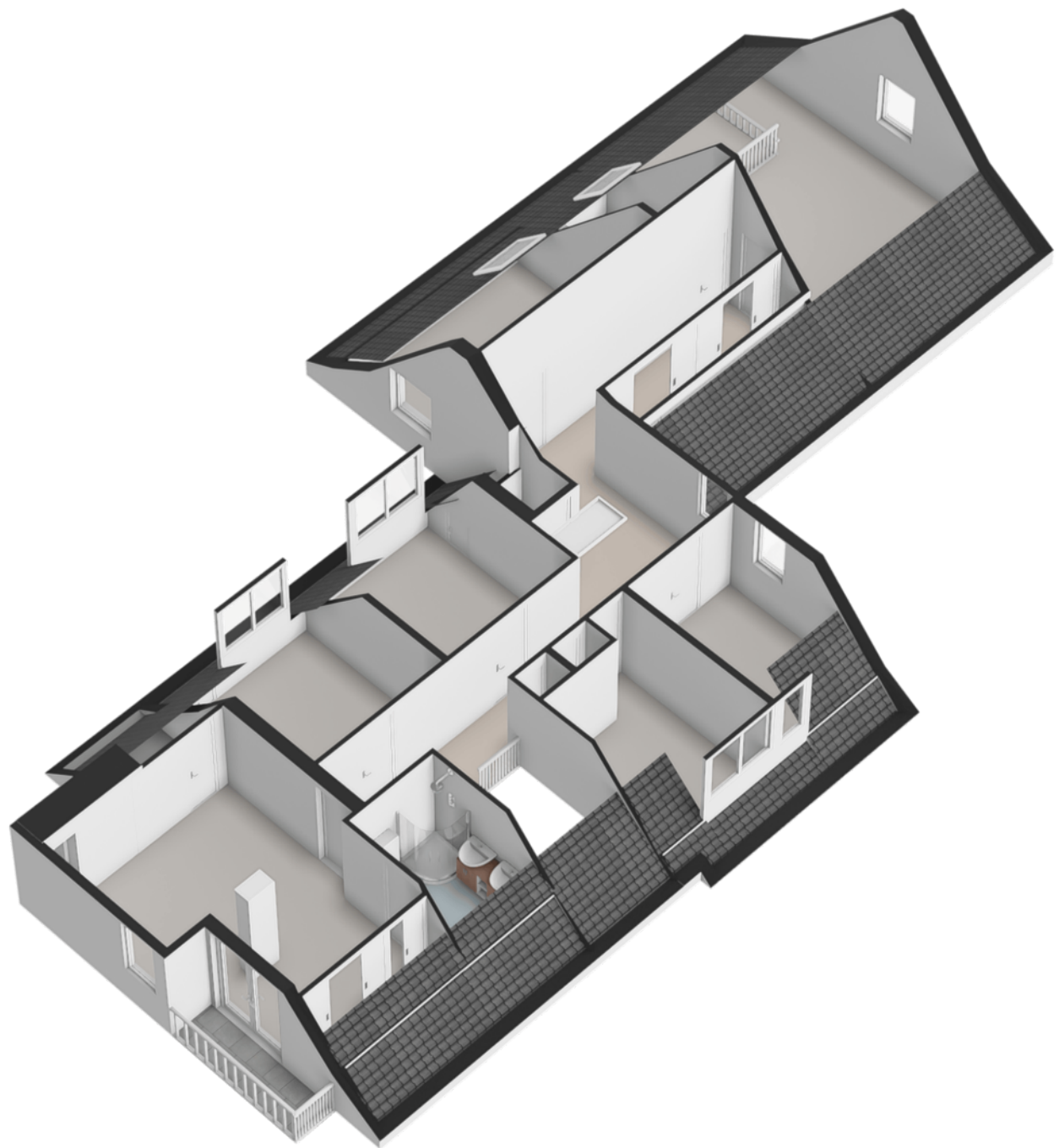


Plattegronden

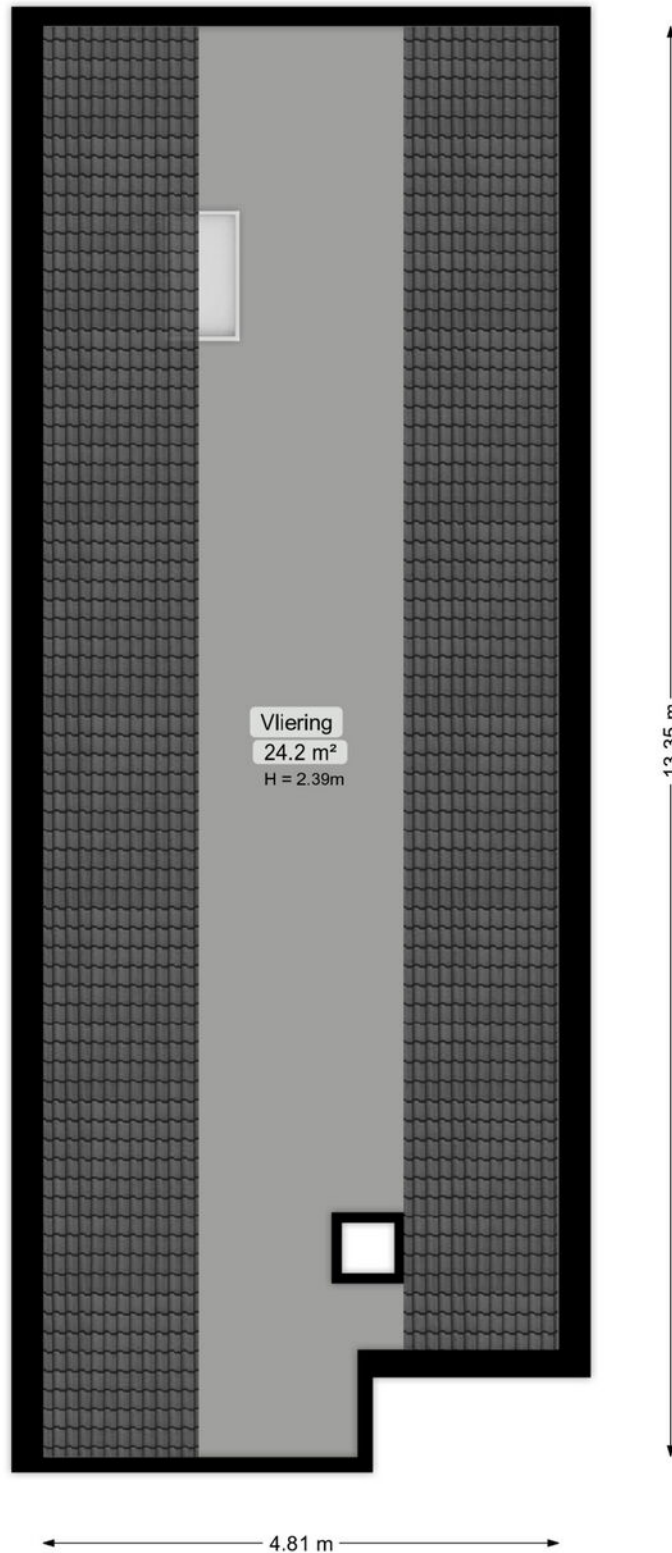


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Middelstum

Sectie A

Perceel 2452

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Eetkamerlamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouw kasten	X		
- legplanken	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		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Houtopslaghek incl. hout	X		
Schutting achtertuin gezamenlijk eigendom met bure	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Hippolytuslaan 62, 9991 AL Middelstum

1. Bijzonderheden

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

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? : Geen aanpassing van kavels, maar er zijn wel twee schuttingen die aan het pand vastzitten. Zie toelichting bij 'schutting'.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

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

Zo ja, graag nader toelichten: : De burens (aan de garagekant) van destijds hebben aan mijn vader gevraagd of zij hun schutting aan de voorkant van hun huis aan mijn vaders huis mochten vastmaken. Omdat deze daardoor veel steviger zou zijn. Daardoor staat deze deels op de kavel van mijn vader. Mijn vader heeft daar mondeling mee ingestemd. Het pand van mijn vader is op de erfgrans gebouwd, de erfgrans is tot en met de dakgoot.

Vragenlijst over de woning

Aan de achterkant van het huis staat een gezamenlijke schutting met de burens op de grond van mijn vader en is daar ook aan het huis vastgemaakt.

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

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

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

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

Zo ja, hoe lang nog? :

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

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

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

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

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

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

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

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

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

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Voor zover ik weet. Is het praktijkgedeelte al jaren geleden bij het woongedeelte gekomen nadat mijn vader in 2003 met pensioen ging. Het gehele pand wordt als woning gebruikt
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Bij de dakgoot aan de voorkant van het pand bij de garage, die niet vervangen is.
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : In ieder geval: zie schadefoto's bijgevoegde rapport na Huizinge aardbeving

Vragenlijst over de woning

- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : Waarschijnlijk die van de garage/zolder
- 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: : Wordt hier ook een plat dakkapel mee bedoeld. 3 dakkapellen. Voor zover ik weet is van 1 in ieder geval tegelijk met 2 dakgoten de dakbekleding vervangen.
- Overige daken: : 46 jaar
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : De dakkapellen. De laatste jaren (deels) gerepareerd.
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Hier valt in ieder geval nog wel winst te behalen.
- 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? : Onbekend
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, toelichting: : Niet bekend, af en toe raken ze verstopt door de de bladeren.

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

Zo ja, toelichting: : Twee dakgoten zijn in 2022 vervangen. Zo te zien zijn in ieder geval 3 van de overige lek en moeten vervangen worden.

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Ongeveer 11 tot 16 jaar geleden.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Jaap van Dijken Schilderwerken

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, toelichting: : De scharnieren voor zover ik weet wel. De sloten van de buitendeuren zou ik vervangen. Sommige doen het bepaald niet echt heel goed.

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : Van alle deuren in ieder geval. Voor zover ik weet zijn er geen sloten op de ramen. Welke sleutels zouden er nog meer moeten zijn

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Bij voordeur en achterdeur voor het huis. Die van de zolder. Die van de openslaande deuren van de hoofdslaapkamer, die van de bijkeuken en die van de garage.

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

Zo ja, waar? : In ieder geval 1 met oudere dubbele beglazing gespot met enige condensvorming. Dat is een raam die er al sinds 1980 in zit.

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? : Bij de garage en aanverwante muur. Deels ook bij twee aangrenzende vertrekken. Dat laatste kan ook komen omdat de dakgoot bij die muur lek is.

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

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar? : Mijn observatie:
- Sinds een jaar onderin de meterkast. Het breidt zicht zo te zien niet uit.
- Logeerkamer beneden. Komt doordat een waterafvoer niet meer goed op z'n plek zat. Is gerepareerd. Breidt zich zo te zien niet uit
- Bij een dakkapel achter. Breidt niet zo te zien niet uit.
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : zie bijgevoegde rapportage CVW, verder niet bekend
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☒ ja ☐ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)
- Zo ja, waar? : Alleen een paar losse plavuizentegels in de kamer en een drempel
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Toen we begin augustus een deel van de vloerbedekking weghaalden bleek er een scheur in het dekbeton van de NeHoBo op de eerste verdieping te zitten.
- f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Zie energielabel

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: : Tot begin augustus 2026 heb had ik nooit water gezien in de kruipruimte. Ook nooit van derden gehoord die daar aan het werk moesten dat er water stond.
Op 6/8/2026 bleek de toegankelijke kruipruimte zo te zien droog. Ik ben echter niet de kruipruimte in geweest. Echter onder de grond bij de watermeter zag ik voor het eerst ongeveer 1 cm water staan. En dat is ongeveer 2 meter van de meterkast waar wat schimmelvorming is.
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☒ soms ☐ ja ☐ nee
- Zo ja of soms, toelichting: : Niet van toepassing, er is geen kelder

Vragenlijst over de woning

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

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

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

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV-installatie op gas
Elektrische warmwaterboiler
Vloerverwarming
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

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

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

Merk van de installatie(s): : CV::Remeha Quinta Ace 45 (tesamen met expansievat en afvoer naar buiten), geplaatst in juli 2024
Boiler: Inventum EDR 80 1000W, geplaatst in juli 2022
Vloerverwarming van WTH, geplaatst in 1980, de volgende onderdelen zijn vervangen, huidige situatie:
Circulatiepomp Grundfos ALPHA2 25-60 180 230V in november 2022, expansievat, radiateurafsluiter in september 2024

Type(nummer) van de installatie(s): : zie hierboven

Installatiedatum van de installatie(s): : zie hierboven

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Ik verwacht bij plaatsing in 2024. Al betaalt mijn vader wel voor onderhoud van de CV door de Energiewacht.

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

Zo ja, door wie? : CV geplaatst door de en onderhoudscontract bij de Energiewacht
Water boiler geplaatst door de Energiewacht.
De zaken die vervangen zijn bij de vloerverwarming: De circulatiepomp door Feenstra, het overige door Technisch Expert Jansen te Uithuizen.

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

Zo ja, wat is u opgevallen? :

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

Zo ja, welke? : Niet bekend of dit het geval is

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

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar en welke? : Niet bekend of dit het geval is. Voor zover mij bekend
hoefde de CV de laatste jaren niet bijgevuld te worden.
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Niet bekend of dit het geval is.
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☒ nee
- Elektrisch:
- warm water: ☒ ja ☐ nee
- overig, namelijk : Niet
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : In het woongedeelte. De begane grond. Het gaan hier
om de woonkamer, woonkeuken en keuken.
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : Niet
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : De zolders en waarschijnlijk de garage. Al heeft die
laatste wel een radiator.
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:
- 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.*
- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :
- Installateur: :
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

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? ☐ 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? : Niet bekend. Zie hieronder.

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Schoorsteenkanaal woonkamer: Voor 2006. De open haard die er nu inzit is volgens mij nooit aan geweest en die is in 2006 geplaatst.
Het ander schoorsteenkanaal van de CV is in juli 2024 vervangen samen met de CV.

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

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :

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

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, waar bevindt deze zich? :

Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

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

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

Zo nee, toelichting: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

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

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

Zo nee, toelichting: :

Vragenlijst over de woning

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

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

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Behalve op de zolder tweede verdieping. De rookmelders op batterijen (die het 10 jaren zouden moeten doen) zijn vlak voor de ingaande wetgeving op 1 juli 2022 aangeschaft en geplaatst.

8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? : Er zijn gebruikssporen.

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Er zijn 3 badkamers:
- De badkamer op de 1e verdieping met bad. Deze is bij oplevering van het huis geplaatst. Een aantal kranen zijn denk ik zo'n 25 jaar geleden vernieuwd.
- De badkamer, op de 1e verdieping zonder bad, is vernieuwd in 2004 of 2005
- De badkamer, op de begane grond zonder bad, is geplaatst bij oplevering van het huis.

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

Zo nee, welke niet? : De douche in de grote badkamer zou wel wat beter kunnen doorlopen. De rest onbekend.

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? : De riolering in de voortuin is ooit gerepareerd. Dus dat probleem is verholpen.

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? : 1980

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2006

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : Het gasfornuis: 3 van de 4 pitten functioneren. De oven die er nu inzit is voor zover ik weet nog nooit aan geweest in dit huis.

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

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

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1980

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is)

Vragenlijst over de woning

geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

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? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

(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)

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
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

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? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar?

:

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

:

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer?

:

Zo ja, door welk bedrijf?

:

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

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : C

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 730,-
- Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 586.000,-
- Peiljaar? : 2025 (1/1/2025)
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 323,-
- Belastingjaar? : 2026 (Dit was in 2025 toen het huis nog bewoond was
EUR 510, dat is inclusief Watersysteemheffing en
Zuiveringsheffing)
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 32,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : Echter in 2025 toen het huis bewoond was.
Afvalstoffenheffing EUR 238 (incl. EUR 32 diftar) en
Rioolheffing EUR 232
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 240,-
- Elektra: € 60,-
- Water: € 15,-
- Stadsverwarming: € 0,-
- Anders: : Ik geef hier de voorschotbedragen over 2025, toen het
huis nog bewoond was.
Water: 3 maandelijks voorschotbedrag teruggerekend
naar maandbedrag, omdat daar om gevraagd wordt.
- Te weten: € 0,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 2000

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit hoog (kWh):	1700
Elektriciteit laag (kWh):	1300
Elektriciteit totaal (kWh):	3000
Water (m3):	45
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i>	☐ ja ☐ nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	€.....
Duur:	:
g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	€ 0,-
Heeft u alle canons betaald?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?	:
h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	:
i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	:
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	€.....

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?	: Eventueel voor de CV: geen idee hou de Energiewacht daarmee omgaat.

12. Nadere informatie

a Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet)	: 1. Aardbevingsschade Zijn er op dit moment mogelijk aardbeving gerelateerde
---	--

Vragenlijst over de woning

weten)

scheuren/beschadigingen in/aan de woning aanwezig?
Ja

Heeft u melding gemaakt bij de Instituut
Mijnbouwschade Groningen van de mogelijke
aardbevingsschade?
Nee

Is er van deze melding reeds een rapport opgesteld?
N.v.t.
Indien ja,
rapportnummer(s):.....
.....
Graag ontvangen wij een kopie van dit rapport.

2. Schadehistorie

Heeft u in het verleden melding gemaakt van
aardbeving gerelateerde scheuren/beschadigingen
in/aan de woning bij de NAM/CVW/TCMG of IMG?
Ja

Indien ja, rapportnummer(s) 9991AL/62/1629 (Jonkman
in opdracht van NAM)
Graag ontvangen wij een (digitale) kopie van dit
rapport.: Is al in uw bezit

Zijn de gerapporteerde herstelwerkzaamheden reeds
uitgevoerd?
Ja, voor zover ik weet.

Zijn de voorgeschreven herstel werkzaamheden
uitgevoerd volgens de in het schaderapport aanbevolen
methode?
Onbekend, tenminste het schadebedrag is ongeveer
hetzelfde als de offerte van De Boer (een factuur heb ik
niet) .

Heeft u het schadebedrag laten uitkeren?
Nee. De factuur van De Boer is rechtstreeks naar de
NAM gegaan (zie geuploade brief van juli 2013.)
Deze brief vond ik nadat ik het bedrag dat ik zou
verwachten niet op mijn vaders bankafschriften kon
terugvinden) Dit kan het verklaren.

Heeft u zelf de schade of een gedeelte van de schade
gerepareerd?
Nee

Zijn de reparatienota's beschikbaar?
Nee, zo werkte dat blijkbaar niet (zie de al genoemde
brief). Wel de offerte al zegt dat niet alles. Helaas heeft
mijn vader geen kopie van de factuur
ontvangen/gemaakt

Is er nog iets bijzonders te melden over het
bovengenoemde proces?
Nee



Vragenlijst over de woning

3. Subsidie aanvraag SNN Waardevermeerdering (€4.000,-)

Heeft u aanspraak gemaakt op de subsidiemogelijkheid via het SNN?

Ja, zie geuploade bijlage

Is deze aanspraak op subsidie reeds toegekend?

Ja, zie geuploade bijlage

Welke zaken heeft u aangeschaft uit deze subsidie?

HR++ ramen, waar voor die tijd enkelvoudig glas zat.

4. Risicovolle gebouwonderdelen

Zijn er na inspectie van uw woning risicovolle gebouwonderdelen waargenomen (bijv. schoorstenen, balkons en of ornamenten)?

Ja, zie bijlage

Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld?

Ja, zie bijlage

Zo ja, is er al uitvoering gegeven aan de werkzaamheden?

Ja deels, de schoorsteen heeft een flinke 'stoel' gekregen.

Zo nee, wanneer zal er uitvoering worden gegeven aan de werkzaamheden?

Niet, dat was al meer dan 10 jaar geleden, en daarna is er nog een rapport gekomen, met waarschijnlijk andere normen.

.....
.....
.....

5. Bouwkundige versterkingen

Is uw woning aangewezen als object welke bouwkundig versterkt dient te worden?

Nee, tenminste de woning valt binnen het versterkingsprogramma van de NCG, maar het oordeel van het rapport is dat het pand niet versterkt hoeft te worden.

Indien ja, rapportnummer(s): Projectnummer NCG: 300891

Graag ontvangen wij een kopie van dit rapport. Heeft u al ontvangen.

Is uw woning aangewezen als object welke is betrokken in de regeling sloop/nieuwbouw?

Nee

Indien ja,

rapportnummer(s):.....

.....

Graag ontvangen wij een kopie van dit rapport.

Heeft u aanspraak gemaakt op de subsidiemogelijkheid via het SNN?

Ja



Vragenlijst over de woning

Aankruisen welke regeling van toepassing is/was:
€17.000,-

Heeft u de subsidie reeds besteed?

Ja, deels. Er is nog € 3.892,56 over

Indien ja, waarvoor heeft u deze gebruikt:

Vervanging 2 dakgoten, reparatie dakkapellen, nieuwe
baterboiler, nieuw CV + afvoer, vervanging onderdelen
vloerverwarming en nieuwe inbouwdiepvries.

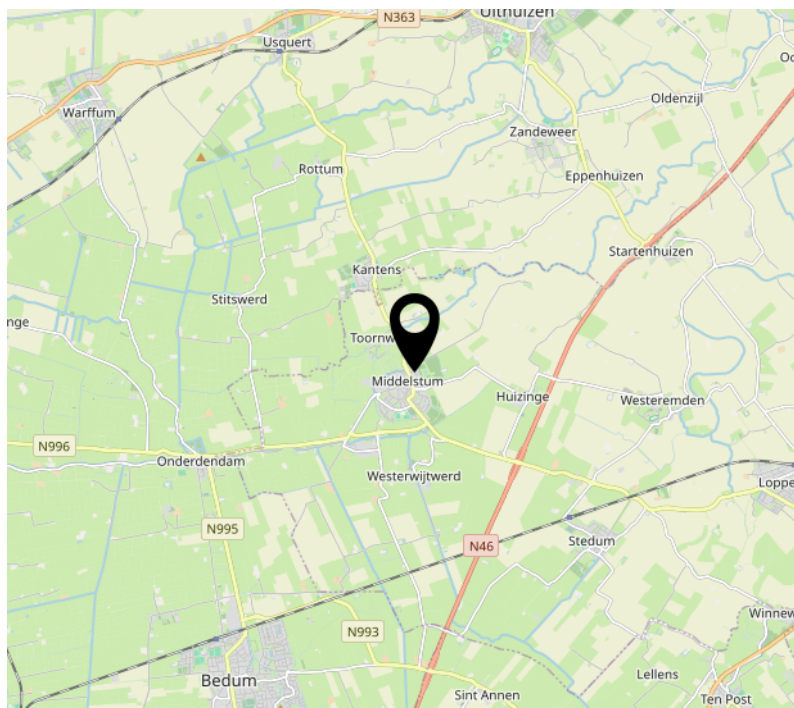
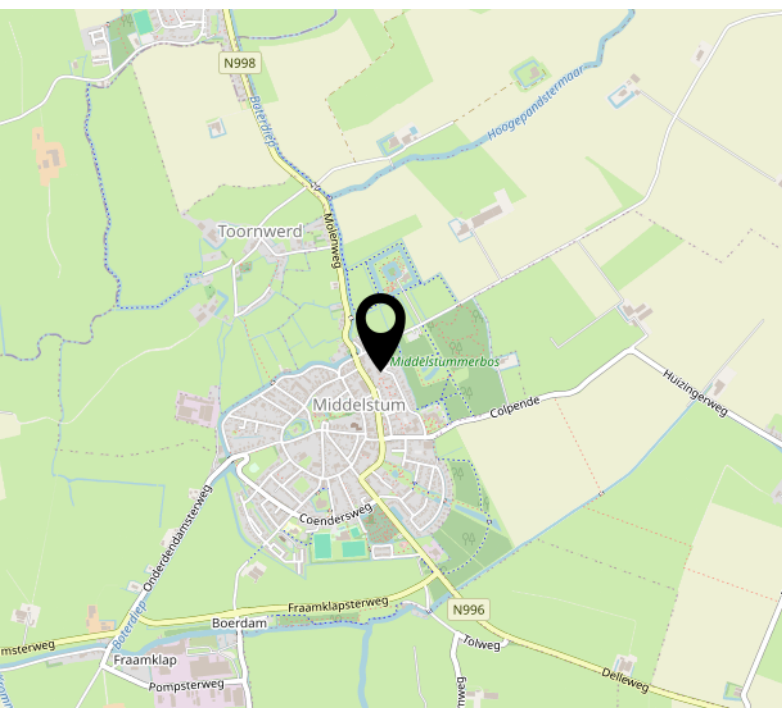
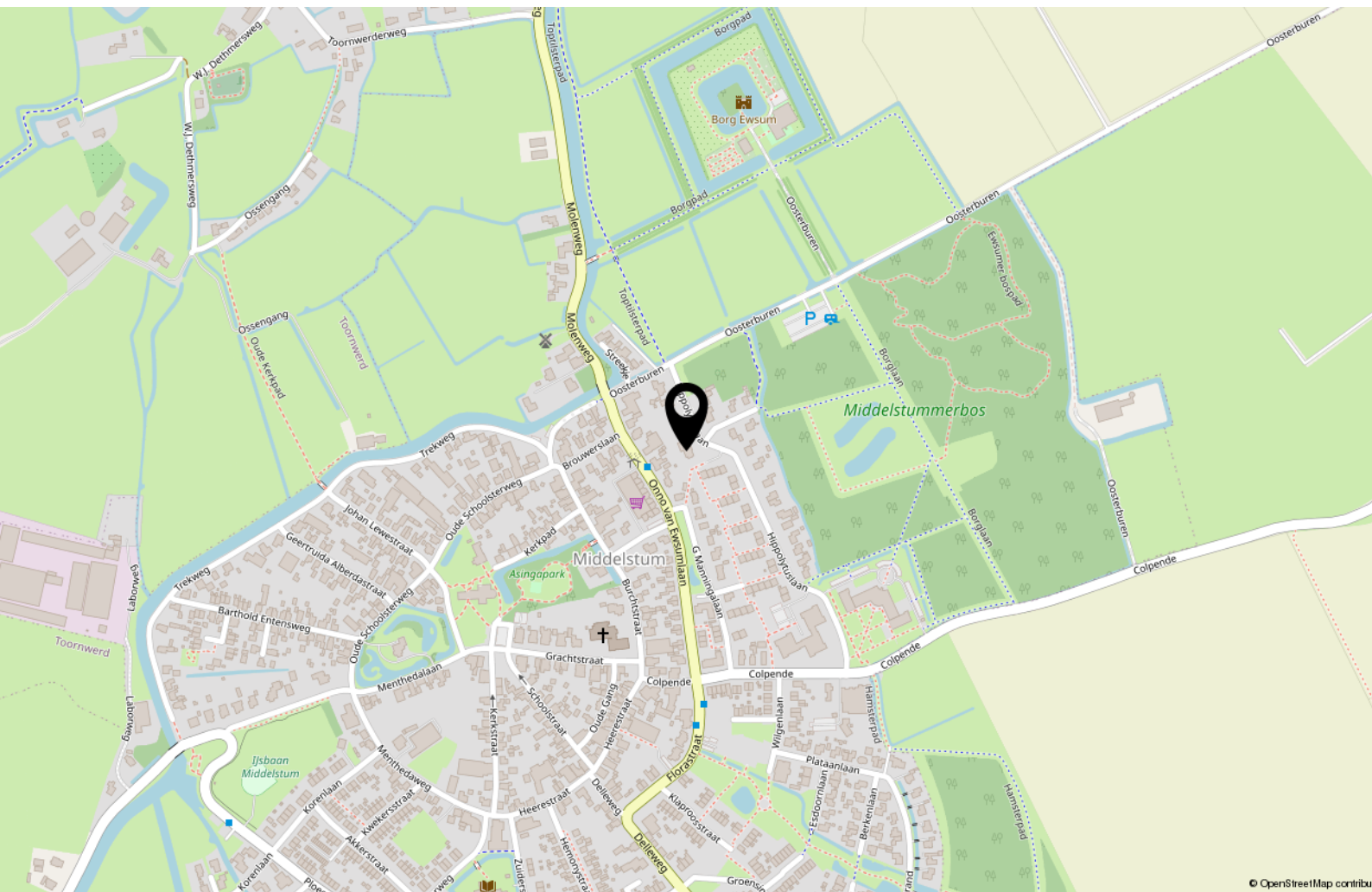
Extra

Zijn er nog extra zaken die de koper naar uw mening
moet weten?

Nee, niet dat ik weet.



Locatie op de kaart



Interesse?



Koopmansplein 23
9791 MD Ten Boer

050-3022191
makelaardij@beksmakelaardij.nl
www.beksmakelaardij.nl