

TE KOOP



Frans Halsstraat 4, Nietap

Vraagprijs € 299.000 k.k.

www.franshalsstraat4.nl

Smit & Douma Makelaars
Nieuweweg 1a, 9301 GP Roden

TEL. 050 501 8341
info@smitendouma.nl
www.smitendouma.nl



Smit & Douma
Makelaars



• Kenmerken

Woningtype
tussenwoning

Gebruiksoppervlakte wonen
97 m²

Perceeloppervlakte
178 m²

Inhoud
393 m³

Bouwjaar
1965

E

• Omschrijving

Starters opgelet! Dit is je kans om dichtbij het centrum van Leek met al haar voorzieningen maar ook dichtbij het bos te wonen. Deze leuke tussenwoning in Nietap heeft een diepe achtertuin, 3 slaapkamers en een keurige badkamer. Verder is het dak recent vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van keramische dakpannen. Ook zijn er 9 zonnepanelen aanwezig en zijn de goten in 2025 vervangen.

Indeling

Via de hal met trapopgang en toilet kom je in de woonkamer, tuindeuren geven hier toegang tot die diepe achtertuin, ook heb je toegang tot een kelderkast. Achter de woonkamer loop je naar de keuken, deze is voorzien van een gaskookplaat, vaatwasser, combi-magnetron, koelkast en een vriezer. Daarna kom je in de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en ook hangt hier de CV ketel uit 2020. Nog wat verder naar achteren is er een stenen berging voor onder andere fietsen en tuingereedschap.

1e verdieping:

Via de overloop heb je toegang tot 2 ruime slaapkamers en een inloopkast. De badkamer is in 2017 verplaatst naar een voormalige slaapkamer en daardoor is er ruimte ontstaan voor een badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Er is ook plaats voor een toilet, maar deze is nu niet aanwezig.

2e verdieping:

Via een vaste trap kom je op de 2e verdieping, hier is een 3e slaapkamer gerealiseerd. Op deze verdieping zorgt een kunststof dakkapel met HR++ glas voor de nodige extra ruimte.

Omgeving

Achter de woning ligt een steeg waardoor je makkelijk met de fiets in de achtertuin kunt komen, de omgeving met het Natuurschoonbos om de hoek, nodigt uit tot heerlijk wandelen. Ook fiets je zo naar het nabijgelegen Leekstermeer. Het centrum van Leek is op loopafstand en hier heb je een uitgebreid winkel en horeca aanbod.

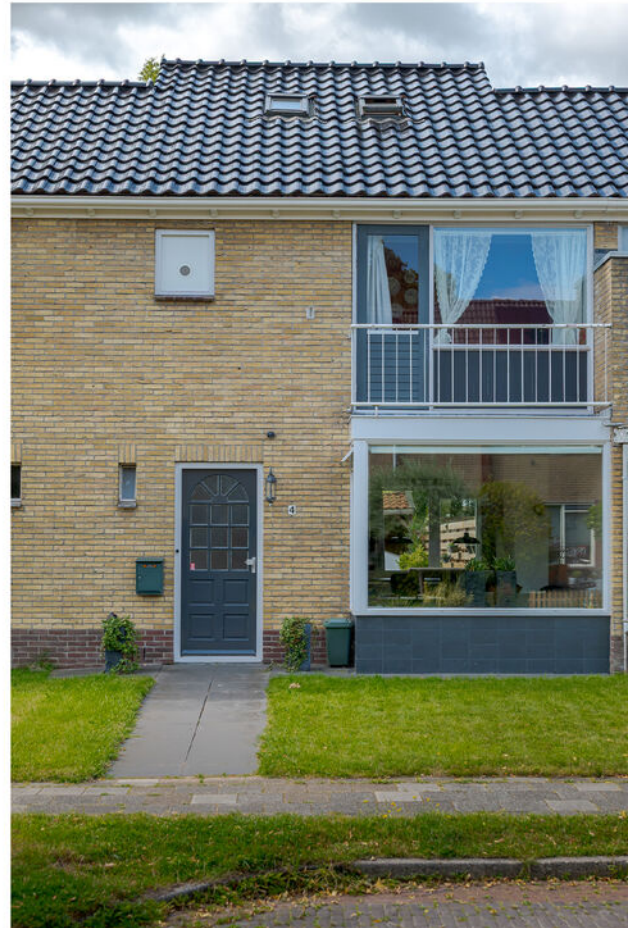


Goed om te weten:

- CV ketel uit 2020
- 9 zonnepanelen uit 2021
- Dak vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen
- in 2025 voorzien van nieuwe kunststof dakgoten
- Diepe tuin op het zuiden
- Aanvaarding mogelijk rond 2e helft november





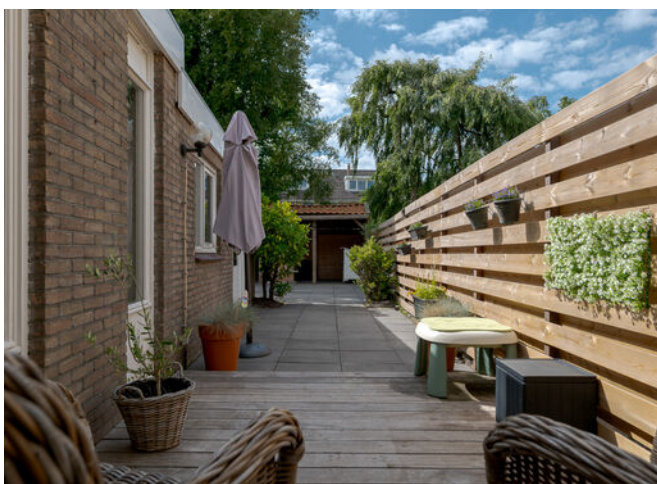


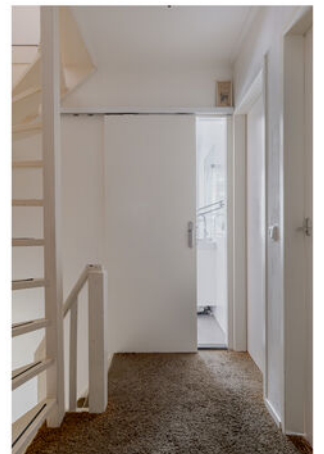


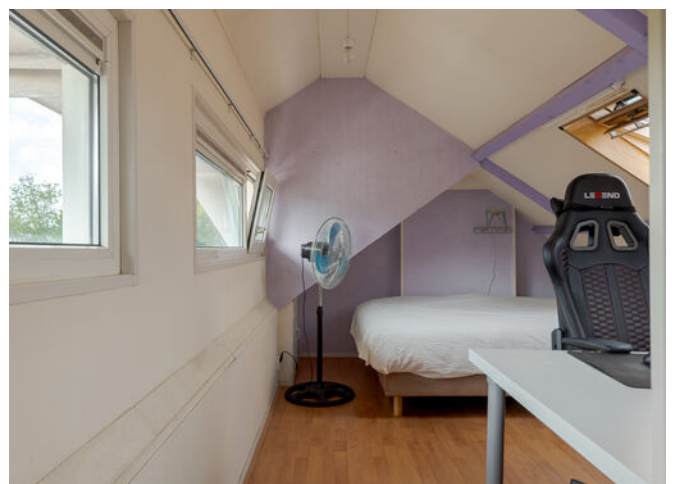








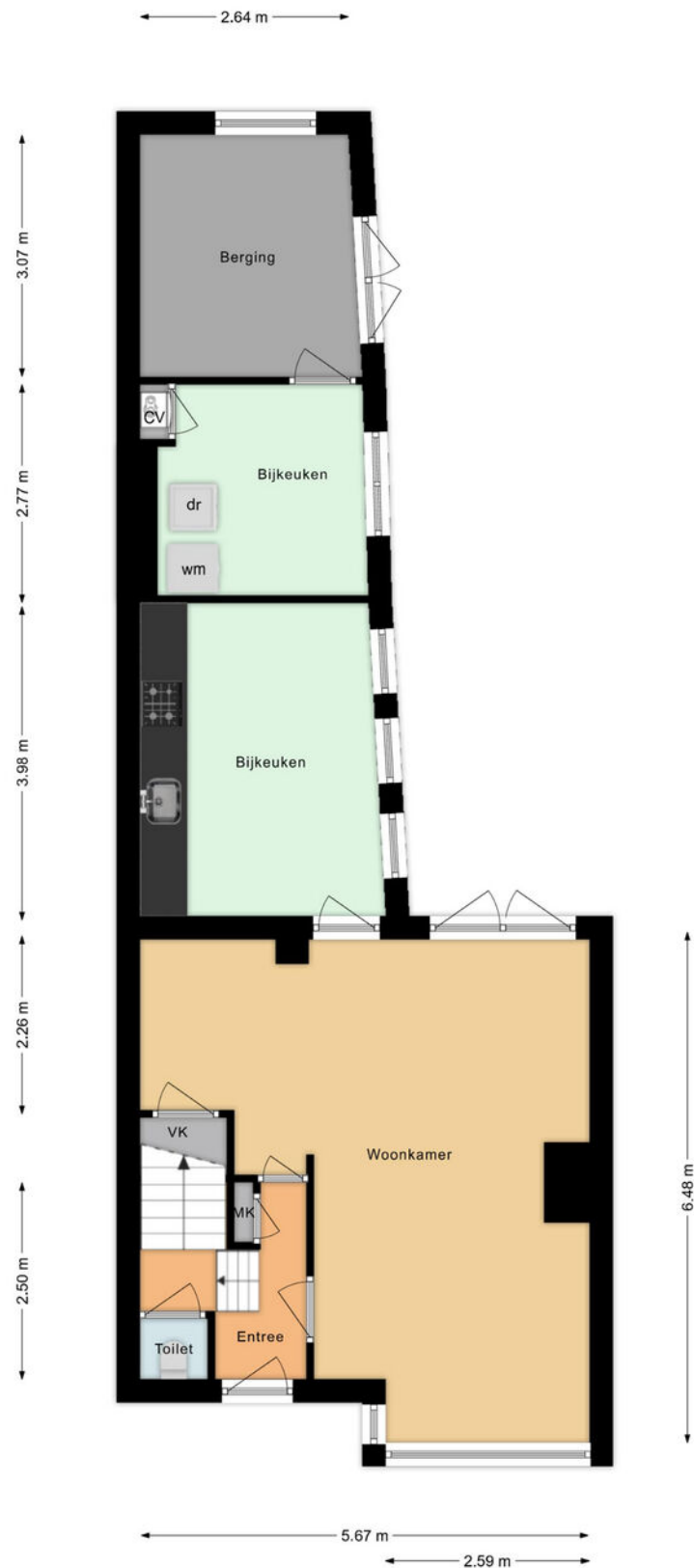






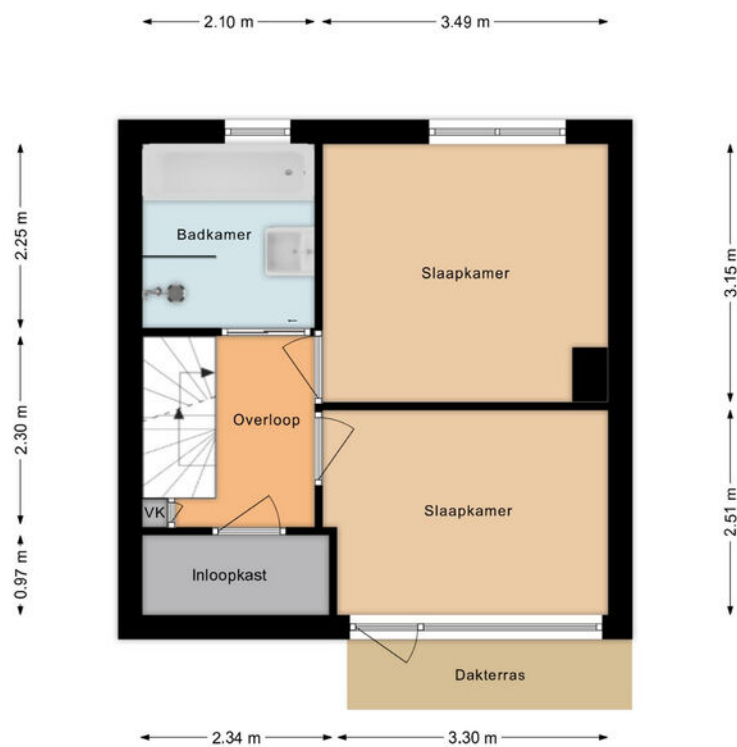
• Plattegrond

Ontdek de **begane grond**...



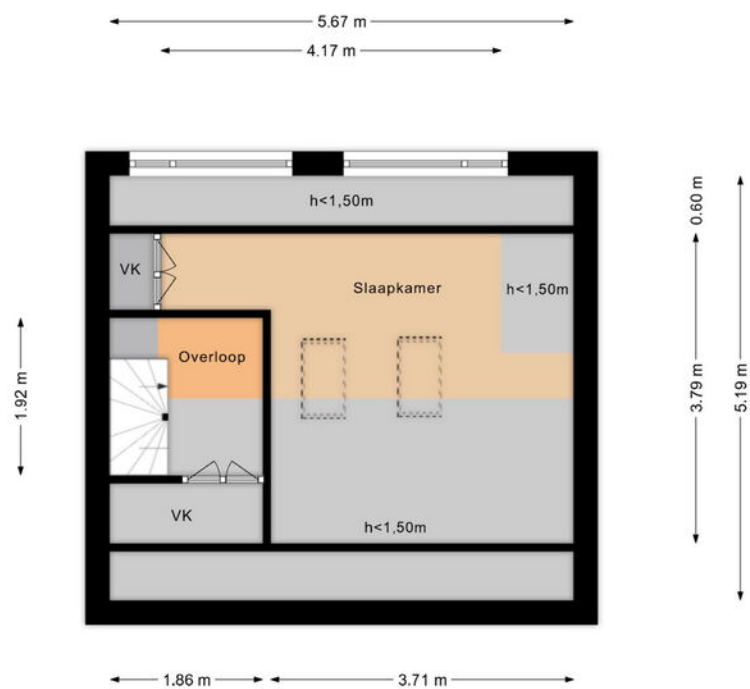
- **Plattegrond**

Ontdek **de eerste verdieping**...



- **Plattegrond**

Ontdek **de tweede verdieping...**



• Kadaster

Ontdek het perceel...
van Frans Halsstraat 4

Kadastrale kaart

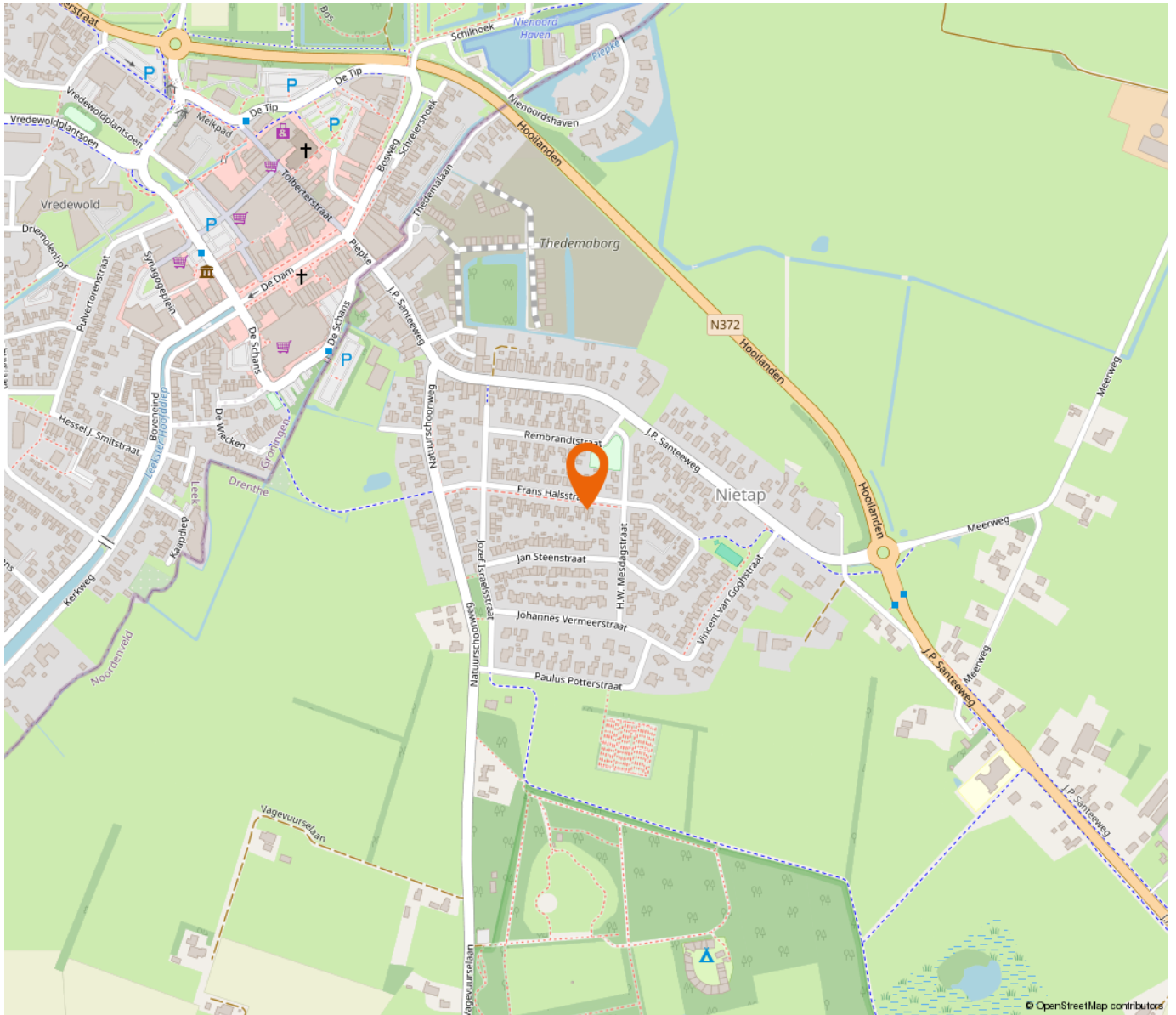
Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Roden Sectie K Perceel 2665	kadaster 
--	---	---

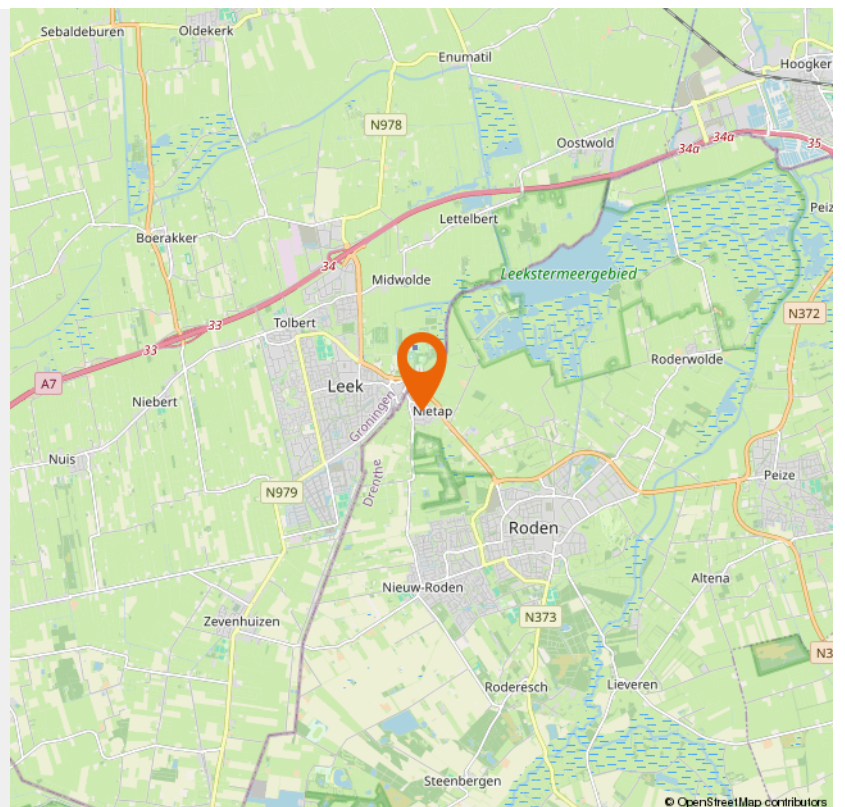
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

Achter de woning ligt een steeg waardoor je makkelijk met de fiets in de achtertuin kunt komen, de omgeving met het Natuurschoonbos om de hoek, nodigt uit tot heerlijk wandelen. Ook fiets je zo naar het nabijgelegen Leekstermeer. Het centrum van Leek is op loopafstand en hier heb je een uitgebreid winkel en horeca aanbod.



• Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

• Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

• Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Niet bekend

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

Onbekend

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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

Onbekend

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Onbekend

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Onbekend,

het dakleer, voornamelijk boven het achterste schuurtje(en de bijkeuken lijkt net zo oud) lijkt wel binnen enkele jaren toe aan wat aandacht.

Overige daken:

2021, volledig nieuw dak op de woning. Buurman had lekkage, derhalve in samenspraak besloten het hele blok van een nieuw dak te voorzien.

In 2025 ook met het hele blok alle dakgoten vervangen voor kunststof.

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In het achterste schuurtje. Lichte lekkage gehad. Bij langere periodes van regenval(meerdere dagen) lijkt het sporadisch ook wat vocht door te laten.

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Volledig nieuw pannendak.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

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

Overige daken:

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

Onbekend

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Onbekend

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Deels kunststof, deels hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Een deel recent, een deel
onbekend.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

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

Hr++ en dubbel glas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

• Vragenlijst

Vraag

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Antwoord

Eerste verdieping is enkel glas.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Achterste schuurtje in de hoek

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Achterste schuurtje

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Nee

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Onbekend en eps parels

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Ja

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja

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

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Installaties 7 A.

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

Cv, houtkachel zonder schoorsteen,
boiler onder aanrecht

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

Cv Remeha, rest onbekend.

Type(nummer) van de installatie(s):

Onbekend

Installatiedatum van de installatie(s):

2020

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

2020

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Winter

Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

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

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

9

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

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

2970 kwp voor alle 9 samen

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Onbekend

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Ja

Zo ja, welke?

Solar Edge

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

15-07-2021 door Ter Veld

Installateur:

Ter Veld

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2015

Aantal kWh:

2130

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

15 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

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

2020

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2020

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Nee

Installaties 7 K.

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

6 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

• Vragenlijst

Vraag

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Antwoord

Onbekend

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Onbekend

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Oven magnetron combi : 4 jaar
Vaatwasser: 4 jaar
Koelkast onbekend
Vriezer onbekend

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1965

Diversen 9 B.

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

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Niet bekend

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Nee

Diversen 9 F.

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Diversen 9 G.

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

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 L.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

Nog onbekend

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

277

Belastingjaar?

2026

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	321000
Peiljaar?	2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	129
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	950
Belastingjaar?	2025
	Afval 311 Zuiveringsheffing 318 Riool 333

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	136
Elektra:	33
Water:	0
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gemiddeld voor gas en electra 166 euro per maand.
Te weten:	166
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1358
Elektriciteit hoog (kWh):	1250
Elektriciteit laag (kWh):	1035
Elektriciteit totaal (kWh):	2285
Water (m³):	1358
Stadsverwarming (GJ):	0

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Anders:

0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

3

Vaste lasten 10 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

• Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

Het kozijn van het washok heeft een rotte plek.

Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan Vragenlijst over de woning 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbest mogelijk
Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak is het echter niet uitgesloten dat asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

• Belangrijke informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure betreft slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 4 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

• NVM Makelaar

Een NVM-makelaar behartigt alleen úw belang

De meeste mensen weten niet dat een makelaar alleen voor de koper óf verkoper van hetzelfde huis mag optreden. De NVM ziet daar gelukkig streng op toe. Toch raden wij u aan ook zelf goed op te letten als u een huis gaat kopen of verkopen.

Aankoopmakelaar of verkoopmakelaar?

Een NVM-makelaar werkt bij de transactie van een huis nooit voor twee partijen tegelijk. Dat zou namelijk niet correct zijn. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij u onmogelijk eerlijk adviseren over de aankoop van uw huis. En andersom geldt dat natuurlijk ook. Afhankelijk of u een makelaar nodig heeft voor het kopen of verkopen van een huis, spreken we van een aankoopmakelaar of verkoopmakelaar.

Natuurlijk kan een NVM-makelaar de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar. Want zowel van aankoop als verkoop heeft hij veel verstand. Maar hij zal dit dus nooit doen bij één en hetzelfde huis.

Waar moet u op letten?

- een NVM-aankoopmakelaar behartigt alleen de belangen van de koper
- een NVM-verkoopmakelaar werkt alleen voor de verkoper
- een NVM-makelaar werkt dus nooit voor beide partijen tegelijk

• Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 050 501 8341
info@smitendouma.nl
www.smitendouma.nl

• Alles wat u moet weten over de aankoopmakelaar

De 10 meest gestelde vragen op een rijtje

1. Wat bespaar ik als ik een huis koop met behulp van een eigen aankoopmakelaar?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren;
- inzicht in de waarde van de woning;
- essentiële informatie over de woning, zoals: erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.;
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.;
- tijdswinst door deskundige afwikkeling van alle zaken.

2. Bezichtigen kan ik zelf, maar kan ik een makelaar inschakelen die voor mij onderhandelt?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis heeft gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

3. Wanneer moet ik mijn aankoopmakelaar betalen?

Het inschakelen van een aankoopmakelaar is meestal op basis van no cure no pay. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u er in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

4. Kan ik de kosten van mijn aankoopmakelaar meefinancieren?

Ja, dat is mogelijk. (Deze kosten zijn echter niet aftrekbaar). De hoogte van het te verstrekken hypotheekbedrag dient uiteraard wel toereikend te zijn.

5. Kan mijn aankoopmakelaar taxeren voor de financiering van mijn woning?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

6. Kan ik mijn aankoopmakelaar inschakelen voor de aankoop van een huis dat niet te koop staat bij een NVM-makelaar?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een aankoopmakelaar voor u bemiddelen.

7. Kan ik een eerste bezichtiging alleen doen?

Natuurlijk kan dat. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM- aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan met u en met de verkopend makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u gezamenlijk het te volgen traject.

8. Als er een verkoopmakelaar is, heb ik dan toch een aankoopmakelaar nodig?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelings-traject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt uw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren.

9. Kan de aankoopmakelaar ook de hypotheek regelen?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan -indien u dat wenst- wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

10. Wat doet de aankoopmakelaar nog meer?

Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen. Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

Meer weten? Neem gerust eens contact op met één van de plaatselijke NVM-makelaars. Zij helpen u graag verder.

> Bekijk deze
woning online!

www.franshalsstraat4.nl

 Smit & Douma
Makelaars

Frans Halsstraat 4, Nietap



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!
We helpen je graag verder.

Smit & Douma Makelaars
Nieuweweg 1a, 9301 GP Roden

TEL. 050 501 8341
info@smitendouma.nl
www.smitendouma.nl



Smit & Douma
Makelaars



Rudy Douma

Mobiel / Whatsapp:
06 – 55 74 66 76

Nieuweweg 1a,
9301 GP Roden

TEL. 050 – 501 83 41
info@smitendouma.nl
www.smitendouma.nl

No-nonsense - Duurzaam - Flexibel

Dat is Smit & Douma Makelaars, de makelaar die bekend staat om haar no-nonsense aanpak en nuchtere mentaliteit. Ons kantoor is gevestigd in Roden en onze expertise strekt zich uit over Groningen, Roden, Leek, Tolbert, Peize, Norg en de omliggende dorpen. Wij zijn een regionale speler met een stevige reputatie in het noorden. Onze uitgebreide kennis van de lokale markt stelt ons in staat om jou optimaal te adviseren. Of het nu gaat om het kopen, verkopen of taxeren van woningen, wij helpen je graag!

Bij Smit & Douma Makelaars hechten we veel waarde aan duurzaamheid en het milieu. We zijn dan ook trots op onze groene aanpak en streven altijd naar de meest duurzame oplossingen. Zo dragen wij ons steentje bij aan een betere toekomst voor ons allemaal. Daarnaast begrijpen wij dat jouw agenda druk kan zijn en dat het niet altijd mogelijk is om binnen kantooruren een afspraak te maken. Wij bieden je daarom de flexibiliteit om ook buiten kantooruren afspraken te maken, zodat je zonder problemen gebruik kunt maken van onze diensten.

Als je op zoek bent naar een betrouwbare en nuchtere makelaar met kennis van de lokale markt en een groene aanpak, dan ben je bij ons aan het juiste adres. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe wij je kunnen helpen bij een taxatie, het vinden van jouw droomhuis of het succesvol verkopen van jouw huis.

- **Notities**

Belangrijke zaken... op een rijtje