



Zuiderdiep 189
2E Exloërmond

VRAAGPRIJS € 475.000,-





De oorsprong van dit bijzondere pand voert terug naar het jaar 1899, toen het dienst deed als koffiehuis. Niet alleen voor het nuttigen van een kop koffie, maar vooral als ontmoetingsplek, waar mensen samenkwamen en het sociale contact een belangrijke plaats innam.

Bijzonder is dat juist dát gevoel, ruim een eeuw later, nog altijd in de woning lijkt voort te leven. Het is een huis dat u bij binnenkomst als het ware als een warme jas omsluit. Bij het betreden van de woning valt in de hal direct de aangename sfeer op. De hoge plafonds, de karakteristieke bouw en de uitstraling van het geheel geven de woning een geheel eigen gezicht. Daarbij beschikt het huis over een royale woonoppervlakte en biedt het verrassend veel ruimte, zonder dat daarbij het warme en huiselijke karakter verloren is gegaan. De huidige eigenaren hebben de woning in 2017 gekocht en zijn vanaf dat moment gestart met de verbouw en verdere modernisering van het geheel. Hierbij is reeds veel werk verricht, maar dient er rekening mee te worden gehouden dat de woning op enkele punten nog nader dient te worden afgewerkt. Voor de nieuwe eigenaar biedt dit tegelijkertijd de mogelijkheid om hier naar eigen inzicht en smaak verder invulling aan te geven.

De achterzijde van de woning verdient daarbij zeker een afzonderlijke vermelding. Hier is het huis verrijkt met een bijzonder sfeervolle tuinkamer, welke een fraai en direct contact biedt met de achtergelegen tuin en het terras. Ook de tuin mag met recht bijzonder worden genoemd. Het geheel is gelegen op een royale kavel van circa 1.916 m² met een heerlijk diepe achtertuin, waar rust, ruimte en privacy in ruime mate aanwezig zijn. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een fraai uitgevoerde lounge-ruimte in de stijl van een hooimijt.

66

Een huis met een verhaal, sfeer en vooral veel warmte!

99





 bouwjaar
1899

 inhoud
1212 m³

 woonoppervlakte
276 m²

 perceeloppervlakte
1916 m²

 aantal slaapkamers
4

 woonlagen
2

 energielabel
C

 externe bergruimte
54 m²



Indeling

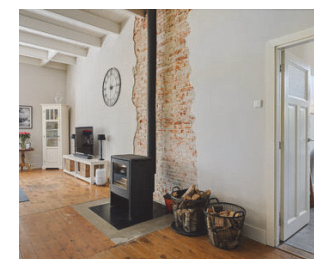
Begane grond: Ruime entree/hal met toegang tot de slaapkamer, badkamer, het toilet, de cv-ruimte met aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de entree is tevens de sfeervolle tuinkamer bereikbaar.
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale, straatgerichte woonkamer van circa 50 m². Aansluitend bevindt zich de keuken/eetkamer. Vanuit de keuken/eetkamer bereikt u een tweede gang met toegang tot de studeerkamer en berging

Verdieping: Ruime overloop met toegang tot een inloopkast en drie slaapkamers van circa 15 m², 16 m² en 31 m².

Extra informatie:

- * Tuinkamer aangebouwd in 2021;
- * Tuinkamer wordt verwarmd middels een pelletkachel;
- * Badkamer gemoderniseerd in 2017;
- * Platte dak van de tuinkamer geïsoleerd met PIR-platen
- * Dak woonhuis (na)geïsoleerd aan de binnenzijde;
- * Schuur gebouwd in 2020;
- * Dak van de schuur is geïsoleerd met sandwich paneelplaten;
- * Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2024 en gedeeltelijk 2025;
- * Verwarming middels gasgestookte cv-installatie, Remeha Calenta 2017;
- * Tuin gelegen op het noordwesten.

66 De royale, straatgerichte woonkamer van circa 50 m², waar de houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte.





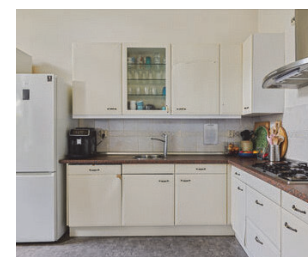
Vaste lasten en/of voorschotten

- Onroerendezaakbelasting: € 842,-
- Waterschapslasten: € 499,-
- Gemeentelijke belastingen: € 842,-
- Gas en elektra maandelijks: € 180,-



Woonkamer / keuken

De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. Vanuit de woonkamer bereikt u de keuken/eetkamer, die is voorzien van een keukenblok met onder andere een kookplaat, fornuis, afzuigkap en vaatwasser.





Tweede gang / multifunctionele ruimtes

Vanuit de keuken/eetkamer bereikt u een tweede gang met vestibule, vanwaar de studeerkamer en berging toegankelijk is. De studeerkamer en berging zijn multifunctioneel te gebruiken en kunnen, afhankelijk van de woonwensen, ook als extra slaapkamer worden gebruikt.





Slapen en baden begane grond

Vanuit de gang zijn zowel de slaapkamer op de begane grond van circa 17 m² als de badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douche en dubbele wastafel. Hiermee biedt de woning de mogelijkheid om op de begane grond te slapen en te baden.



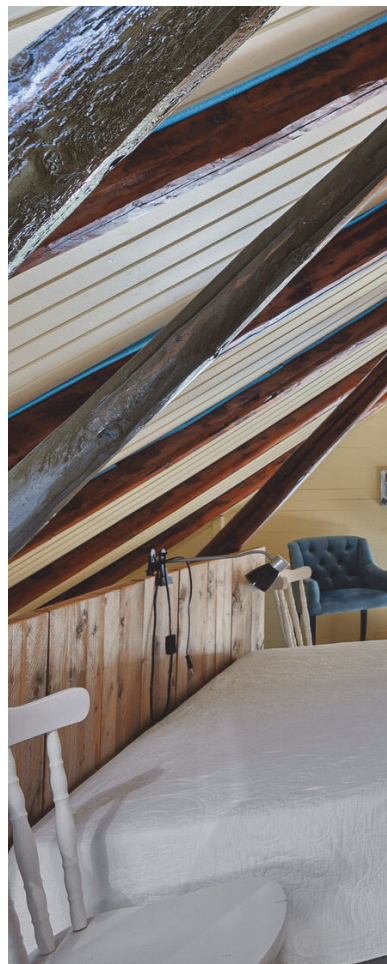
Tuinkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een sfeervolle tuinkamer van circa 30 m². Door het directe contact met de tuin en het terras vormt deze ruimte een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De aanwezige pelletkachel zorgt ook op koudere dagen voor extra comfort.



Verdieping

Ruime overloop met toegang tot een inloopkast en drie slaapkamers. Op de gehele verdieping zijn de houten balken van de kapconstructie in het zicht gebleven, hetgeen fraai bijdraagt aan het oorspronkelijke karakter van de woning.



Slaapkamers

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers met oppervlakten van circa 15 m², 16 m² en 31 m². Met name de grootste slaapkamer mag royaal worden genoemd en biedt volop ruimte voor een slaap-, zit- en/of kleedgedeelte.



Tuin

Het geheel is gelegen op een royale kavel van circa 1.916 m², met een maar liefst circa 65 meter diepe achtertuin. Een tuin waar volop rust en privacy samen komen. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle loungeruimte in hooimijstijl.



Schuur

Op het perceel bevindt zich een royale vrijstaande stenen schuur (2020) van circa 10,90 x 4,95 meter, inclusief aangebouwde bergruimte. De schuur is uitgevoerd in spouw, voorzien van een zolder en biedt volop mogelijkheden voor hobby, klusruimte, kantoor of praktijk aan huis. De aanbouw biedt extra ruimte voor onder meer tuingereedschap en een aanhanger.



Omgeving

Bovenstaande foto's geven u een beeld van de mooie ligging van de woning. Met zowel voor- als achterzijde vrij uitzicht.

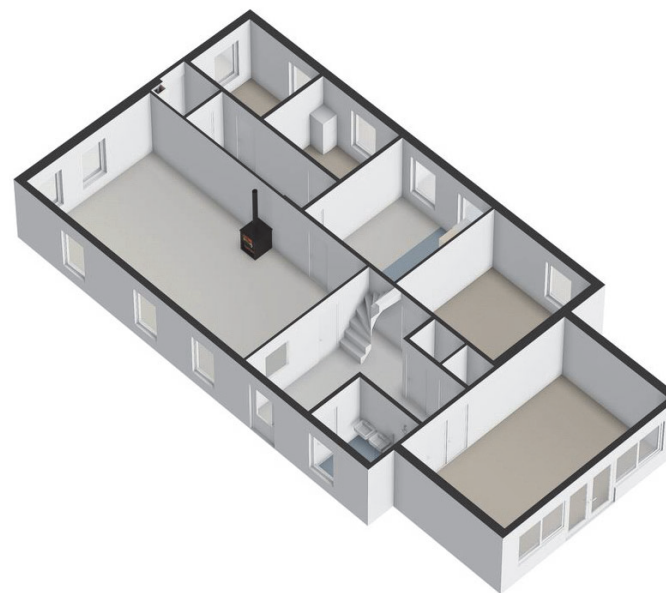
Plattegrond begane grond



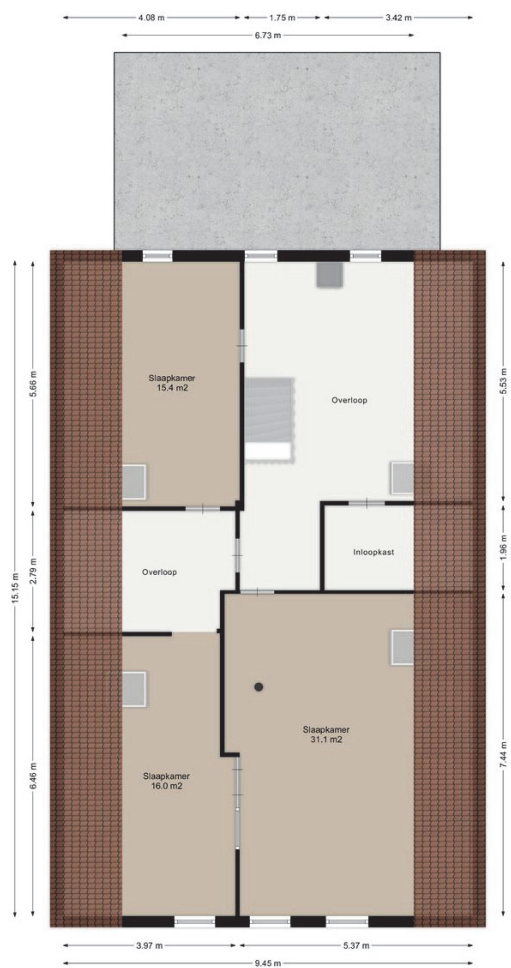
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



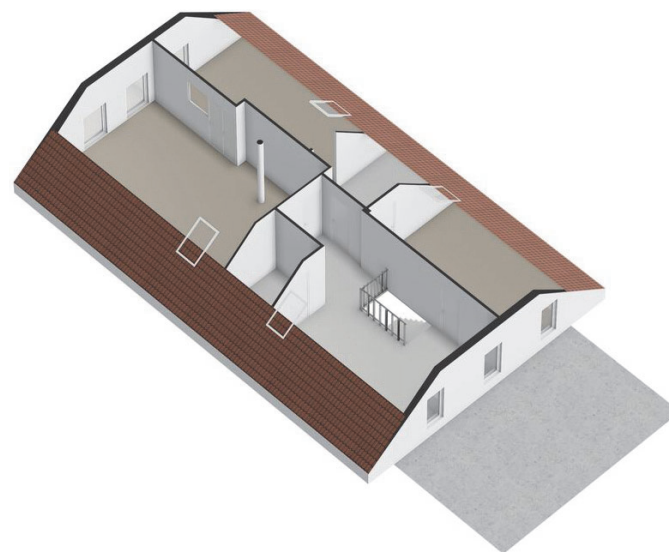
Plattegrond verdieping



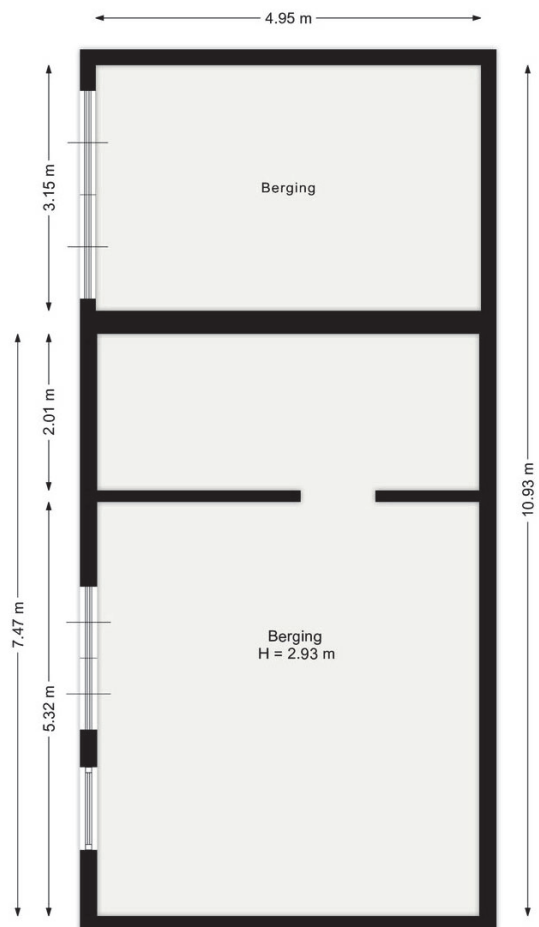
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond verdieping 3D



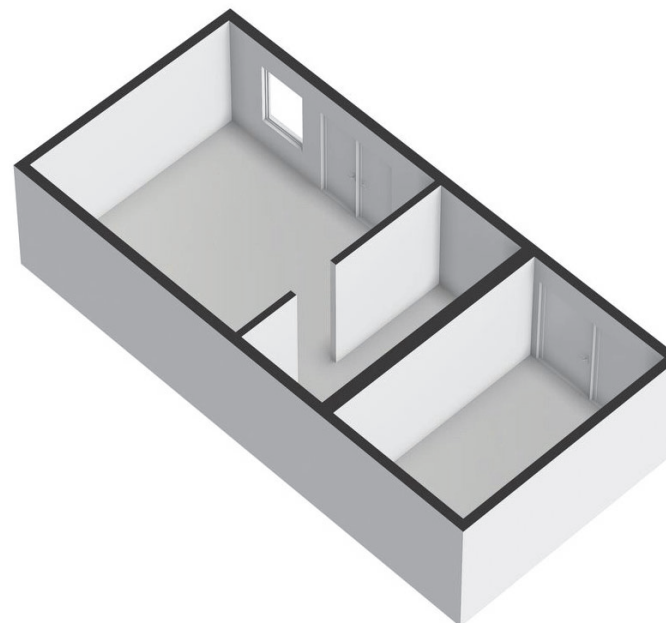
Plattegrond berging



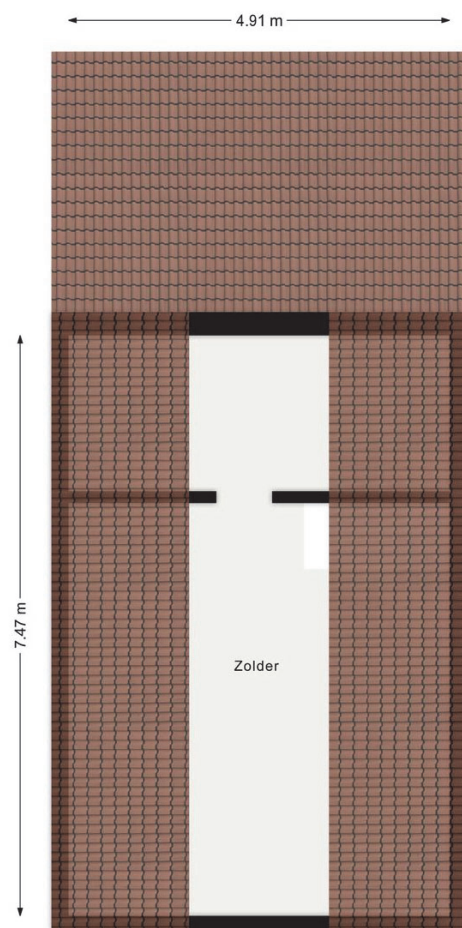
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging 3D



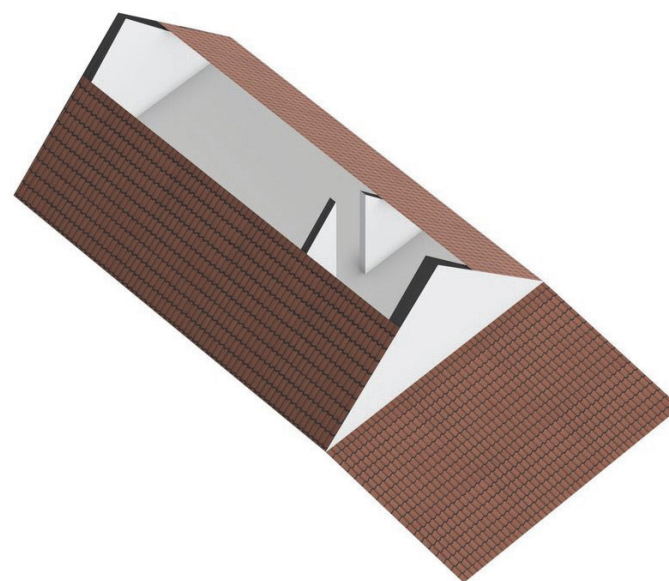
Plattegrond berging zolder



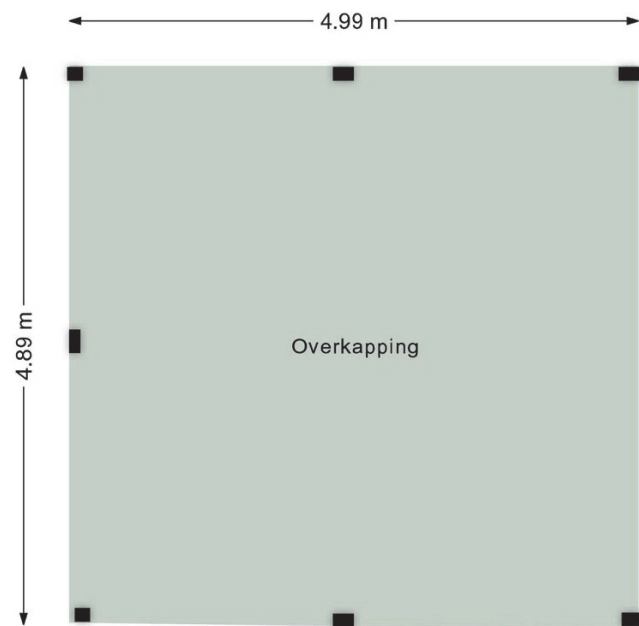
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging zolder 3D



Plattegrond overkapping 1



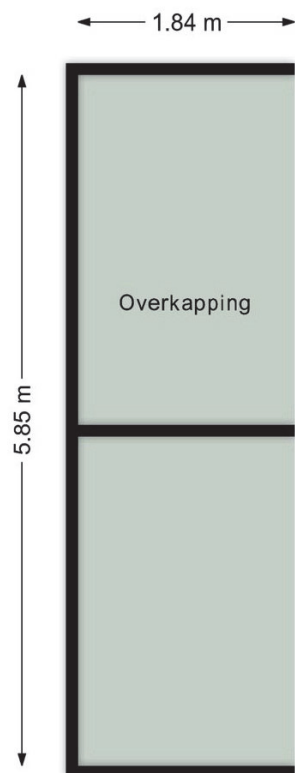
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond overkapping 1 3D



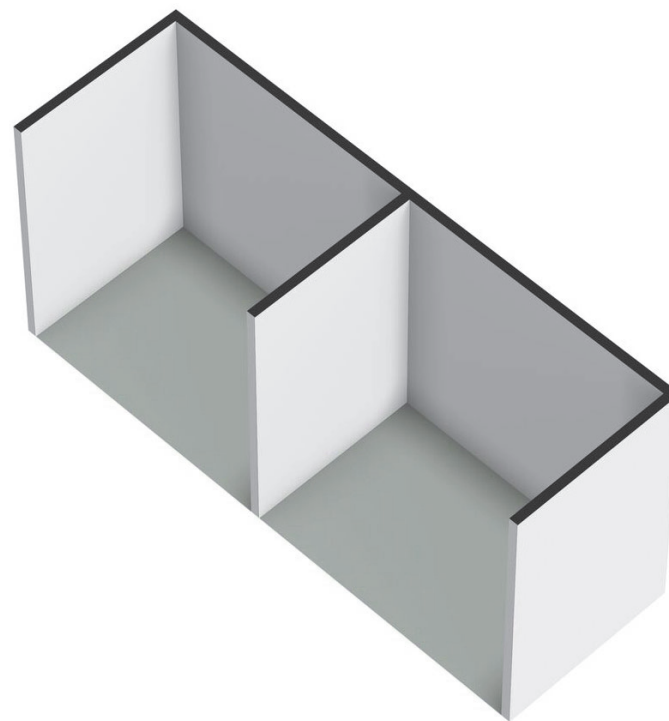
Plattegrond overkapping 2



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond overkapping 2 3D



Kadaster



Adres	Zuiderdiep 189. 9571 BK 2E Exloërmond
Kadastrale gegevens	Odoorn, N, 276
Totaal groot	1916 m ²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart



Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of riet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 10-08-2026 om 15:18.

Bestemmingsplanlegenda

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerszone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bestemmingsplanregels

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- b. een bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. tuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

en tevens voor:

- f. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de woningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de woningen worden vrijstaand en/of aaneen gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- e. de dakhelling van de gebouwen bedraagt ten minste 35°;
- f. de afstand van de zijgevels van de woningen, niet zijnde de aangebouwde zijgevels of geschakelde zijden van de woningen, tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afwijkende maat;
- g. uitbreiding van het aantal woningen is niet toegestaan, daaronder niet begrepen de splitsing in twee inapandige woningen van voormalige agrarische gebouwen, zoals bedoeld in lid 20.4.1;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag, in afwijking van het bovenstaande, de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet worden gewijzigd.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan:
 - 1. de regels zoals genoemd in lid 20.2.1, met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw; of
 - 2. het gestelde onder lid b t/m f;
- b. de bijbehorende bouwwerken worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, bedraagt niet meer dan 75 m² voor 2e Exloermond en niet meer dan 60 m² voor Buinen, Klijndijk en Valthe;
- d. indien zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m, waarvan de bebouwde oppervlakte ten hoogste 35 m² bedraagt en welke niet voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan mag worden opgericht;
- f. de bijbehorende bouwwerken, exclusief overkappingen, dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan te worden gebouwd.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

Bestemmingsplanregels

- a. de bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan worden opgericht, en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 20.1 en lid 20.2.2, onder c voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:
 - 1. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
 - 2. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
 - 3. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar, voor zover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
 - 4. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- b. lid 20.2.1, onder e, voor een platte afdekking tot maximaal 25% van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
- c. lid 20.2.1, onder h, voor het wijzigen van de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting van het gebouw, indien:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- d. lid 20.2.2, onder c, voor een vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen tot een maximum oppervlakte van 100 m², indien een medische indicatie dit noodzakelijk maakt;
- e. lid 20.2.2, onder c, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
 - 1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
 - 2. niet meer dan een/derde gedeelte van het bouwperceel wordt bebouwd. De omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is uitsluitend van toepassing op voormalige agrarische gebouwen, waaraan thans de bestemming 'Wonen' is toegekend;
- f. lid 20.2.2, onder c, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 250 m² voor een agrarische hobbyactiviteit, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m² (agrarische) cultuurgrond), direct aansluitend aan het bouwperceel;
 - 2. deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden.
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. lid 20.2.2, onder f, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde ervan.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Voormalige agrarische gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.1 voor het toestaan van de volgende functies in oorspronkelijk agrarische gebouwen, die zijn bestemd voor 'Wonen':

- a. splitsing in twee in pandige woningen met ondergeschikte bedrijvigheid;
- b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, een zorgboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
- c. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009), dan wel wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, mits:
 - 1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
 - 2. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
 - 3. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- d. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

Bestemmingsplanregels

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek: Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer: De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuetgeving toetsingskader.
- Landschap: Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting van de bebouwing;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting in redelijkheid niet te handhaven is;
 - 4. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarom geen onevenredige afbreuk/aantasting van de karakteristieke hoofdvorm, plattegrond, gevelbreedte, dakbedekking en nokrichting plaatsvindt.



Rapport Bodemloket

Datum: 25-7-2024



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

Mijnsteengebieden



- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

Rapport
Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

NVM 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.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	De buurman heeft in 2017 meerdere keren aan ons beloofd de paardenstal achter in onze tuin weg te halen, dan wel dat wij het weg konden halen. Echter hebben wij sindsdien enkele keren gevraagd en doet de buurman alsof dit nooit besproken is en is hij geenszins van plan om de paardenstal te verwijderen van onze grond.
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.)	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Door de paardenstal die voor circa 2/3 op onze grond staat.
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 (gewees) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsnonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Als woning
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?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Gevels 2 B.	
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?	
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
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Het platte dak op de tuinkamer (nieuwe aanbouw) is van 2021.
Overige daken:	- Dak van woning ongeveer van 1995. - Dak van de (nieuwe) schuur is van 2020.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	- Plat dak van de tuinkamer is geïsoleerd met PIR-platen van 4 cm. - Dak schuur geïsoleerd met Sandwichpanelen met isolatie. - Dak woning is wel geïsoleerd aan de binnenzijde.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	September / oktober 2024 en achterzijde woning in juni 2025.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	GIJPA Schilderwerken te Emmen
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?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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 ++, maar ook dubbel glas.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
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?	Op de binnenmuur van de keuken, aan de onderzijde, is het wel eens gebeurd, maar bij warm weer en na schoonmaken was het weer weg.
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Keukenmuur (zie hiervoor)
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Verholpen maar; krimp-scheur tuinkamer, tussen nieuwe en oude gedeelte.
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?	Ja
Zo ja, waar?	Vloer in de 'bijkeuken' zou moeten worden vervangen. Daar zit een plank die al doorbuigt.

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	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?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Geen enkele vloer is geïsoleerd.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
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?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV installatie
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Remeha Calenta 40C
Type(nummer) van de installatie(s):	7653211

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installatiedatum van de installatie(s):	12-05-2017
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	05-12-2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	IBN (installatiebedrijf Noord BV) te Ter Apel.
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 bijgevoerd 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?	
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.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	- Houtkachel 19-11-2025 - Pellet kachel 19-11-2025 - Rookgasafvoeren CV ketel zijn vernieuwd op 05-12-2025 (voldoen nu aan de eisen)
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	april/mei 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Van april 2017.
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.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Vorige bewoner vertelde destijds dat er 2 onbekende tanks (wel dicht gegooid) in de achtertuin liggen. Deze liggen ter hoogte van de tuinkamer.
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2002
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Vaatwasser (merk Beko) is geplaatst op 21-04-2024.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	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?	1898/1900
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Ja

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
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?	

NVM 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)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Schuur en tuinkamer gebouwd.

Zo ja, in welk jaartal?

schuur in 2020 en tuinkamer in 2021.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

T&W bouwbedrijf 2e Exloërmond (bestaat inmiddels niet meer door overlijden eigenaar).

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?

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

842

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

407000

Peiljaar?

2026

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

499

Belastingjaar?

2026

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vaste lasten 10 D.

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

842

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

90

Elektra:

90

Water:

72

Stadsverwarming:

0

Anders:

Gas en electra is een gezamenlijke rekening van 180,00 euro.

Te weten:

0

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

622

Elektriciteit hoog (kWh):

1604

Elektriciteit laag (kWh):

1174

Elektriciteit totaal (kWh):

2778

Water (m3):

83

Stadsverwarming (GJ):

nvt

Anders:

nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

Vaste lasten 10 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
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?	
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)	In de tuinkamer staat als enige warmtebron een pellet kachel die achterblijft.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Pelletkachel tuinkamer	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegel	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1899
Woonoppervlakte	276 m²
Inhoud	1212 m³
Externe bergruimte	54 m²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Remeha calenta
Bouwjaar ketel	2017
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Soort dak	Zadeldak met wolfseind
Dakmateriaal	Dakpannen
Tuin	Achtertuin, voortuin, zonneterras
Ligging	Noordwest
Kwaliteit	Verzorgd
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	vrijstaand steen, voorzien van elektra, met vliering
Stookhok	-
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaald is vandaag reactie.  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoeren van Sleen staat? :)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google? Onderscheidend is in promotie?  We regelmatig in Landleven adverteren?

**en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken
voor een vrijblijvend gesprek?**



Extra informatie

Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlelen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdienstbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuurt. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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'.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Bert Stadman Makelaardij

Burg de Kockstraat 20a | 7861 AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl