



D.K. BOERSMASTRIJTTE 25

RINSUMAGEAST

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.

WELKOM BIJ DE VOS MAKELAARDIJ

DEVOS
MAKELAARDIJ



Deze verkoopbrochure introduceert een uniek stuk vastgoed dat binnenkort wellicht jouw thuis kan zijn. We begrijpen dat de beslissing om een woning te kopen één van de belangrijkste stappen in je leven is. Daarom hebben we deze brochure samengesteld om je te begeleiden bij het verkennen van alle aspecten van deze woning en om je te helpen bij de vervolgstappen van het koopproces.

Vervolgstappen:

Plan een bezichtiging: Om echt te kunnen beoordelen of een woning jouw droomwoning is, moet je het in het echt ervaren. Onze makelaars Matteije, Benno en Djaël staan klaar om je gedetailleerde en deskundige informatie over de woning te verstrekken en al je vragen te beantwoorden. Nog geen bezichtiging ingepland? Neem gerust contact op met ons team om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

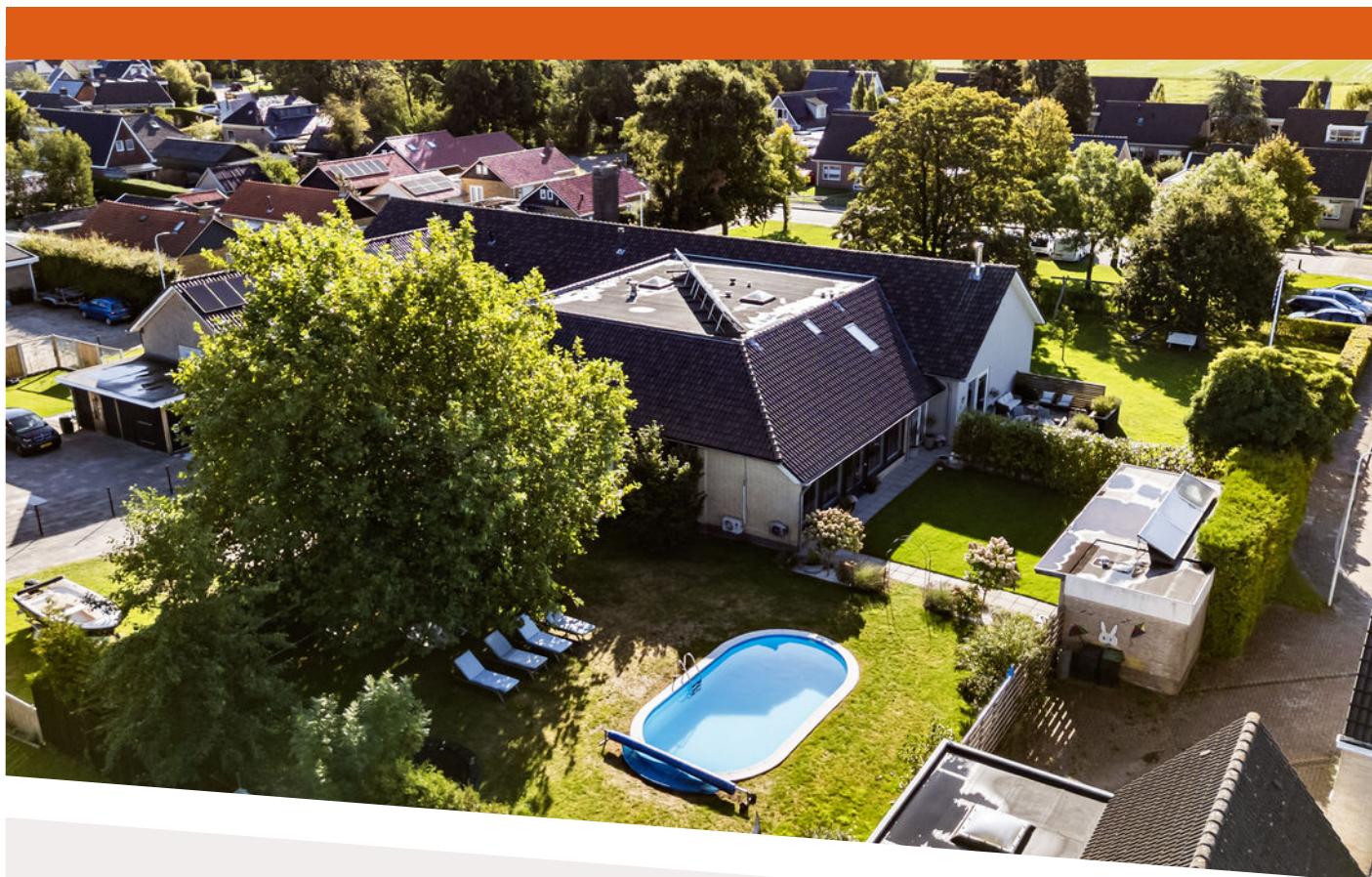
Financiële overwegingen: Een cruciale stap in het koopproces is het zorgvuldig regelen van de financiering. Ons toegewijde team begrijpt dit en staat klaar om je door te verwijzen naar een deskundige hypotheekadviseur. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van deskundige hypotheekadviseurs die zich volledig toewijden op het vinden van de beste financiële oplossing voor jou.

Een bod uitbrengen: Als je na de bezichtiging enthousiast bent geworden over de woning, kun je via MOVE in het bezicht-igingsdossier een bod uitbrengen. Onze makelaar zal het bod gaan neerleggen bij de verkoper. Tijdens de bezichtiging zullen onze makelaars gedetailleerd vertellen hoe deze vervolgstappen zullen zijn.

Acceptatie van het bod: Als de verkoper akkoord gaat met jouw bod, wordt jouw bod geaccepteerd en wordt de koop gesloten. In dit geval zullen verdere stappen worden ondernomen om de verkoop af te ronden, zoals het opstellen van een officiële koopovereenkomst.

Afronding van de transactie: Zodra alle details zijn geregeld, en de koopovereenkomst is ondertekend, begeleiden we je graag bij de laatste stappen van de transactie, zoals de overdracht van de sleutels en de eindinspectie van jouw nieuwe thuis.

Neem vandaag nog contact met ons op om de eerste stap te zetten naar het verwezenlijken van jouw nieuwe thuis. Ons toegewijde team staat klaar om je te helpen bij elke stap van het proces en om ervoor te zorgen dat jouw ervaring soepel en stressvrij verloopt.



WOONOPPERVLAKTE

415 m²

INHOUD

1759 m³

BOUWJAAR

1964

AANTAL KAMERS

10

AANTAL SLAAPKAMERS

8

PERCEELOPPERVLAKE

2420 m²

TYPE WONING

geschakelde woning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

VERWARMING

vloerverwarming gedeeltelijk,
warmtepomp, houtkachel

ENERGIELABEL

A+

Sommige woningen zijn gewoon ruim. Andere woningen bieden iets bijzonders. Deze woning heeft het beide! Aan de D.K. Boersmastrjitte 25 in Rinsumageest woont u in een voormalig schoolgebouw dat is getransformeerd tot een verrassend ruim en comfortabel woonhuis. Met maar liefst 415 m² gebruiksoppervlakte wonen, 10 kamers waarvan 8 slaapkamers en een royaal perceel van 2.420 m² is hier ruimte in overvloed. De voormalige schoolfunctie is nog altijd voelbaar in de omvang en indeling van het pand, terwijl het geheel tegenwoordig een bijzondere woonomgeving vormt met tal van mogelijkheden.

De woning leent zich uitstekend voor een groot gezin, dubbele bewoning, werken aan huis of voor wie simpelweg veel ruimte en flexibiliteit wenst. Momenteel is de woning in gebruik als gezinshuis en mede daardoor praktisch en toegankelijk ingericht. Zo is er rekening gehouden met rolstoelgebruik en zijn diverse ruimtes goed toegankelijk voor mensen met een beperkte mobiliteit. De vele kamers maken het mogelijk om wonen, werken, hobby's en logeren op een vanzelfsprekende manier te combineren.

Ook buiten is er volop ruimte. Het royale perceel biedt privacy en verschillende mogelijkheden om het buitenleven vorm te geven. Een absolute blikvanger is het zwembad, dat in de zomermaanden een heerlijke plek vormt om te ontspannen en van de tuin te genieten.

Op het gebied van duurzaamheid is de woning bovendien goed voorbereid op de toekomst. Met energielabel A+, 18 zonnepanelen, vloerverwarming, een zonneboiler en volledig kunststof kozijnen met HR++ beglazing is er nadrukkelijk geïnvesteerd in energiezuinig wonen. Daarbij is de woning gasloos gemaakt.

Een woning met een bijzonder verhaal
De charme van deze woning zit juist in de combinatie van het verleden en het heden. De voormalige school is geen standaard woonhuis en biedt daardoor een woonbeleving die u niet iedere dag tegenkomt. De royale maatvoering (circa 415 m²), het grote aantal kamers en het ruime perceel geven bovendien mogelijkheden die verder gaan dan bij een reguliere woning.

Dorp Rinsumageest

Rinsumageest (circa 1150 inwoners) ligt aan de Lauwersmeerweg met uitstekende ontsluiting richting Leeuwarden, Dokkum en nu met de Centrale As ook Drachten. Damwâld met al haar voorzieningen is op enkele minuten afstand gelegen, maar dat geldt natuurlijk ook voor Dokkum. Het recreatiegebied Eeltsjemar ligt eveneens op fietsafstand van deze directeurswoning. De bushalte is zeer nabij de woning gelegen en biedt een uitstekende verbinding richting Leeuwarden en Dokkum. Voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, een multifunctioneel centrum, een dorps huis en diverse sportaccommodaties zijn allemaal op loopafstand van de woning gelegen.

De woning is gemeten op basis van de Branche Brede Meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De Vos Makelaardij B.V. staat niet in voor de juistheid van de plattegronden en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Begane grond:

- entree, royale hal en vaste kast
- moderne meterkast
- 1e slaapkamer (circa 28 m²) met vaste kast en airco.

Openslaande deuren naar de tuin

- toilet met urinoir
- royale badkamer (circa 31 m²) met inloofdouche, vrijstaand bad, dubbele wastafel. Ruimte voor het plaatsen van een sauna e.d.
- 2e slaap of werkkamer
- de oude gymzaal, thans in gebruik als garage
- technische ruimte met warmtepomp en boiler
- trapopgang
- heerlijke woonkamer met open keuken. Woonkamer is v.v. fraaie houtkachel
- moderne woonkeuken beschikt over een fraai werkeiland en inbouwapparatuur: koffiezetapparaat, dubbele oven, Quooker, grote koelkast en vriezer, inductiekookplaat en vaatwasser
- 3e slaapkamer (circa 22 m²)
- 4e slaapkamer met walk-in-closet (circa 35 m²), daarnaast een 2e badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel
- toilet met fonteintje
- wasruimte met werkblad en wastafel
- 5e slaapkamer (circa 26 m²)
- overkapping
- berging

1e verdieping:

- woonkamer/keuken met keukenblok (circa 33 m²)
- overloop
- 3 slaapkamers (circa 5, 8, 10 m²)
- zolder

Algemeen:

- gebruiksoppervlakte wonen 415 m² (exclusief inpandige garage 80 m²) en inhoud 1759 m³
- perceel 2420 m² eigen grond
- energielabel A+
- volledig geïsoleerd
- ruime garage, overkapping en oprit met ruimte voor meerdere auto's
- 18 zonnepanelen van toepassing (235 WP per stuk)
- vloerverwarming
- waterontharder
- kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- centraal verwarmd middels lucht-waterwarmtepomp
- 8 (slaap)kamers, 2 badkamers, royaal wonen
- rolstoelvriendelijk
- zwembad
- bijzonder wonen met volop mogelijkheden!
- overdracht in overleg





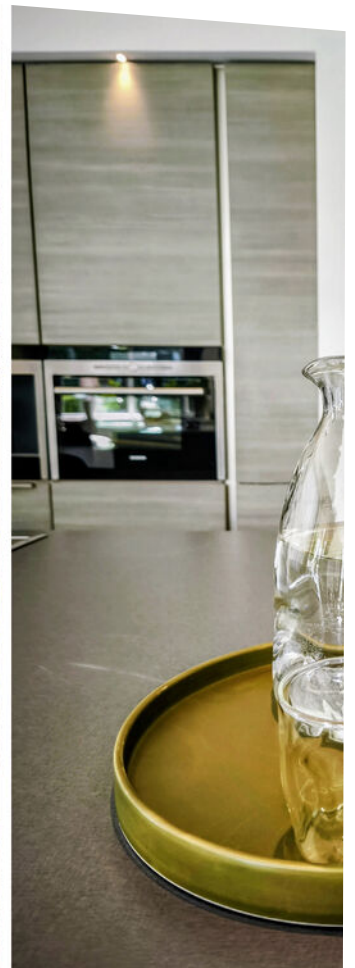
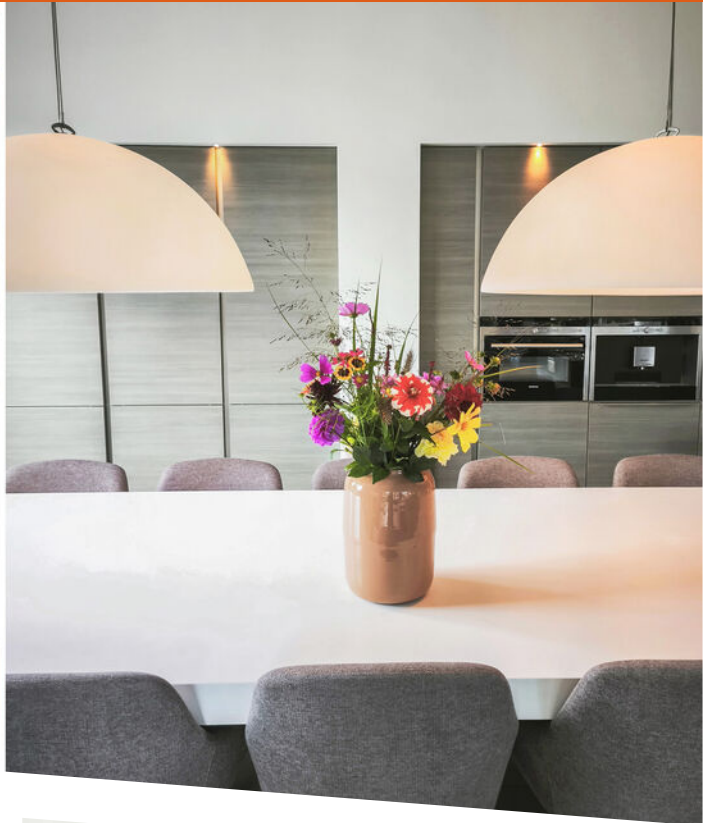
























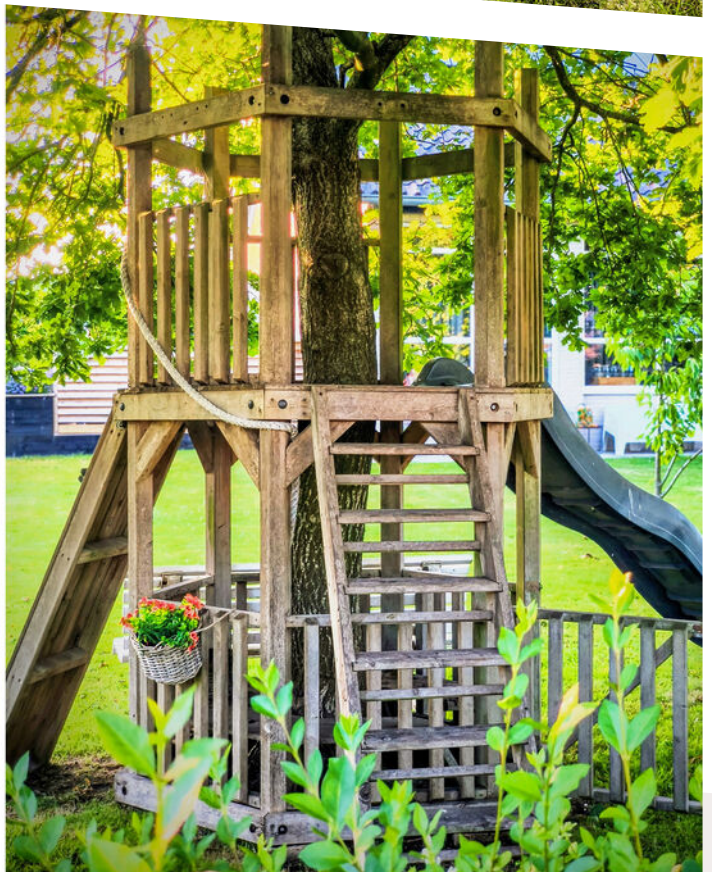
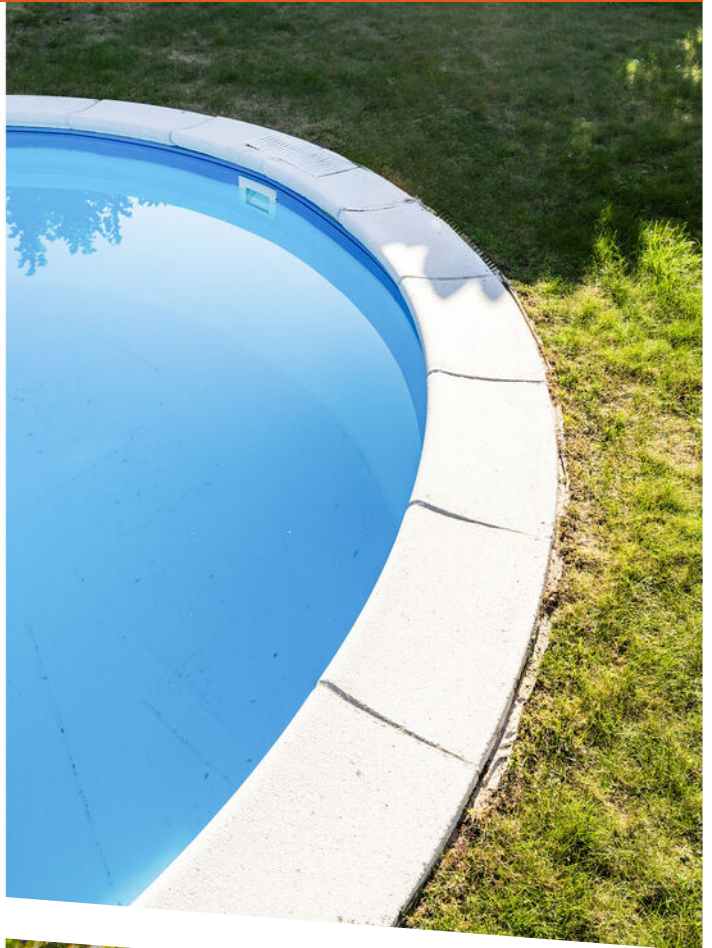








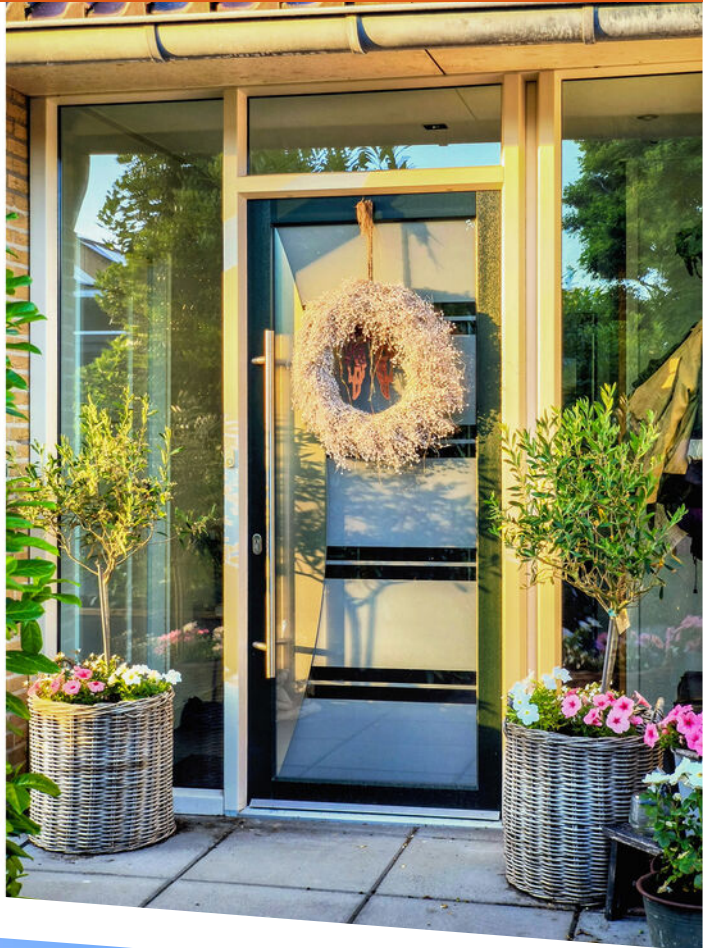
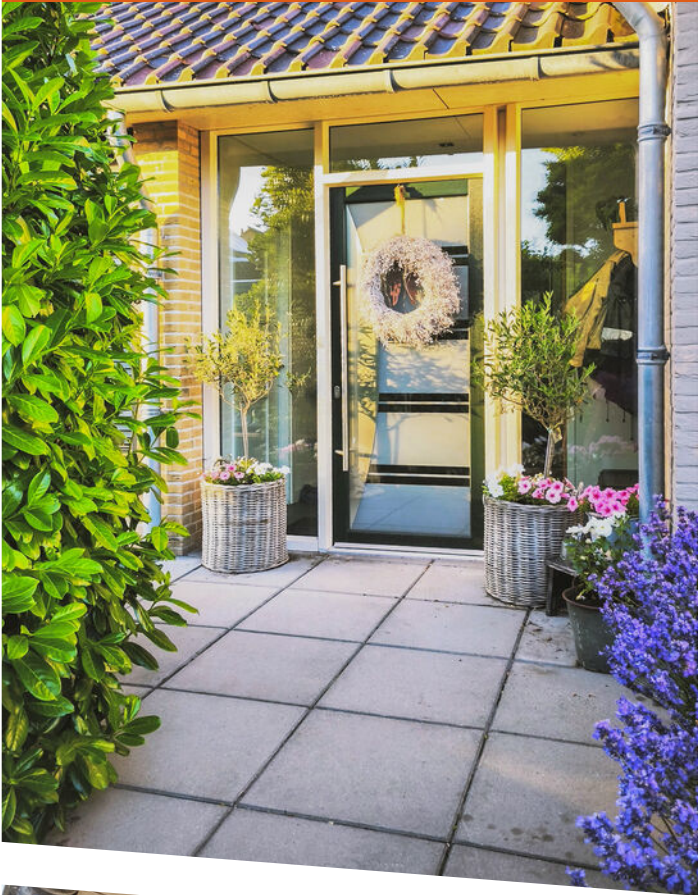












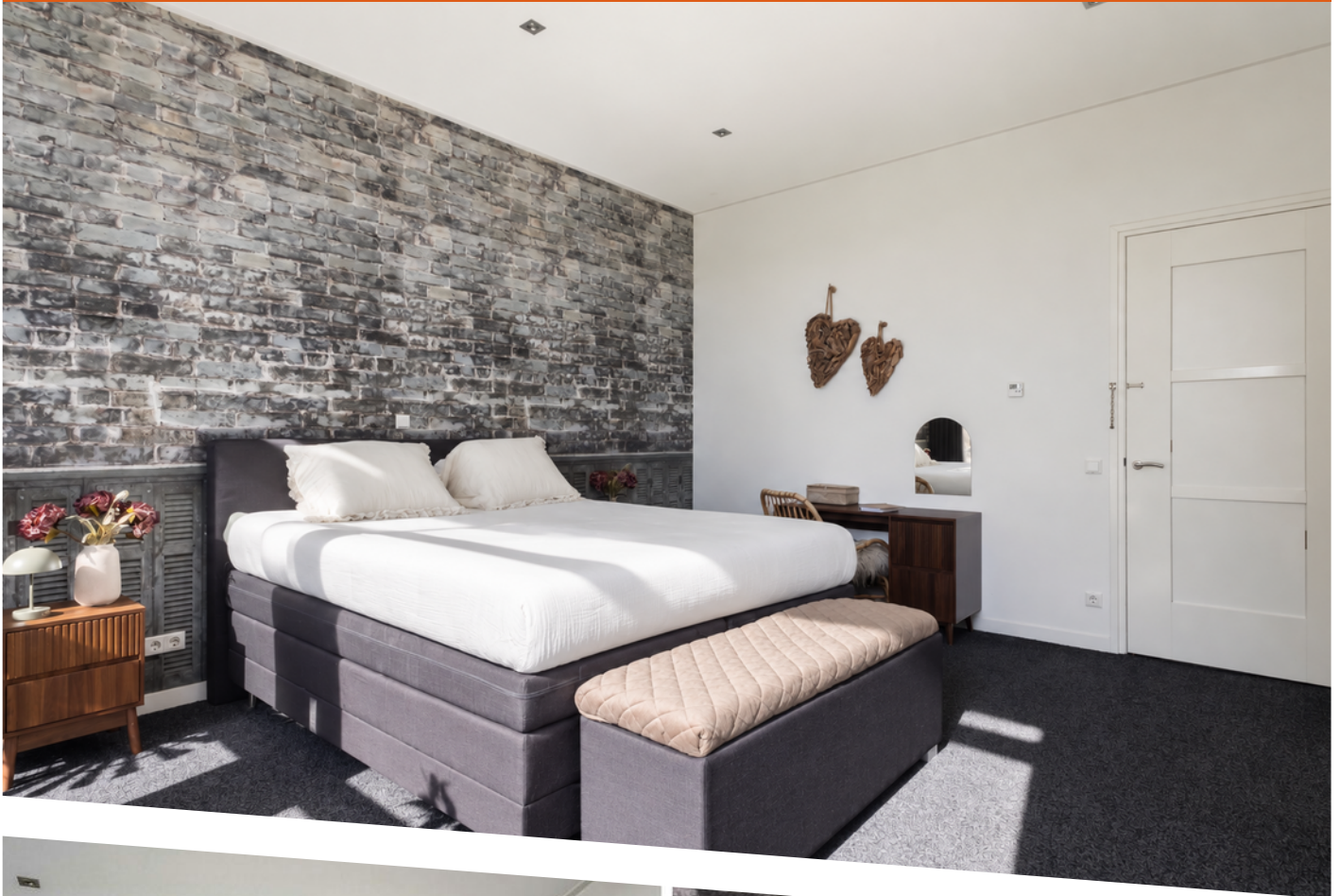






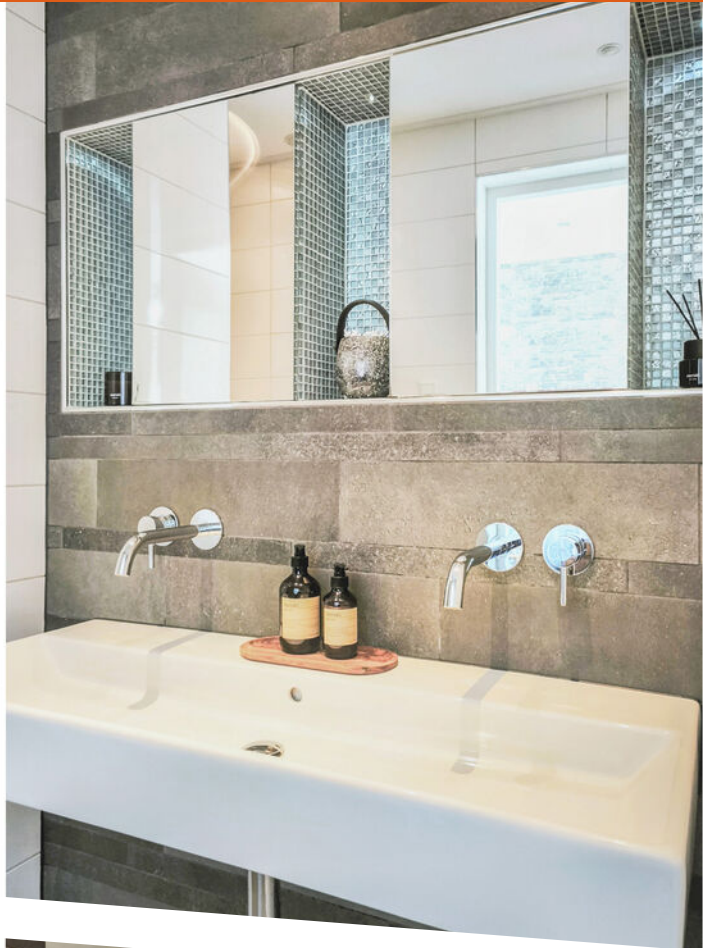








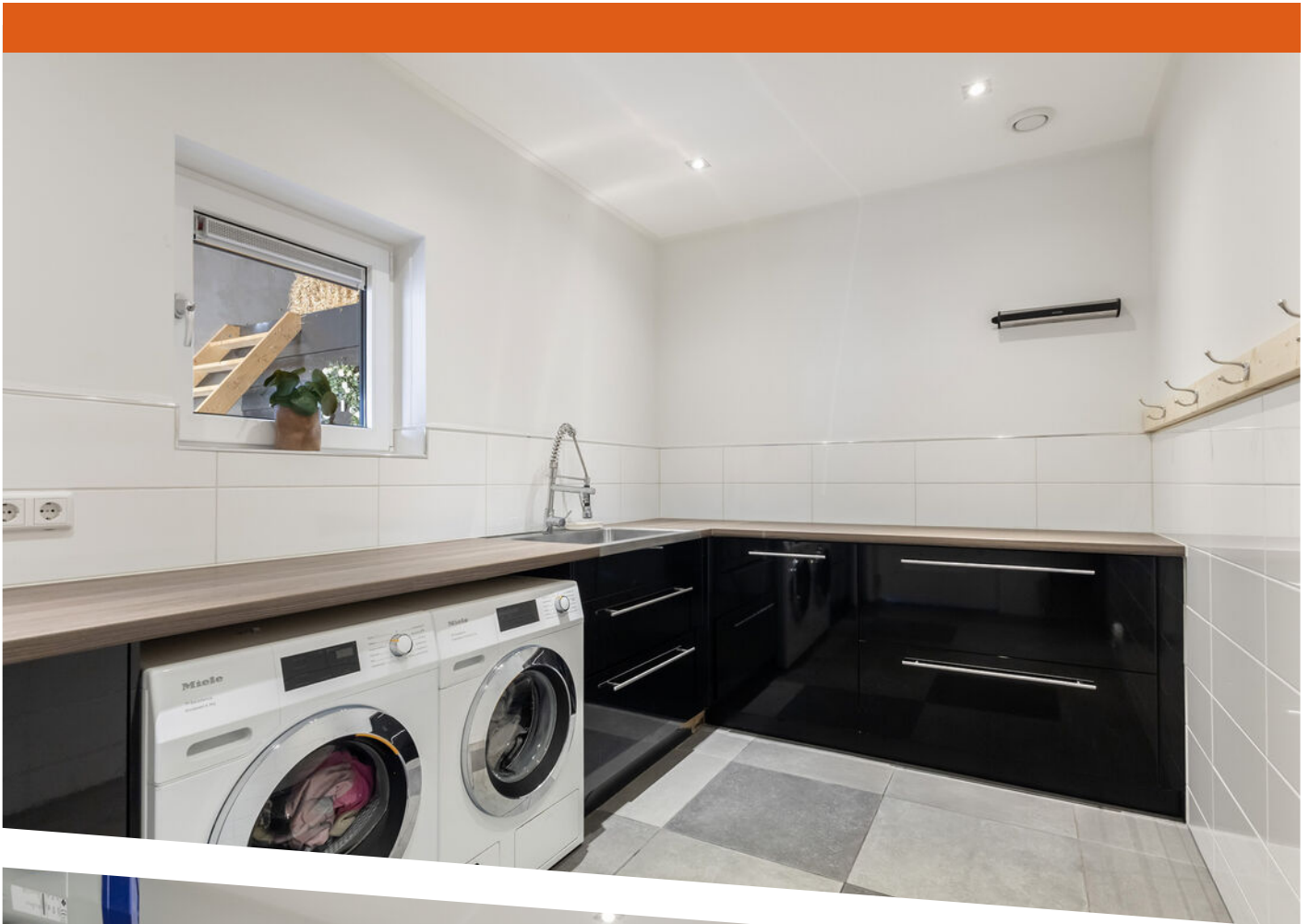


















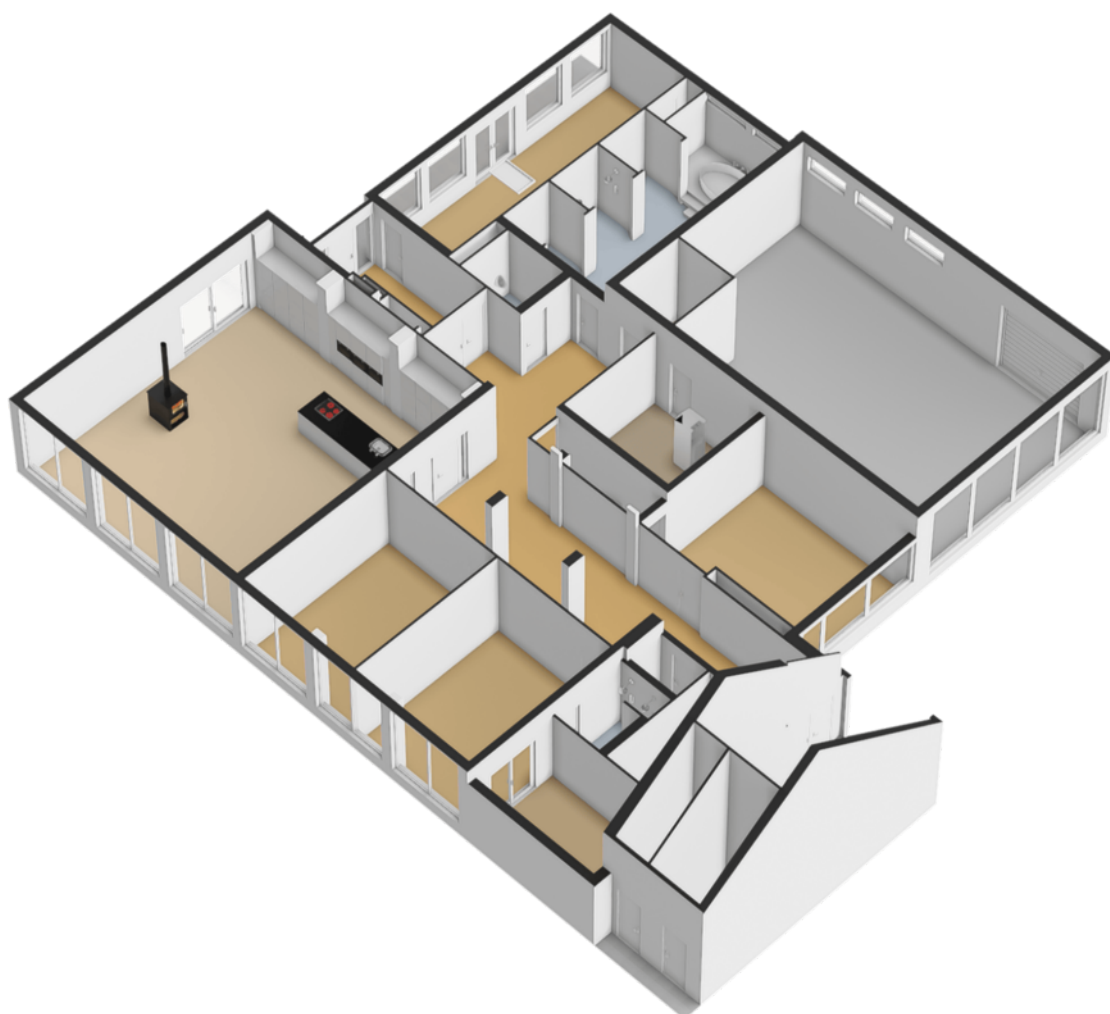








PLATTEGROND



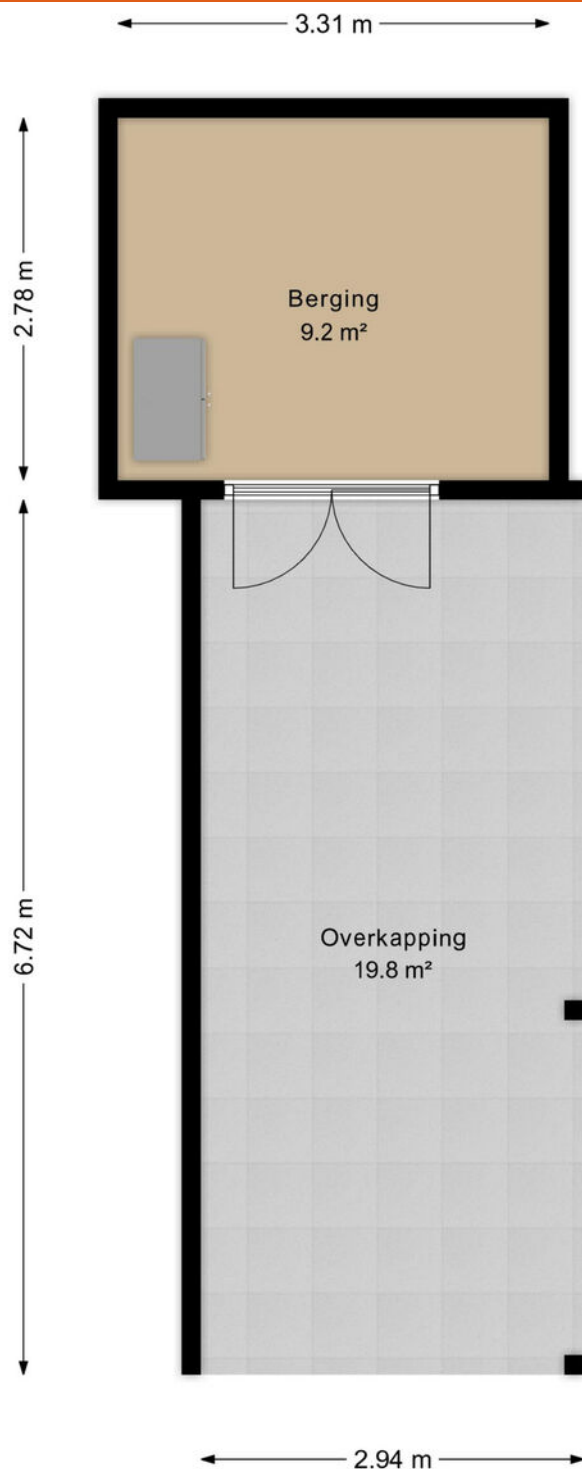
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

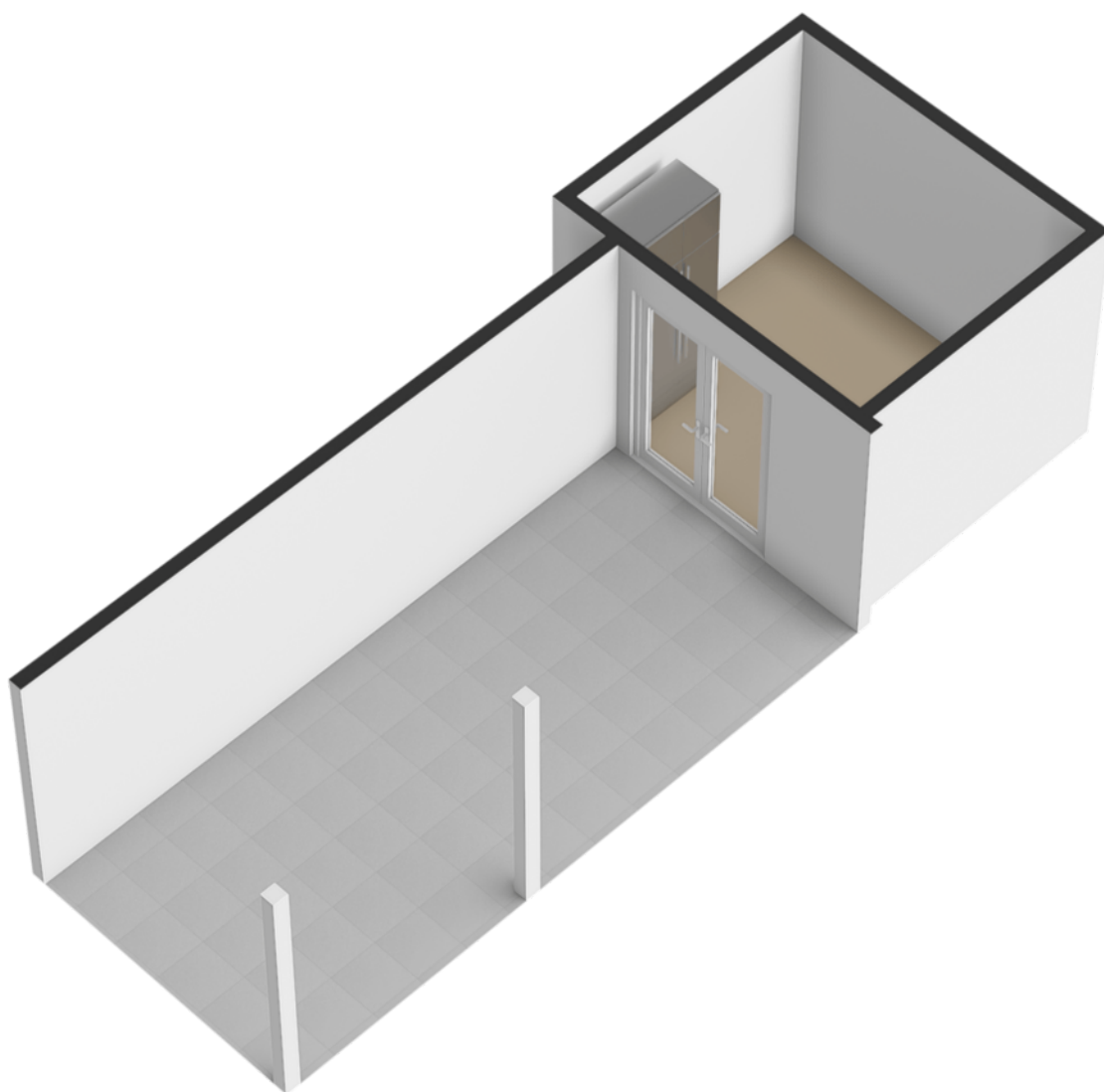


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

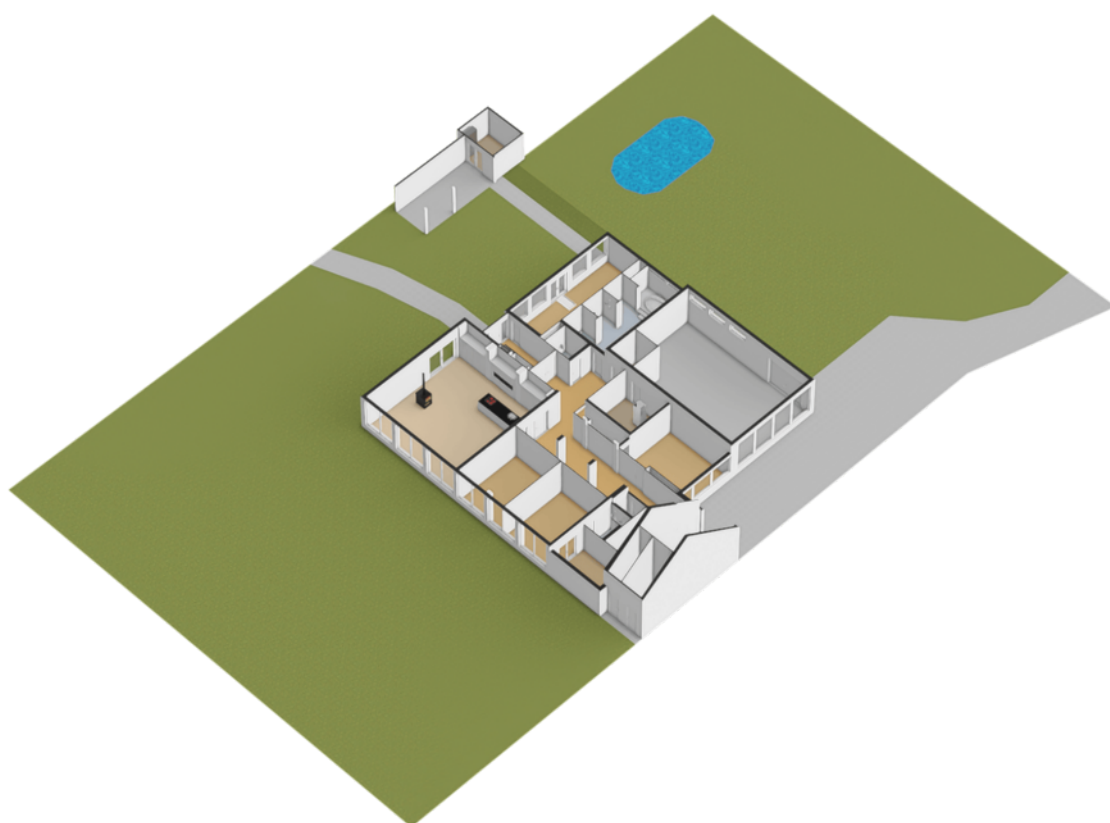
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: 9105 KL 25

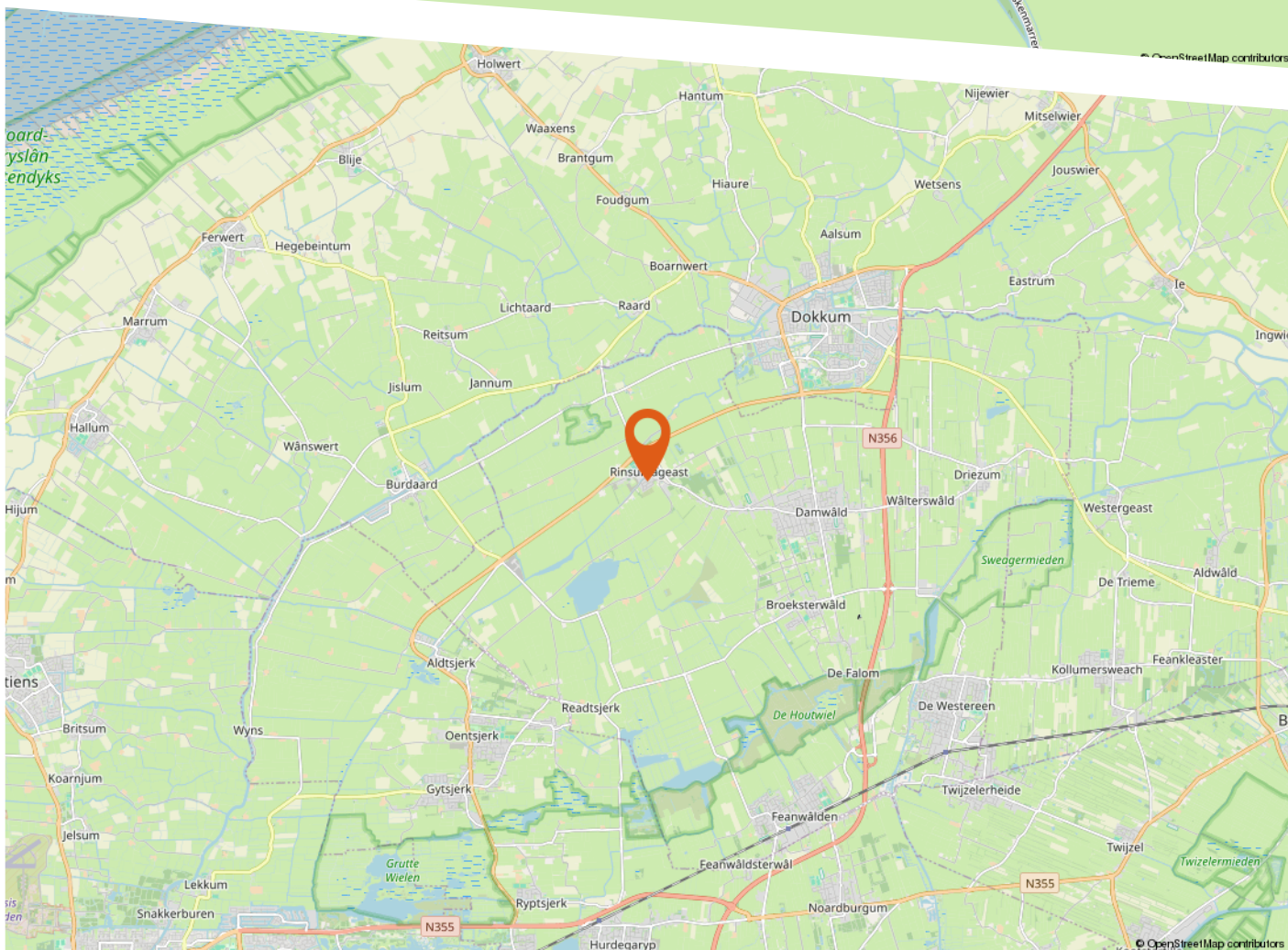
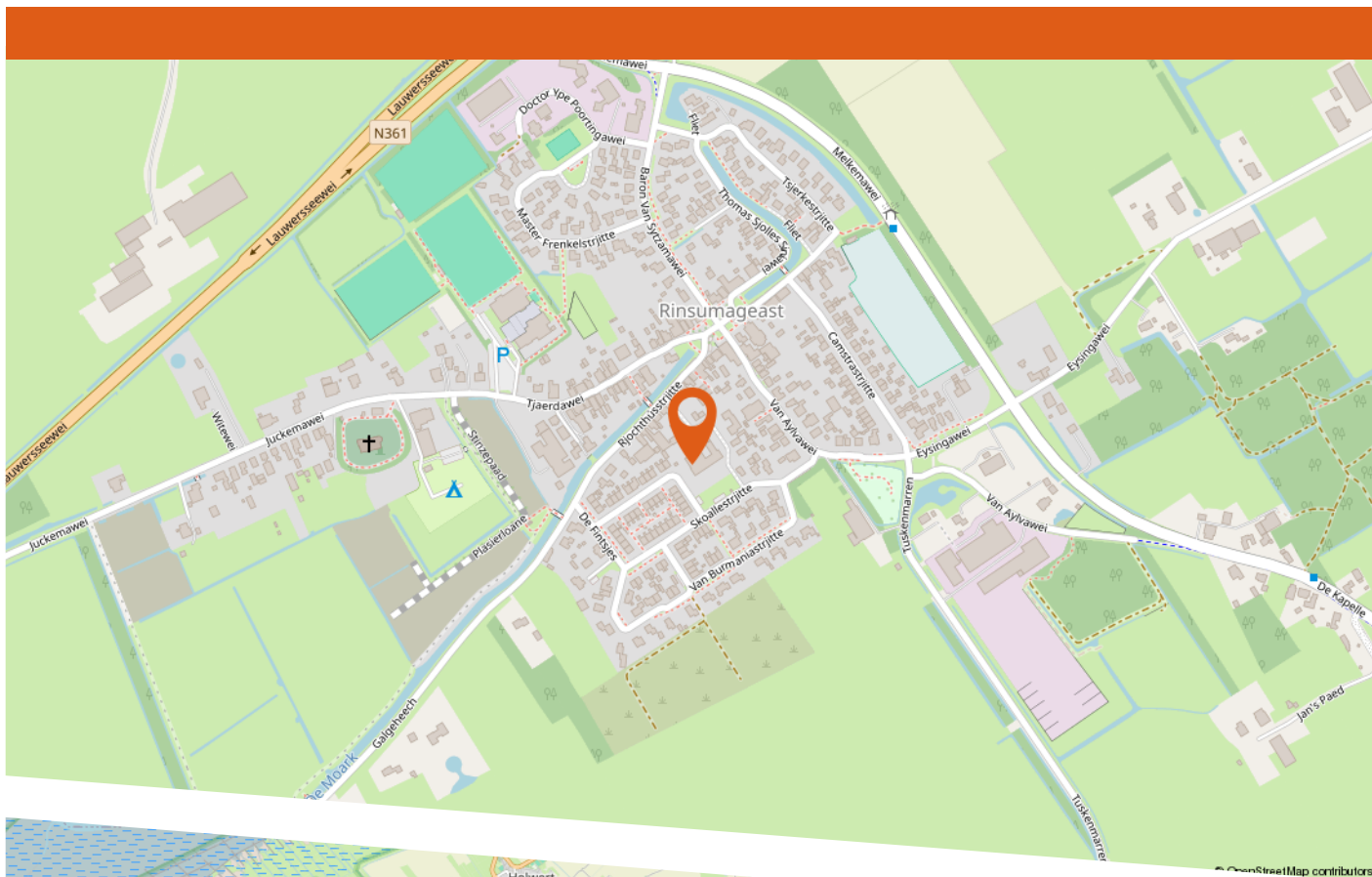


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Birdaard
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2713
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	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
- vitrages			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Waterontharder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zwembad installatie plus toebehoren	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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.	
Is er sprake van onteigening?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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 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?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
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?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Gevel opnieuw gevoegd en oude isolatie eruit en voorzien van nieuwe spouwisolatie. Uitgevoerd in jaar 2022
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Plat dak 1996
Overige daken:	1964
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Bij de krimpgoet, door de storm waren r dakpannen verschoven waardoor water onder krimpgoet kwam.
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?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nieuw aangebouwd deel schuin dak is voorzien van geïsoleerde dakplaten.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Oude schuine kap is 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)	Kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	

Vraag	Antwoord
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	N.v.t.
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++
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?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	

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

Zo ja, waar?

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
---	-----

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?

Onder oude gedeelte neopixels HR bodemisolatie, onder vloerverwarming 2cm isolatie.
Nieuwe aangebouwd deel vloerelementen volgens nieuwbouw normen geïsoleerd.

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Winters kan er laagje water staan in nieuwbouw deel
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)	Lucht/water warmtepomp voor verwarming en sanitair water Zonne collectoren voor sanitair water Airconditioning in 1 slaapkamer Niet in gebruik maar wel beschikbaar een pelletketel voor sanitair water
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):	Alpha Innotec lucht water warmtepomp Sonnenkraft zonneboiler systeem
Type(nummer) van de installatie(s):	-
Installatiedatum van de installatie(s):	2014 zonneboiler

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	06-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
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?	Ja
Zo ja, welke?	In garage is een radiator niet aangesloten.
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?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	-
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Gehele begane grond uitgezonderd garage

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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:	18
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.	235 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Omvormer SMA Merk zonnepanelen onbekend.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	-
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2014
Installateur:	Damstra installatie techniek
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	1600kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	0
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	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.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Compleet nieuwe installatie jaar 2013
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2026
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2013
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2020
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2013
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?	2014
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

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	2014
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2014 en 2025
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)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	2025 functioneerde naar behoren
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1964
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?	Nee
Diversen 9 D.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	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?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	
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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?	Aanbouw destijds lokalen en gymlokaal
Zo ja, in welk jaartal?	1996
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Niet bekend
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

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A+
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	892
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	693000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	837
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	658
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	315
Water:	15
Stadsverwarming:	0
Anders:	-nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	-0

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Elektriciteit hoog (kWh):	8000
Elektriciteit laag (kWh):	7800
Elektriciteit totaal (kWh):	15800
Water (m3):	410
Stadsverwarming (GJ):	-0
Anders:	--
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	11

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?

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?

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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)	-

WIJ ZIJN DE VOS MAKELAARDIJ

DEVOS
MAKELAARDIJ

En maken écht het verschil, omdat we uit ervaring weten dat wij het anders doen. We hebben alle aandacht voor de klant, We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen!

De Vos Makelaardij bestaat uit een professioneel, hecht en enthousiast team van in totaal 7 medewerkers. Waarbij Matteije, Djaël en Maikel u graag buiten 'in het veld' begroeten, wetende dat Thea, Rianne, Maureen en Marije zorgen voor een hartelijke begroeting en opvolging van alle dossiers en zaken op de binnendienst.

Ons team gaat voor een persoonlijke aanpak en stellen zich daarom graag aan je voor:



Matteije

**NVM Register Makelaar -
NVM Register Taxateur**

Matteije de Vos is de trotse eigenaar van De Vos Makelaardij. Hij heeft passie voor mens en de makelaardij, in het bezit van een feilloos geheugen, veel kennis van vastgoed en oog voor detail. Matteije staat bekend om zijn persoonlijke en directe manier van communiceren, oprecht en recht door zee. Hierdoor weet je precies wat je aan hem hebt. Zijn passie voor vastgoed gaat verder dan alleen maar transacties; het draait allemaal om het helpen van mensen bij het vinden van een plek waar ze zich echt thuis kunnen voelen. Matteije woont samen met zijn vrouw en kinderen in Snakkerburen. Tijdens zijn vrije uren beoefent hij waterpolo en geniet hij in de zomer van vaartochten op de Friese wateren.



Djaël

Makelaar in opleiding

Geboren in Hengelo, opgegroeid in Emmen en inmiddels al meer dan twaalf jaar met plezier woonachtig in Leeuwarden. Wat begon als een verhuizing voor een studie aan NHL Stenden groeide uit tot een blijvende liefde voor de stad en de Friese nuchterheid. Na zeven jaar in de automotivebranche volgde Djaël zijn hart naar de makelaardij. "Het persoonlijke contact en het begeleiden van mensen bij de aan- en verkoop van hun woning is wat dit vak voor mij zo bijzonder maakt." Binnen De Vos Makelaardij is hij actief als makelaar in opleiding. In zijn vrije tijd bouwt hij met passie bussen om tot campers en geniet hij van sport en festivals.



Maureen

**Commercieel medewerker
binnendienst - Register Taxateur i.o.**

Met een diploma op zak heeft ze haar passie voor de vastgoedsector omgezet in haar rol als commercieel medewerker binnendienst, waar ze het eerste aanspreekpunt is voor klanten en gelijktijdig werkt aan haar ambities om zich verder te specialiseren. Haar doortastende aanpak en ambitie drijven haar om voortdurend te streven naar verbetering, zowel voor zichzelf als voor de organisatie. Het vermogen om te plannen en overzicht te bewaren is kenmerkend voor Maureen en stellen haar in staat om processen efficiënt te laten verlopen, wat ten goede komt aan een positieve klantervaring. Buiten het werk is Maureen actief op het voetbalveld en in de sportschool. Ook genieten ze van concerten en festivals.



Onze klanten
waarderen ons
gemiddelde met een

9+

Thea

**Commercieel medewerker
binnendienst**

Thea haar kernkwaliteiten zijn: nauwkeurig, gedegen en empathisch. Bij Thea draait om een onvergetelijke klantbeleving en zo werkt het volgens Thea ook in de makelaardij. De klant is koning. Thea wordt gedreven door een tomeloze energie. Een kei in plannen en organiseren en het overzicht bewaken. Daarbij houdt zij altijd oog voor goede samenwerking. Thea werkt altijd met een glimlach, zelfs wanneer het klantcontact via de telefoon verloopt. U ziet het niet, maar u voelt het. Dat voelt goed en vertrouwd! Thea woont in Heerenveen. Als Thea niet op kantoor is spendeert ze graag tijd met haar man, kinderen en kleinkinderen. Ook kan ze genieten van een progressief rockconcert.

Marije

**Commercieel medewerker
binnendienst**

Marije heeft onlangs haar diploma Marketing & Communicatie behaald en verruult daarmee haar studieomgeving voor haar rol binnen De Vos Makelaardij. Als marketeer werkt ze aan de online zichtbaarheid van het kantoor en ondersteunt ze daarnaast de binnendienst. Met een nuchtere houding en een praktische manier van werken is Marije een fijne schakel binnen het team. Ze houdt overzicht, denkt vooruit en zorgt ervoor dat klanten duidelijk en vriendelijk te woord worden gestaan. Buiten het werk is Marije vaak te vinden bij haar paarden. Daarnaast brengt ze graag tijd door in de sportschool en gaat ze regelmatig op pad met vriendinnen.

Rianne

**NVM Assistent-Makelaar - Commercieel
medewerker binnendienst**

Rianne is een echte duizendpoot; zij beschikt over organisatietalent, kan goed overzicht houden, dit past echt bij een vastgoedbeheerder. Kwaliteit staat bij haar hoog in het vaandel en heeft een groot hart voor de zaak. Daadkracht en een hands-on mentaliteit gecombineerd met inlevingsvermogen kenmerkt haar. Als ervaren kracht ondersteunt zij de makelaars en draagt ze zorg voor een soepel en snel verloop van de makelaardij werkzaamheden. Met haar doorzettingsvermogen en behulpzaamheid zorgt ze er dagelijks voor dat de makelaars kunnen presteren door te ontzorgen waar nodig. In haar vrije tijd gaat ze graag actief op pad met haar man en hun drie kinderen.

Gratis waardebepaling en advies voor het verkopen van jouw woning.



Benieuwd naar de huidige waarde van jouw woning en wat de mogelijkheden zijn om jouw woning te verkopen? Onze makelaars Matteije, Benno en Djaël kunnen kosteloos de waarde van jouw woning berekenen en je voorzien van advies op maat.

Wat houdt onze gratis waardebepaling in?

Deskundige analyse: Onze ervaren makelaars voeren een grondige analyse uit van verschillende factoren die van invloed zijn op de waarde van jouw woning, zoals de locatie, de staat van onderhoud, de grootte van het pand en recente vergelijkbare transacties in de buurt.

Nauwkeurige schatting: Op basis van deze analyse maken onze makelaars een nauwkeurige schatting van de marktwaarde van jouw woning. Deze waardebepaling is gebaseerd op onze diepgaande kennis van de lokale markt en recente trends in de vastgoedsector.

Geen verplichtingen: Onze waardebepaling is volledig vrijblijvend en verplicht je tot niets. Of je nu besluit om te verkopen of besluit om hier nog mee te wachten, wij staan klaar om je van dienst te zijn.

Advies op maat voor verkoop: Naast het verstrekken van een schatting van de waarde van jouw woning, geven onze makelaars ook advies op maat over de beste verkoopstrategieën en eventuele verbeteringen die je kunt aanbrengen om de waarde van jouw huis te maximaliseren.

Professionele service: Als toonaangevend makelaarskantoor staan wij bekend om onze professionele service en toewijding aan onze klanten. Onze focus ligt op een excellente klantbeleving. We overtreffen verwachtingen, stemmen af op jouw behoeften en bieden persoonlijke begeleiding bij elke stap van het verkoopproces. Door transparante communicatie, op maat gemaakte oplossingen en oprechte betrokkenheid creëren we een unieke klantervaring. Onze toewijding gaat verder dan alleen de overdracht; we ondersteunen zelfs, indien gewenst, tijdens de verhuizing. Met ons uitgebreide netwerk zorgen we voor de juiste vakmensen en een vlekkeloze uitvoering van elke taak, van energielabel aanvragen tot renovaties. Jouw wensen zijn onze prioriteit - laat het aan ons over om je te ontzorgen.

Maak vandaag nog een afspraak voor een gratis waardebepaling. Onze deskundige makelaars staan klaar om je te helpen en al jouw vragen te beantwoorden.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

De Vos Makelaardij
Willemskade 12-A
8911 BB Leeuwarden

058 203 70 72
info@devosmakelaardij.nl
www.devosmakelaardij.nl

