# Ossedijk 4, 9698 TA Wedde

**Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.**

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Omschrijving

Droomt u van wonen in alle rust, met volop privacy en ruimte om huis en tuin? Dit vrijstaande landhuis ligt verscholen tussen de bomen en is bereikbaar via een eigen oprijlaan. Een bijzondere plek waar wonen, werken en buitenleven mooi samenkomen.

Op het ruime en beschutte perceel vindt u naast de woning een royale vrijstaande garage met vliering en elektrische deuren, een vrijstaande schuur met dubbele carport en een kas. De aanwezige ruimte en het perceel bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis, maar ook voor liefhebbers van paarden en het buitenleven.

Hier woont u heerlijk vrij, met alle ruimte om te genieten van de tuin, de rust en de privacy. Of u nu vanuit huis wilt werken, ruimte zoekt voor uw hobby of droomt van een plek waar paarden aan huis gehouden kunnen worden: deze woning biedt volop mogelijkheden.

Indeling:
Begane grond: grote entree/hal met trapopgang, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje, royale en tuingerichte living met open keuken. De keuken is voorzien van keukeninrichting met kookeiland en diverse inbouwapparatuur, alsmede openslaande deuren richting de tuin, via de keuken toegang tot de praktische bijkeuken welke is voorzien van witgoedaansluiting, extra keukenblok en achterdeur, slaapkamer met aangrenzende badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche en 2 wastafels, 2 ruime (slaap)kamers (welke nu zijn ingericht als kantoor en hobbyruimte; voormalige garage) met vaste trap naar de kantoorruimte op de verdieping, achterhal met keukenblok, achterentree en toiletruimte.
Eerste verdieping: ruime overloop met thans een zithoek maar vele mogelijkheden zijn toepasbaar, 2 slaapkamers (waarvan één met balkon en schuifkastenwand en één met grote inloopkast), badkamer met douche, toilet en vaste wastafel. Er is eveneens een riante kantoorruimte aanwezig (met knieschotten) en is separaat bereikbaar via de kantoorruimte op de begane grond. Deze ruimte kan ook als slaapkamer worden ingericht of speelkamer/hobbyruimte etc.
Tweede verdieping: bereikbaar middels vlizotrap, zolderberging.

Tuin:
De royale tuin is fraai ingericht en volledig omheind, waardoor u in alle vrijheid optimaal kunt genieten van het buitenleven, rust, ruimte en privacy. Het perceel biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van natuur, tuinieren, dieren of het buitenleven en iedereen die op zoek is naar een exclusieve woonomgeving met een landelijke uitstraling.

Bijzonderheden:
- levensloopbestendige indeling;
- zeer geschikt voor kantoor aan huis;
- vrijstaande stenen garage met ruimte voor 2 auto's;
- veel (overdekte) parkeergelegenheid op eigen terrein;
- dak-, muur- en vloerisolatie, alsmede dubbele beglazing;
- voorzien van alarminstallatie en airconditioning (kantoorgedeelte);
- verzorgde, volledig omheinde achtertuin;
- gelegen in een rustige weg gelegen nabij uitvalswegen richting Groningen en Duitsland.

Wedde is een sfeervol dorp gelegen in een groene en bosrijke Westerwolde, een gebied dat bekendstaat om zijn uitgebreide fiets-/en wandelroutes. Vlagtwedde met een breed winkelaanbod ligt op slechts 5 autominuten afstand. Voor uitgebreidere winkelvoorzieningen, scholen, ziekenhuis en goede openbaarvervoerverbindingen kunt u terecht in de omliggende plaatsen Winschoten, Stadskanaal, Veendam en Duitsland, die binnen ongeveer 10 tot 15

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

autominuten bereikbaar zijn.

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 1.050.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Vrijstaande woning |
| **Aantal kamers** | : 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 1.114 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 11.030 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 334 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Landhuis |
| **Bouwjaar** | : 2000 |
| **Ligging** | : Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |
| **Tuin** | : Tuin rondom |
| **Hoofdtuin** | Tuin rondom |
| **Garage** | : Vrijstaand steen, carport 41 $m^2$ (551 bij 751 cm) |
| **Energielabel** | : B |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |
| **Voorzieningen** | Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Openslaande deuren |
| **C.V.-ketel** | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2001, eigendom) |

# Locatie

Ossedijk 4
9698 TA WEDDE

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Foto's

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Begane grond

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Verdieping

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

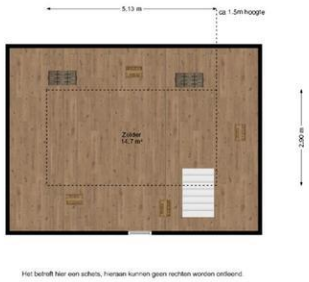
# Garage/Schuur

Bijgebouwen

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Vliering garage

Boven garage




**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Energielabel

**Energielabel woningen**

| Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot |
|---|---|---|
| 797736803 | 19-06-2026 | 15-06-2036 |

## Deze woning heeft energielabel B

173,14 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G | F (380) | E (335) | D (290) | C (250) | B (190) | A (160) ++++

### Isolatie van uw woning

| | |
|---|---|
| Gevels | +/- |
| Daken | + |
| Vloeren | +/- |
| Ramen | + |
| Buitendeuren | − |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing |

### Installaties in uw woning

| | |
|---|---|
| Verwarming | HR-107 ketel |
| Warm water | Indirect gestookte boiler |
| Zonneboiler | Geen zonneboiler |
| Ventilatie | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging |
| Koeling | Geen koeling |
| Zonnepanelen | Geen zonnepanelen |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag |

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

**Warmteverlies**

Uw woning 107,41 kWh/m²

veel warmte verlies — 86 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

| | |
|---|---|
| $CO_2$-uitstoot [kg $CO_2$ eq/m²] | 37,30 |
| Aandeel hernieuwbare energie [%] | 0,0 |
| Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer | klein |

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

### Over deze woning

**Adres**
Ossedijk 4
9698TA Wedde

**Bouwjaar**
2000

**Woningtype**
Vrijstaande woning

**Gebruiksoppervlakte**
332 m²

**Energieadviseur**
R ten Hove

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Wedde |
| Sectie | K |
| Perceel | 883 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning** | | | | |
| ***Interieur*** | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| – Inbouwspots/dimmers | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Losse (hang)lampen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Buitenspots en lantaarns | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Lamellen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Jaloezieën | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| – Vloerbedekking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Laminaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Designradiator(en) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Radiatorafwerking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Overig, te weten: | | | | |
| – Spiegelwanden | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Schilderij ophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Keuken*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| – Kookplaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Gas)fornuis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Afzuigkap | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Magnetron | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Oven | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Combi-oven/combimagnetron | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Koelkast | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vriezer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koel-vriescombinatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vaatwasser | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Quooker | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koffiezetapparaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Sanitair/sauna*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | | |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Fontein | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Badkamer met de volgende toebehoren: | | | | |
| – Ligbad | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Jacuzzi/whirlpool | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Douche (cabine/scherm) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Stoomdouche (cabine) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Wastafel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| – Wastafelmeubel | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Planchet | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Toiletkast | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Sauna met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

***Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schotel/antenne | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Brievenbus | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kluis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voordeur)bel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Alarminstallatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rookmelders | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Klok)thermostaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Airconditioning | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – Via CV-installatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Boiler | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Geiser | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Waterslot wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Tuin** | | | | |
| *Inrichting* | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beplanting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Verlichting/installaties*** | | | | |
| Buitenverlichting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Bebouwing*** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Broei)kas | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| **Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| – (Sier)hek | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vlaggenmast(houder) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

## Overig

| **Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?** | **Ja** | **Nee** | **Gaat mee** | **Moet worden overgenomen** |
|---|---|---|---|---|
| CV | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Boiler | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: | | | | |
| – | | | | |
| – | | | | |

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

## DEEL B

**1. Bijzonderheden**

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

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, welke zijn dat : _____

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten : _____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

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**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

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

Duur : _____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)* **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

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

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

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

Zo ja, waarom? : _____

s. Hoe gebruikt u de woning nu? *(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? Ja / Nee / n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

**2. Gevels**

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

Zo ja, waar? : _____

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Bij slaapkamer beneden. Maar gerepareerd.**

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **weet niet**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

**3. Dak(en)**

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **geen plat dak**

Overige daken : **van 2001**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

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

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **onbekend**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : **op 2 punten lek**

**4. Kozijnen, ramen, en deuren**

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2020**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **AFC Meesterschilders Groningen BV Vijverweg 1 Aduard**

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

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

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

d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

**5. Vloeren, plafonds en wanden**

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

**6. Kelder, kruipruimte en fundering**

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

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? Ja / Nee / n.v.t.

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

**7. Installaties**

a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? *(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)* : **CV Installatie, boiler vloerverwarming gedeelte kantoor**

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Nefit Ecobine cv plus boiler**

Leeftijd : **2001**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **Elk jaar, laatste keer in 2025**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Boerma-Hulsebos BV**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**

*(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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

Installateur : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : _____

Aantal kWh : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **niet**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Nee**

Zo ja, wanneer? : _____

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

## 8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

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

Zo ja, welke? : _____

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

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

**9. Diversen**

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2000/2001**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**

Zo ja, welke en waar? : _____

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

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

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

Zo ja, waar? : _____

h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

i. 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? : _____

j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **oorspronkelijke garage omgebouwd tot kantoor. Aparte dubbele garage bijgebouwd Kapschuur gebouwd Kas aangelegd**

Zo ja, in welk jaartal? : **2002**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Hofstra Hulshof Nieuw Buinen**

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**

Zo ja, welke label? : _____

**10. Vaste lasten**

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 1110**

Belastingjaar : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 766000**

Peiljaar? : **2026**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 434**

Belastingjaar? : **2025**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 670**

Belastingjaar : **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 175**

Elektra: **€ 220**

Blokverwarming: € _____

Anders : **nvt**

Te weten € _____

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

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
*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 : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **€ 26**

Heeft u alle canons betaald? **Ja**

Is de canon afgekocht? **Nee**

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

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? € _____

**11. Garanties**

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

Zo ja, welke? : **cv installatie en alarminstallatie**

**12. Nadere informatie**

*Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)* : **Dat het prachtig wonen is. Midden in de natuur. Met prachtige tuin.**

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

# Nieboer tips en adviezen

**Koopovereenkomst**
Behoudens nadere afspraken wordt de koopovereenkomst opgesteld door Nieboer Makelaars, conform de modelakte, opgesteld door de NVM, onze makelaarsberoepsorganisatie. Deze is uitgebreid en gedetailleerd van opzet en voorzien van alle benodigde bijlagen. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning bij de koper te liggen. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering) met een correcte verzekerde (herbouw)waarde.

**Ontbindende voorwaarden**
Indien een voorbehoud (in casu: ontbindende voorwaarde) benodigd is, betreffende het verkrijgen van een financiering (hypotheek), eventueel met het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering (met of zonder NHG) is 5 weken na mondelinge overeenstemming. Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een Erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

**Bouwtechnische keuring**
U heeft de mogelijkheid om (voor eigen rekening) voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring (veelal met een schriftelijke rapportage en begeleidende foto's) geeft u een (extra) goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. In dit rapport wordt per onderdeel van de woning aangegeven in welke staat het verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op (korte) termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. U krijgt hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. Geef het verzoek tot bouwtechnische keuring aan bij het uitbrengen van uw bieding (dus voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst). U bent vrij in keuze wie u de bouwtechnische keuring laat uitvoeren, zodat het voor u te allen tijde een objectieve waarneming/opname is. De verkoper heeft op zijn beurt diverse zaken verklaart in de vragenlijst, welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie die u heeft ontvangen.

**Onderzoekplicht**
Nadrukkelijk wijzen wij u op het feit dat u ook, zonder het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring, een eigen onderzoekplicht heeft als koper.

**Notaris**
Deze is naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld), mits de "kosten verkoper" niet buitensporig hoog in rekening worden gebracht door het desbetreffende notariaat.

**Bedenktijd**
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

**Ouderdomsclausule**
Indien van toepassing zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' (geheel of gedeeltelijk) in de koopovereenkomst worden opgenomen: *'Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks …, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de*

*onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.'*

**Bankgarantie**
Indien u een woning koopt, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 7 kalenderdagen na het onherroepelijk geworden zijn van de koopovereenkomst afgegeven dan wel gestort te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

**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'.

**Erfdienstbaarheden**
De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel wordt als bijlage in de koopovereenkomst opgenomen (en krijgt u op verzoek eerder overhandigd). Tijdens de bezichtiging worden deze erfdienstbaarheden u reeds medegedeeld. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkopers behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de vragenlijst welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.

**Lijst van (on)roerende zaken**
Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende en onroerende) zaken die in / bij de woning achterblijven, zaken die meegaan en zake die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

**Plattegronden**
Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

**Documentatie**
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. Prijs-/ druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

**Waardebepaling van uw eigen woning**
Als u op dit moment een koopwoning heeft, brengen wij graag onze expertise ten uitvoer met een voor u kosteloos, vrijblijvend en marktgericht advies in de actuele marktwaarde van uw huidige woning. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

**Een huis kopen? Voor u geen dagelijkse werk.**
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het zo nodig inwinnen van informatie bij de gemeente (bestemmingsplan, milieutechnische aspecten etc.) en het zo nodig onderzoeken van uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijk overeenstemming is bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde ontbindende voorwaarden, roerende zake e.d. welke verwoord zijn in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst (zie ook passage *Bedenktijd*). U bent te allen tijde vrij zich te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**

**Bezichtiging**
Voor een overtuigende vervolgbezichtiging van een woning kunt u een afspraak met ons maken. Een afspraak tot bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Ook niet als u de “eerste kijker” bent. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten een afspraak tot bezichtiging te maken.

**Na afloop van de bezichtiging**
*-U wilt nadere informatie, nogmaals bezichtigen of u wilt een bieding op de woning uitbrengen?*
Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen aankoopmakelaar die u verder bij de aankoop begeleidt).
*-U heeft geen verdere belangstelling?*
Dan stellen wij het bijzonder op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar/verkoper van de woning kunnen informeren. Wellicht kunnen wij u met een andere woning (in de toekomst) van dienst zijn.

**Nieboer Makelaars Winschoten**
**Venne 131 D**
**9671 ER, WINSCHOTEN**
**Tel: (0597) 41 75 50**
**E-mail: winschoten@nieboer.nl**
**www.nieboer.nl**