



Lamberink Rozema
Makelaars



Boukemahof 9

9981 MB Uithuizen

TE KOOP € 489.000 k.k.



funda in business





Kenmerken

Soort	eengezinswoning	Bouwjaar	1991-2000
Type	vrijstaande woning	Tuin	tuin rondom
Kamers	5	Garage	aangebouwd steen
Woonoppervlakte	168 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Perceeloppervlakte	726 m ²	Energie label	A
Inhoud	748 m ³	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Omschrijving

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en beschikt onder meer over een moderne keuken uit 2024, een vernieuwde badkamer op de verdieping uit 2025, kunststof kozijnen met HR++ beglazing op de verdieping en 12 zonnepanelen. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig.

De woning staat op een royaal perceel van 726 m² en beschikt over een aangebouwde stenen garage met spouwmuur en elektrisch bedienbare sectionaldeur. De ruime achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om van de zon en het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een zonneterras, bereikbaar via de schuifpui.

Ook de ligging is aantrekkelijk. De Boukemahof is een doodlopende straat aan de rand van het dorp, waardoor er hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. In de directe omgeving bevindt zich openbaar groen met wandelpaden, waardoor een rustige woonomgeving wordt gecombineerd met de landelijke sfeer van het Hogeland.

Uithuizen vervult een belangrijke regiofunctie binnen Het Hogeland en beschikt daardoor over een uitgebreid voorzieningenniveau. In het dorp zijn onder andere meerdere supermarkten, winkels, horeca, gezondheidsvoorzieningen en zowel basis- als voortgezet onderwijs aanwezig. Daarnaast beschikt Uithuizen over een NS-station met een treinverbinding richting Groningen en de Eemshaven.

De woning is geschikt voor een brede doelgroep. Door de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de drie slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping de woning eveneens zeer geschikt maken als ruime gezinswoning.

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang naar de verdieping, toilet en toegang tot de woonkamer en keuken. De ruime L-vormige woonkamer van circa 35 m² sluit aan op de open keuken van circa 14 m². De keuken is in 2024 vernieuwd en voorzien van een

inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Woonkamer en keuken zijn voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

Vanuit de keuken is de slaapkamer op de begane grond van circa 17 m² bereikbaar. Deze slaapkamer geeft rechtstreeks toegang tot de aangrenzende badkamer van circa 5 m², voorzien van een douche, dubbele wastafel en tweede toilet.

Eveneens vanuit de keuken is de bijkeuken van circa 10 m² bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-opstelling, witgoed aansluitingen en een uitstortgootsteen. De bijkeuken beschikt daarnaast over een achterentree en geeft toegang tot de aangebouwde garage van circa 32 m². De garage is uitgevoerd met een spouwmuur en een elektrisch bedienbare sectionaldeur.

Eerste verdieping:

Overloop met vide en toegang tot drie ruime slaapkamers van circa 10 m², 16 m² en 24 m².

Daarnaast bevindt zich hier de in 2025 vernieuwde tweede badkamer van circa 7 m², voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel, ligbad en derde toilet. Op de overloop is tevens een ruime inloopkast aanwezig.

Energie label A;

woonoppervlakte circa 170 m²;

perceeloppervlakte 726 m²;

vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;

twee badkamers, waarvan één op de begane grond;

moderne keuken uit 2024;

badkamer op de verdieping vernieuwd in 2025;

12 zonnepanelen;

verdieping en schuifpui voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;

ruime aangebouwde stenen garage van circa 32 m² met spouwmuur en elektrische sectionaldeur;

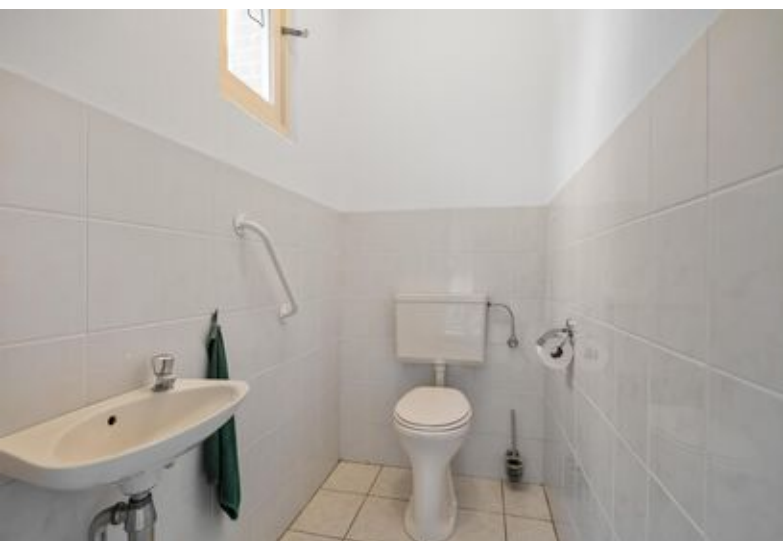
verwarming en warm water via een hoog rendement combiketel;

royale achtertuin op het zuiden;

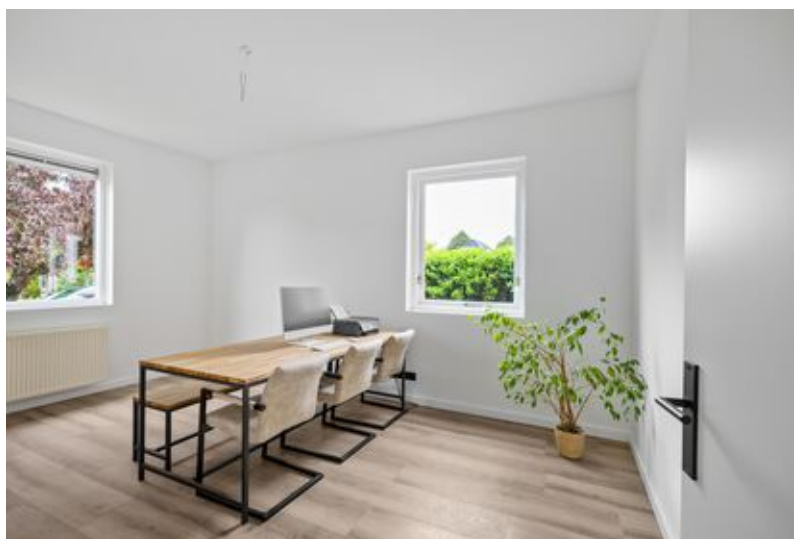
zonneterras direct aan de woning;

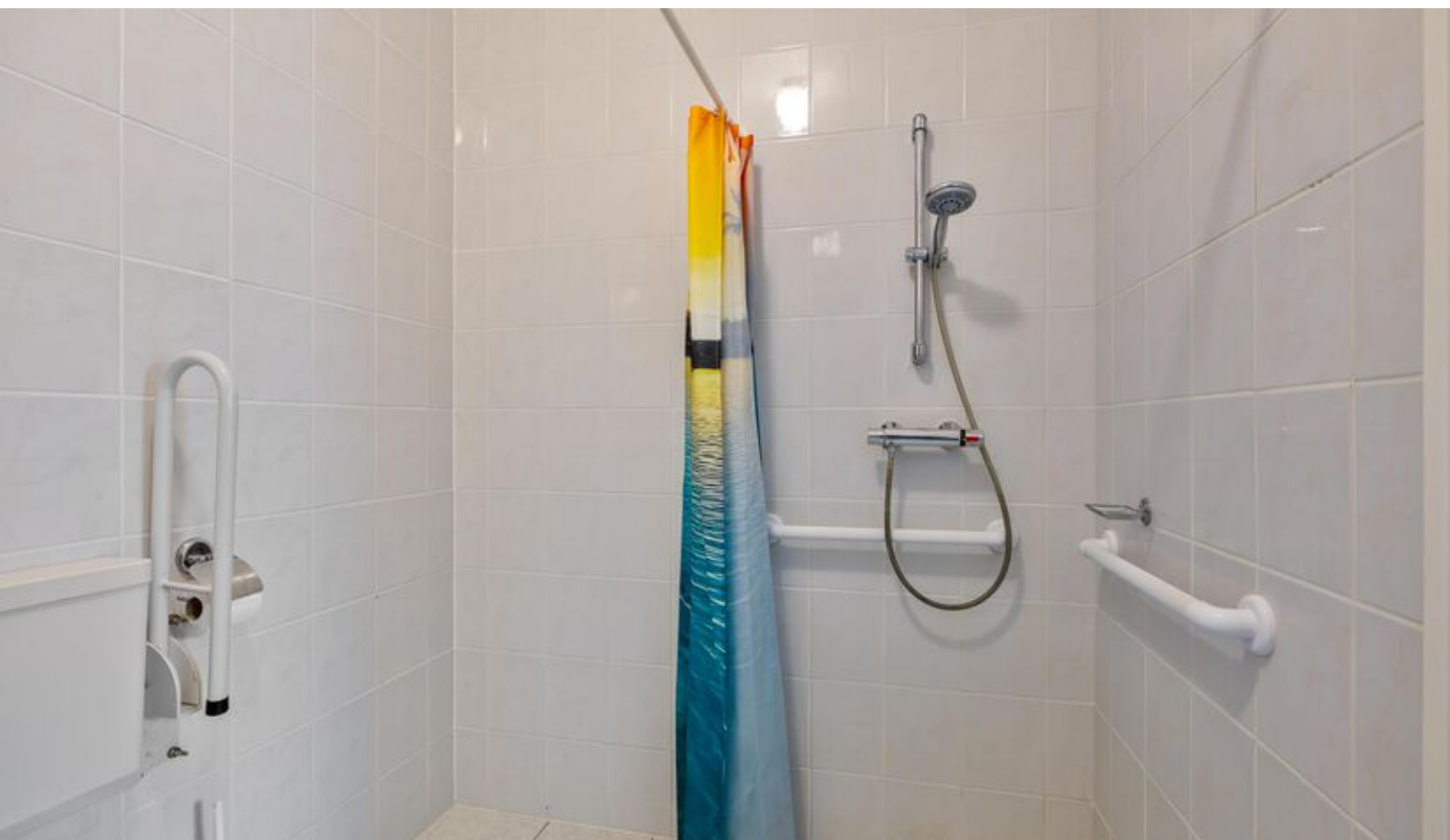
buitenzonwering aan de zuidzijde middels een uitvalschermer;

rustige ligging aan een doodlopende straat aan de

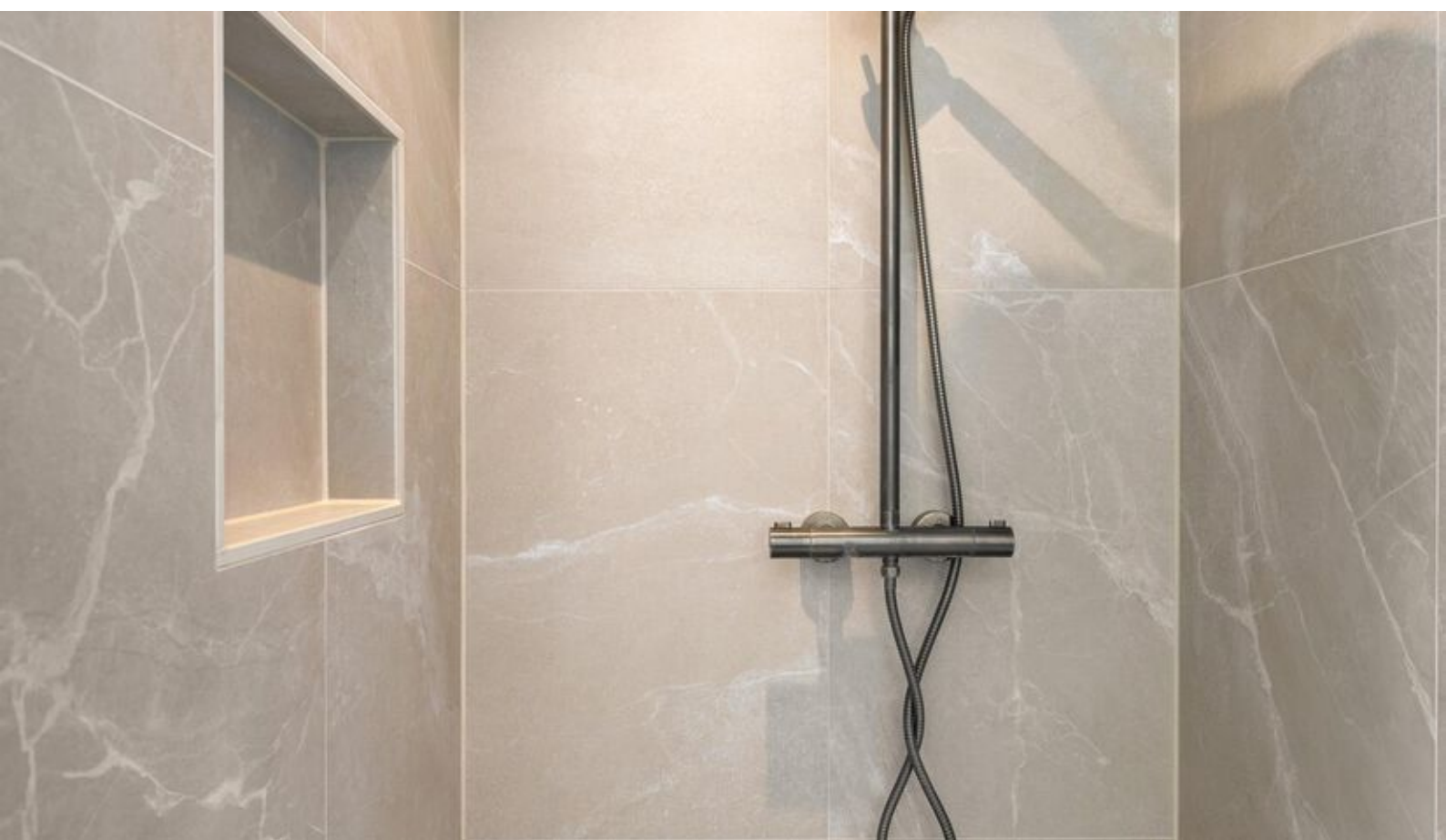














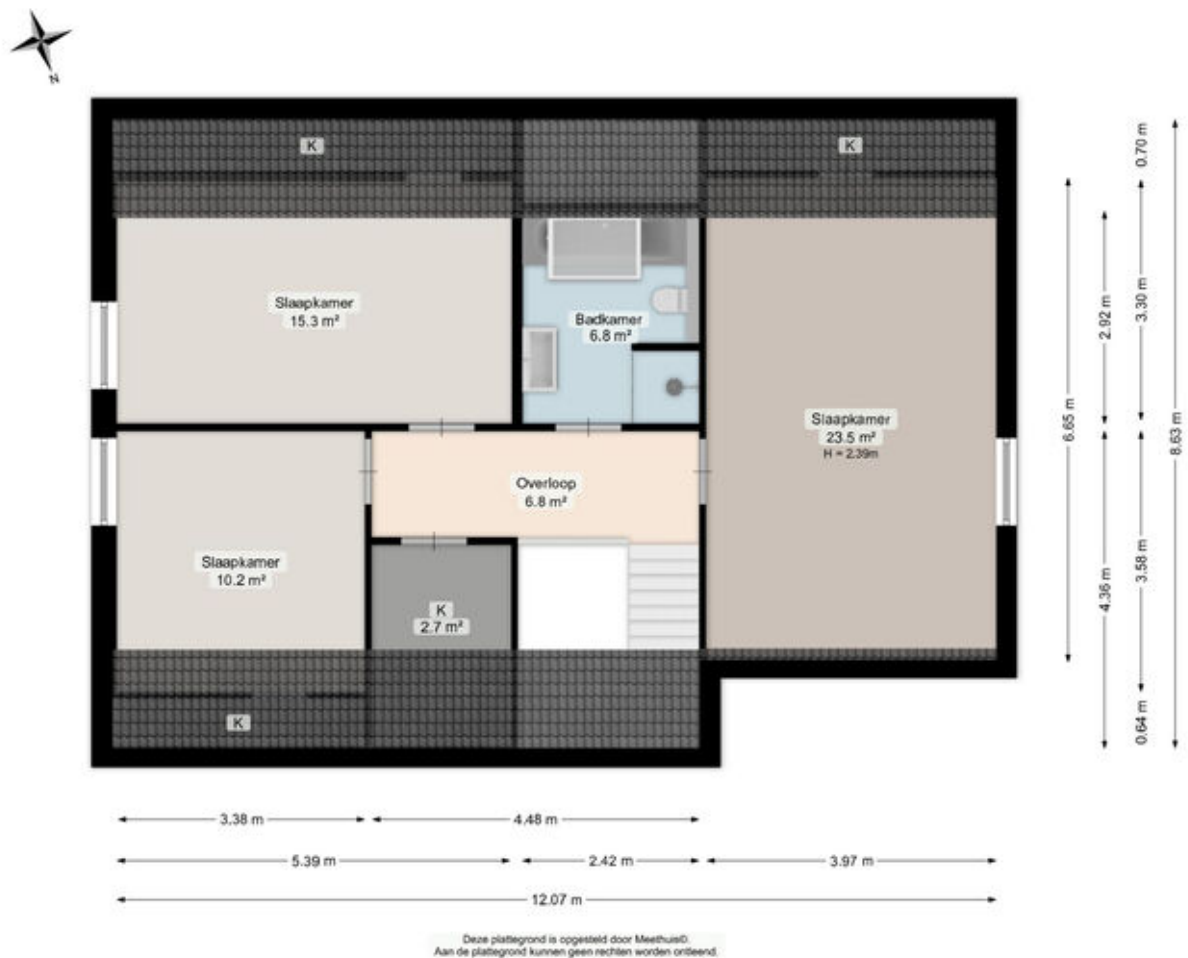




Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:

Boukemahof 9

Gemeente:

Uithuizen

Soort:

eengezinswoning

Postcode / Plaats:

9981 MB Uithuizen

Sectie / Perceel:

E / 3503

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- vaatwasser	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				
- ligbad	X			
- douche (cabine/schermb)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X			
(Klok)thermostaat			X	
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen	X			
Warmwatervoorziening, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tuin - Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

Vragenlijst

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?
Zo ja, welke?

Nee

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.)
Zo ja, welke zijn dat?

Nee

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.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Ja

De strook grond rondom het perceel, waar de heg op staat, wordt gehuurd van de gemeente voor 2 euro per jaar

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
Zo ja, graag nader toelichten:

Nee

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?
Zo ja, welke grond?

Nee

Heg buitenom wordt gehuurd van de gemeente voor 2 euro per jaar

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)
Zo ja, welke?

Nee

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Vragenlijst

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

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? Nee

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Vragenlijst

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 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

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?

Vragenlijst

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: Onbekend
 Overige daken: Onbekend

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee
 Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee
 Overige daken: Ja
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Nee
 Overige daken:
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee
 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.

Vragenlijst

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Boven zijn van kunststof, beneden van hout (op de openslaande deuren naar de tuin in de woonkamer na).
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Onbekend
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	geen idee
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)	Boven HR+++ Beneden 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?	Ja
Zo ja, waar?	In de woonkamer was sprake van optrekkend vocht in de vloer door een lekkende radiatorbuis eronder. Deze is volledig opnieuw aangelegd.
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee

Vragenlijst

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?

Ja

Zo ja, waar?

Vloeren onder laminaat

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.)

Ja

Zo ja, waar?

In de hal boven op de plinten aan het plafond zit wat spuitwerk wat een beetje loslaat.

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?

Onbekend

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

Grondwater kan een beetje optrekken bij veel regen.

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.

Vragenlijst

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):

Nev

Type(nummer) van de installatie(s):

Trendline HRC30
CW5

Installatiedatum van de installatie(s):

22 januari 2015

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

05 januari 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Expert Jansen in
Uithuizen

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?

Nee

(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen?

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?

Vragenlijst

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee
Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? 270 WP
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen? Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? DMEGC
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: In 2015 door Expert Jansen geplaatst
Installateur: Solar Expert Jansen
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 04 april 2025 t/m 23 maart 2026
Aantal kWh: 2369
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Verlopen
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? Nvt

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

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

Vragenlijst

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Meterkast + stopcontacten woonkamer, keuken, slaapkamers en badkamer
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?	Onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Onbekend
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
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	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?	Badkamer boven komt uit 2025 Badkamer beneden is nooit vervangen
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.	

Vragenlijst

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.?	Ja
Zo ja, welke?	Buis naar gemeentelijke riolering, is inmiddels compleet vervangen
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2024
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	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?	1992
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.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	

Vragenlijst

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)

Niet bekend

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?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?

Nee

(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Vragenlijst

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Eind 2023 zijn de slaapkamers boven gestuct, is er een muur uit de woonkamer verwijderd en zijn de woonkamer en de slaapkamer beneden gestuct. Ook is de schoorsteen van het dak verwijderd (deze had geen functie, liep namelijk maar door tot de 1e verdieping).
	De keuken is in 2024 geplaatst. De badkamer boven is eind 2025 geplaatst.
Zo ja, in welk jaartal?	2023, 2024, 2025
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Stucwerk door stukadoorsbedrijf Hendriks. Keuken en badkamer zijn door Grando Groningen geplaatst.
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	597
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	453000
Peiljaar?	2026

Vragenlijst

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 119
Belastingjaar?

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 421
Belastingjaar? 2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 0
Elektra:
Water:
Stadsverwarming:
Anders: Variabel
Te weten:
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):
Elektriciteit hoog (kWh):
Elektriciteit laag (kWh):
Elektriciteit totaal (kWh):
Water (m³):
Stadsverwarming (GJ):
Anders:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke?
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:
Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?
Heeft u alle canons betaald? N.v.t.
Is de canon afgekocht? N.v.t.
Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Vragenlijst

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? Ja

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

CV-installatie via
Expert Jansen in
Uithuizen
Zonnepanelen via
Expert Jansen in
Uithuizen
De keuken +
badkamer boven
zijn door Grando
Groningen
geplaatst, zij
hanteren de CBW g
arantie bepalingen.

Nadere informatie 12 A.

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

Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt, wordt er altijd in de koopakte een bepaling opgenomen waarbij de koper verplicht is om binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Dat doet de koper op de bankrekening van de notaris of door een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Lamberink Rozema Makelaars

Voor een nieuwe stap

Bij Lamberink Rozema Makelaars bent u aan het juiste adres voor uw nieuwe (t)huis! Bij ons vindt u alles onder één dak. Aankoop, verkoop, nieuwbouw, onafhankelijk hypotheekadvies en verzekeringen.

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

Service

Beste promotie

Persoonlijke
benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar



Pieter, Mariël & Sijke Rozema

De informatie in deze brochure 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.



Lamberink Rozema
Makelaars



Boukemahof 9 | Uithuizen

36



Zwet 35a | 9902 RM Appingedam
info@lamberinkrozema.nl
lamberinkrozema.nl | 0596-729090



Lamberink Rozema
Makelaars

