



De Garven 9, 7871 PX Klijndijk

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Start-box
Marktpllein 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

Omschrijving

Royale stolpwooning met maar liefst vijf slaapkamers, een slaapkamer en badkamer op de begane grond én een bijzonder ruim, volledig geïsoleerd vrijstaand bijgebouw van circa 105 m²!

Aan De Garven 9 in Klijndijk staat deze in 1998 gebouwde woning op een royaal perceel van maar liefst 700 m². De woning biedt met circa 185 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 670 m³ volop ruimte en is door de aanwezigheid van een slaap- en badkamer op de begane grond bovendien levensloopbestendig te noemen. Tel daarbij de grote, volledig geïsoleerde vrijstaande stenen garage met kelder en verdieping, de zonnige achtertuin op het zuiden en de rustige ligging aan de rand van het dorp bij op en u begrijpt direct dat dit een woning is met bijzonder veel mogelijkheden!

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op diverse punten verbeterd. Zo is in 2021 het externe schilderwerk opnieuw uitgevoerd en zijn in 2020 op de begane grond nieuwe PVC-vloeren gelegd. In 2023 zijn bovendien 14 zonnepanelen geplaatst, die gezamenlijk circa 4.500 kWh per jaar opwekken. De woning beschikt over energielabel A en op de begane grond is er vloerverwarming aanwezig.

Via de entree komt u in de ruime hal met trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond. De tuingerichte woonkamer is royaal van formaat en beschikt over tuindeuren die zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin. De halfopen keuken is uitgevoerd in een fraaie U-opstelling en is in 2020 op maat gemaakt en geplaatst. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop werk- en kastruimte. Verder bevinden zich op de begane grond een toilet, een praktische bijkeuken en een slaapkamer met aansluitend de badkamer-ensuite. De bijkeuken beschikt over een achterentree, een schuifkastenwand, een aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel. De aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op deze woonlaag maakt de woning geschikt voor verschillende levensfasen en woonwensen.

Op de verdieping bevindt zich een ruime overloop met dakraam en schuifkastenwand. Vanaf hier zijn drie slaapkamers bereikbaar, waarvan allen beschikken over knieschotten en één slaapkamer is voorzien van een schuifkastenwand. Daarnaast is er op deze verdieping een royale tweede badkamer aanwezig.

Via een vaste trap bereikt u vervolgens de zolderverdieping. Hier bevindt zich de vijfde slaapkamer, een verrassend ruime ruimte met twee dakramen. Deze verdieping is niet alleen uitstekend geschikt als slaapkamer, maar leent zich ook uitstekend als werk-, hobby- of kantoorruimte.

En dan het bijgebouw, dit is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning! Dit geïsoleerde, vrijstaande stenen bijgebouw heeft een totale oppervlakte van circa 105 m², verdeeld over de kelder, begane grond en de verdieping. De mogelijkheden zijn hier dan ook bijzonder ruim. Het bijgebouw is momenteel deels ingericht als praktijkruimte/salon en beschikt over een sfeervolle gashaard, een keukenblok en een trapopgang. Vanuit de hal/entree is het toilet bereikbaar, voorzien van een hangtoilet, designradiator en fonteintje. Daarnaast is er een separate schuur/berging aanwezig. Via deze ruimte bereikt u de royale kelder van circa 40 m². De verdieping biedt eveneens veel extra ruimte en kan geheel naar eigen wens worden gebruikt of ingericht. Hier zijn twee dakramen aanwezig, waardoor ook deze verdieping voor uiteenlopende doeleinden geschikt is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, kantoor, praktijk, opslag, atelier of een combinatie van werken en wonen aan huis. Uiteraard afhankelijk van de gewenste invulling en de daarvoor geldende mogelijkheden.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en fraai omsloten, waardoor u hier volop kunt genieten van de zon en veel privacy ervaart. Direct achter de woning bevindt zich geen bebouwing, hier ligt de ijsbaan van Klijndijk. De tuin is met veel aandacht aangelegd en beschikt over verschillende zitplekken en terrassen, een sfeervolle orangerie, een vijverpartij, diverse borders en plantenbakken en een grote variatie aan beplanting. Daarnaast is er een houten terrasoverkapping aanwezig. Hierdoor zijn er gedurende de dag verschillende plekken te vinden om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. De tuin biedt bovendien volop ruimte voor liefhebbers van groen en het buitenleven.

Ook parkeren is hier geen probleem. Op de eigen oprit is plaats voor meerdere auto's en dankzij de royale ruimte is er bovendien voldoende plek om bijvoorbeeld een camper of caravan op eigen terrein te stallen.

De woning ligt aan een rustige straat in Klijndijk, een dorp dat bekendstaat om de landelijke, rustige woonomgeving en de ligging nabij de natuur. De achterzijde biedt, dankzij het ontbreken van directe bebouwing, een bijzonder vrije ligging. Alle dagelijkse voorzieningen vindt u op korte afstand, deze vindt u in het nabijgelegen Odoorn. En het centrum van Emmen is met de auto op slechts 10 minuten gelegen. Daarmee woont u hier in een rustige, groene omgeving, terwijl de voorzieningen van Odoorn en Emmen binnen handbereik liggen.

De Garven 9 is daarmee een woning die zich niet eenvoudig in één zin laat omschrijven. Het is de combinatie van de royale stolpwooning met vijf slaapkamers, de slaap- en badkamer op de begane grond, de zonnige en privacyvolle tuin, het ruime perceel van 700 m² en vooral het enorme bijgebouw met kelder en verdieping die deze woning zo bijzonder maakt. Of u nu op zoek bent naar veel leefruimte voor het gezin, een levensloopbestendige woning, ruimte voor hobby's, een praktijk of salon aan huis, een kantoor of simpelweg veel bergruimte; hier zijn volop mogelijkheden aanwezig.

Bent u op zoek naar ruimte, vrijheid en een woning met mogelijkheden die verder gaan dan alleen het woonhuis? Kom dan vooral de verrassend ruime en goed onderhouden stolpwooning aan De Garven 9 in Klijndijk eens bekijken. Wij laten u deze bijzondere woning en het veelzijdige bijgebouw graag zien!

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, meterkast, toilet (vloer in mediterrane stijl en v.v. hangtoilet en fonteintje), badkamer (voorzien van douchecabine, hangtoilet, designradiator en wastafelmeubel (2020 vernieuwd), slaapkamer (v.v. vloer in mediterrane stijl), tuingerichte woonkamer (v.v. PVC vloer, vloerconvector en dubbele tuindeuren), halfopen keuken (Op maat gemaakte keuken, in 2020 geplaatst, U-keukenopstelling v.v. Amerikaanse koel/vriescombinatie (Samsung), Falcon 110 cm inductiefornuis met dubbele oven, vaatwasser (2025) en afzuigkap) en bijkeuken (v.v. achterentree, schuifkastenwand, opstelplaats van de cv-ketel en wasmachine aansluiting).

1e Verdieping: Overloop (v.v. dakraam en schuifkastenwand), badkamer (royaal en v.v. whirlpool, wastafelmeubel met dubbele wastafel, hangtoilet en douchecabine), 3 slaapkamers (één v.v. schuifkastenwand en allen v.v. knieschotten).

2e verdieping: Via vaste trap bereikbare zolderruimte (5e slaapkamer voorzien van inbouwkasten en twee dakramen).

Vrijstaande stenen bijgebouw (circa 105 m²): Hal/entree, toilet (v.v. hangtoilet, fonteintje en designradiator), praktijkruimte/salon v.v. trapopgang, sfeervolle gashaarden keukenblok), berging/schuur (aparte ingang en v.v. toegang tot de zeer royale kelderruimte (circa 40 m²) en verdieping (v.v. twee dakramen).

Informatie:

- Bouwjaar woning 1998;
- Woning v.v. vloer-, muur-, dakisolatie en isolatieglas;
- Cv-ketel, HR combi ketel, bouwjaar 2014;
- Verwarming middels radiatoren en gedeeltelijk vloerverwarming (hal/entree, toilet, badkamer, woonkamer en keuken);
- 14 zonnepanelen, in 2023 geplaatst en een jaarlijkse opbrengst van circa 4.500 kWh;
- Energielabel A, geldig t/m 01-09-2036;
- Levensloopbestendige woning (bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig);
- Maar liefst 5 slaapkamers aanwezig!
- Tuingerichte woonkamer voorzien van tuindeuren en PVC vloer;
- Op maat gemaakte keuken (2020) geplaatst met inbouwapparatuur;
- Riant (105 m2) en compleet, vrijstaand bijgebouw aanwezig (geïsoleerd en geschikt voor vele doeleinden, nu deels in gebruik als salon);
- Degelijk gebouwde woning met gebruikmaking van eveneens deugdelijke materialen, zoals roodkoperen goten en waterafvoeren;
- Gelegen op een perceel van 700 m2;
- Achtertuin gelegen op het zuiden, de achtertuin biedt u veel privacy;
- Fraai aangelegde achtertuin met houten terrasoverkapping en orangerie;
- Tuin v.v. diverse borders, bakken en een diversiteit aan beplanting;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, tevens plaats voor uw caravan en/of camper;
- De ligging is werkelijk prachtig: rustig en landelijk, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Deze vindt u in het nabijgelegen Odoorn;
- Ook natuurliefhebbers komen hier volledig aan hun trekken. Het Valtherbos ligt dichtbij en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te ontspannen in een prachtige natuurlijke omgeving;
- Emmen centrum op slechts 10 autominuten gelegen;
- Staatsbossen op circa 5 minuten lopen gelegen;
- Uitvalswegen (N34 en A37) in de nabije omgeving aanwezig.

"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 963 m ³
Perceel oppervlakte	: 700 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 211 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 281 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

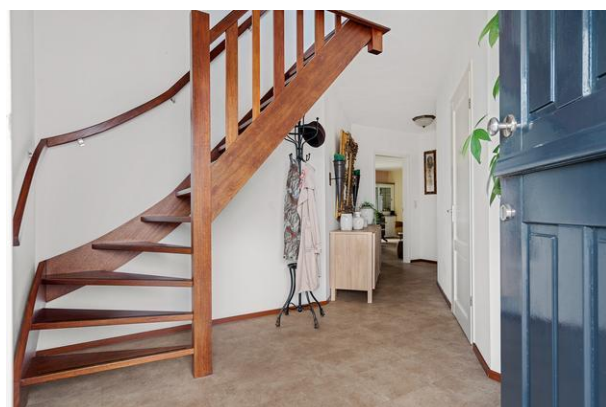
Locatie

De Garven 9
7871 PX KLIJNDIJK



Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

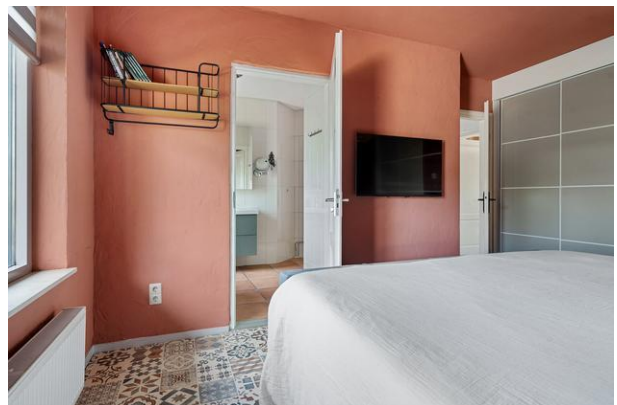
Foto's



Foto's



Foto's



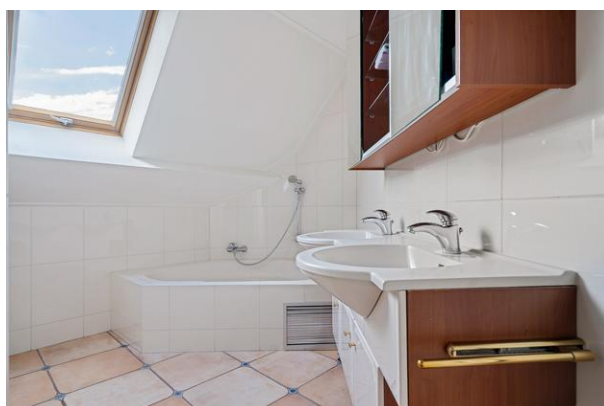
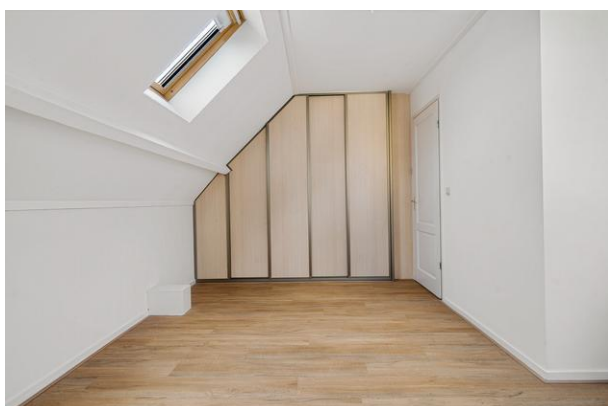
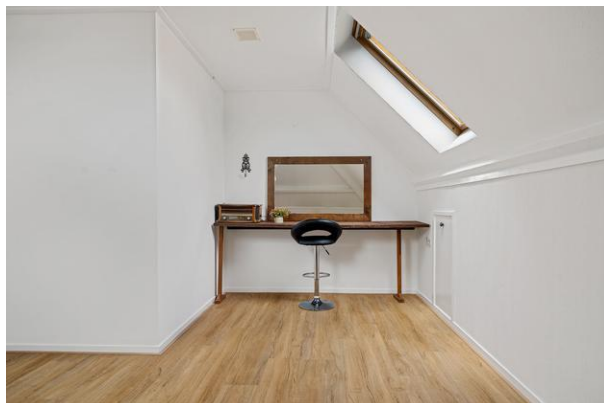
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

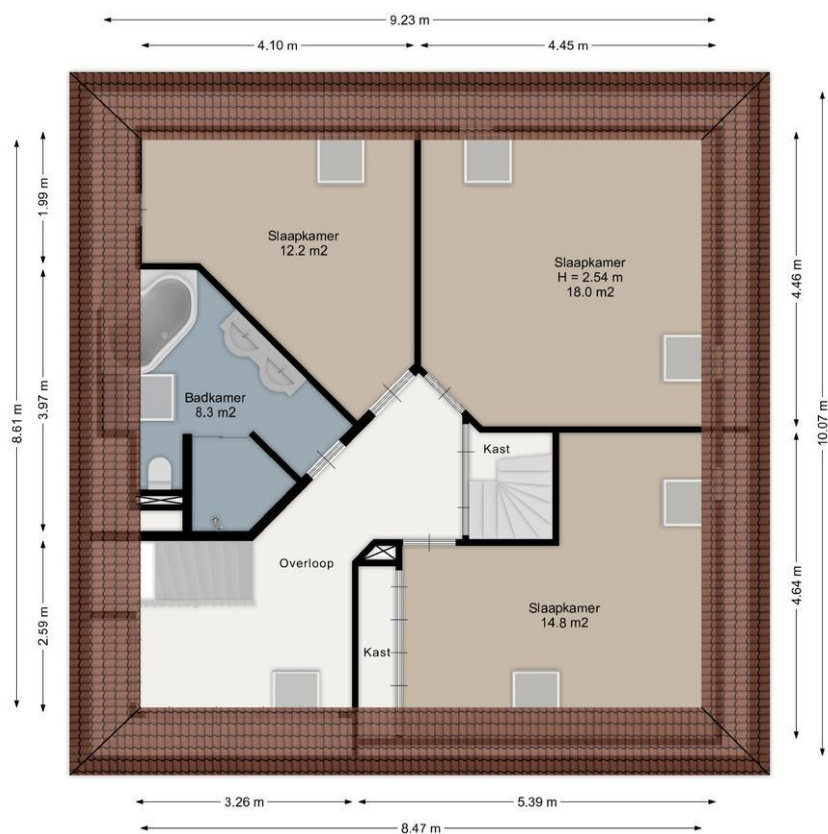


Plattegrond



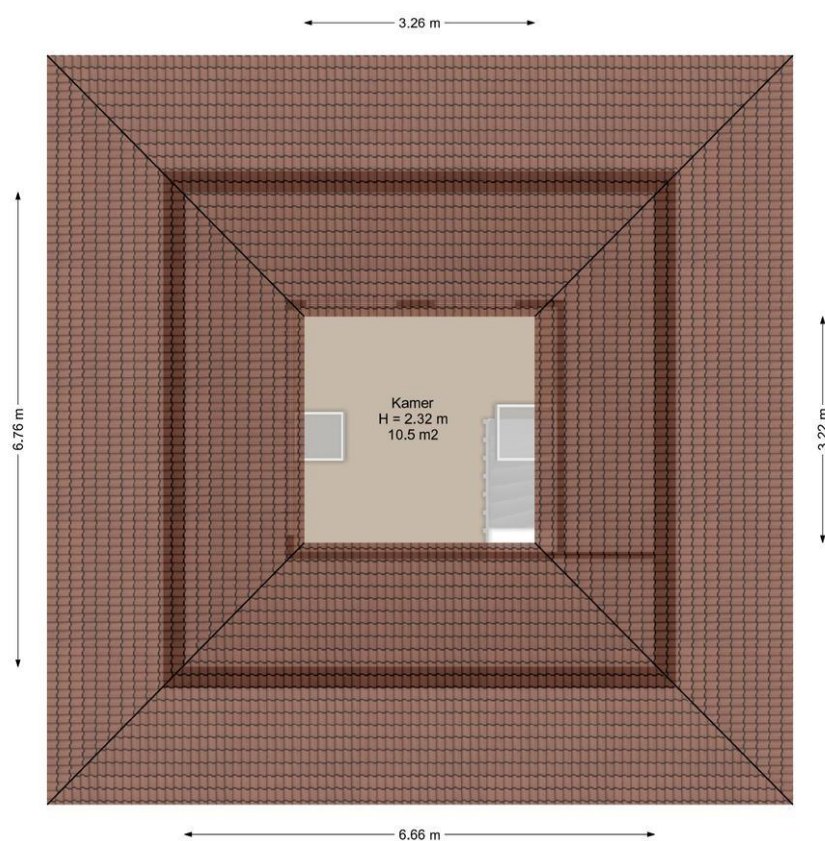
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



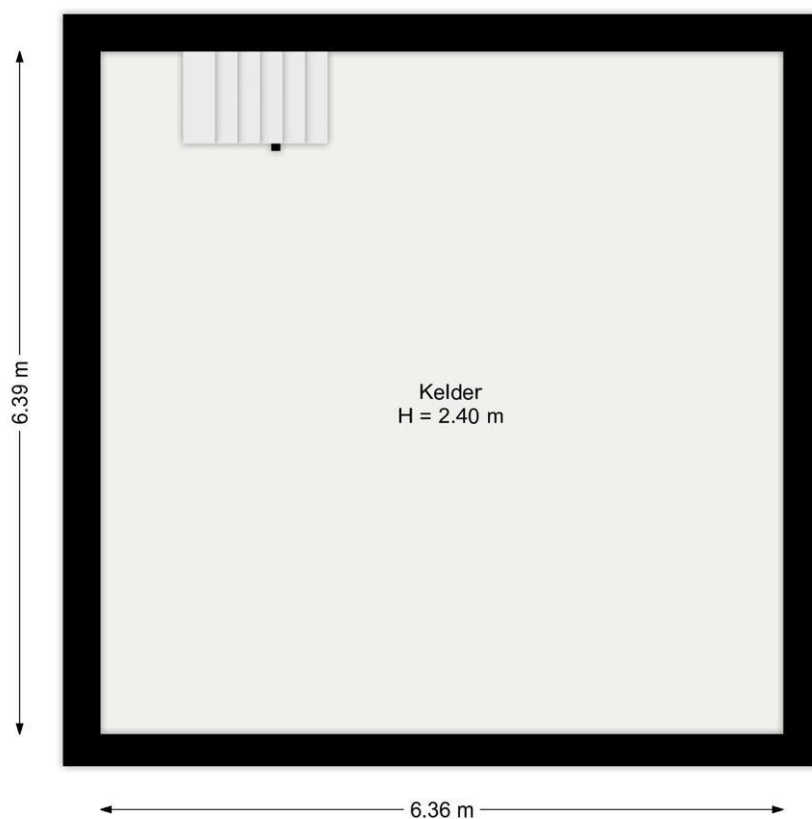
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



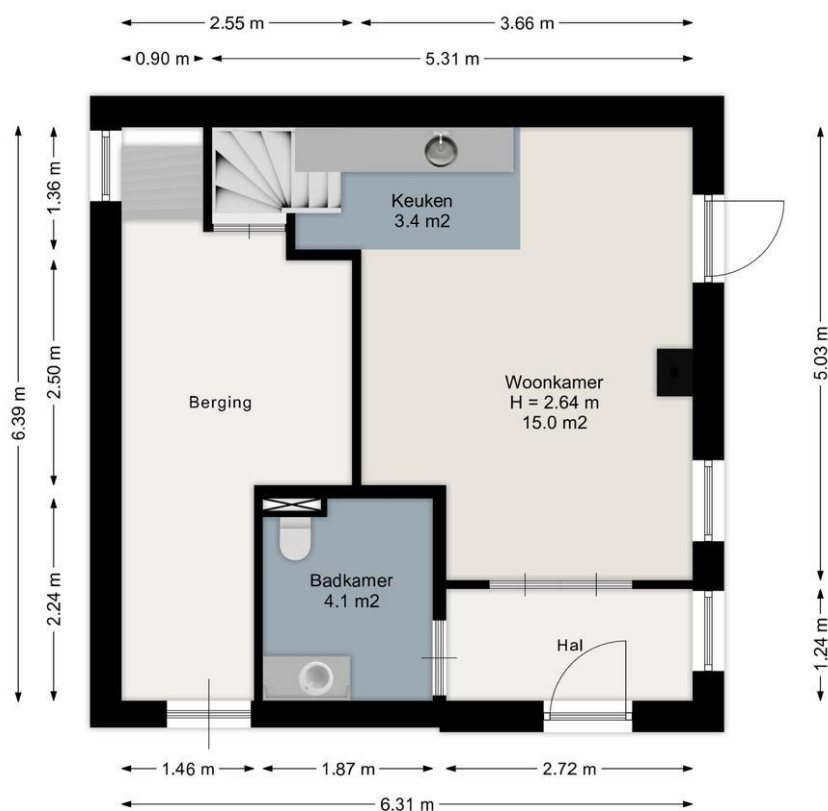
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



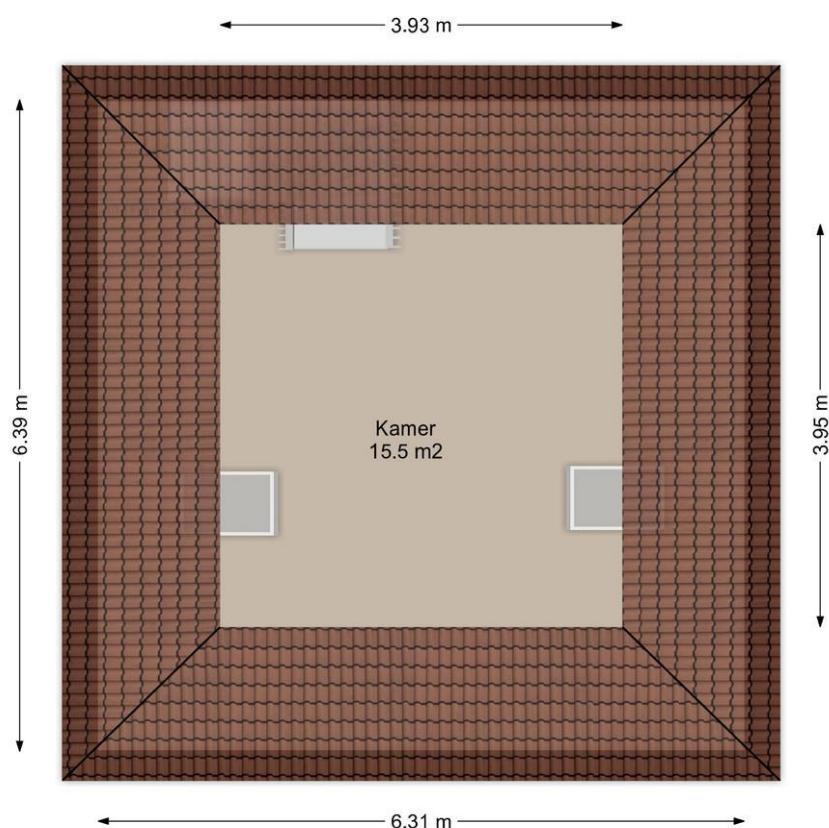
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



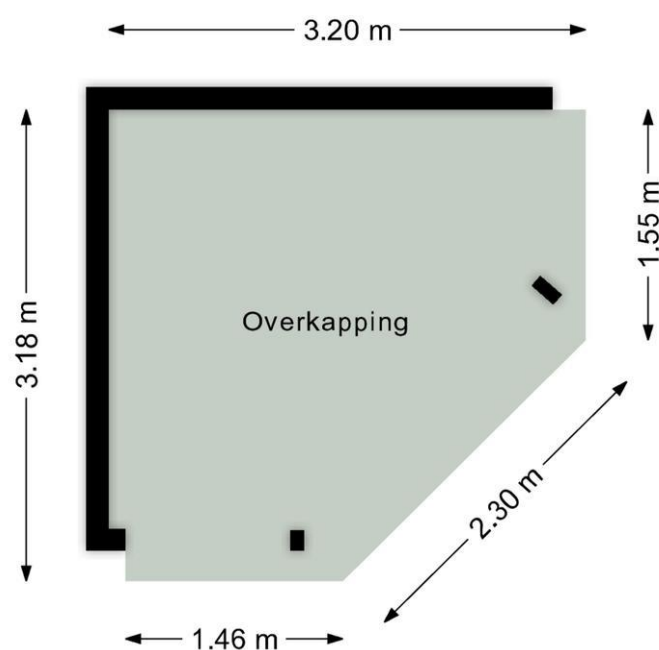
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Op maat gemaakte schuideurkasten 1e verdieping en begane grond	☒	☐	☐	☐
- Kast voor wasmachine en droger in bijkeuken	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer Begane Grond	☒	☐	☐	☐
- Vinyl slaapkamer Begane Grond	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

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

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

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- 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	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
overkapping	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Vijverpomp en filter	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Schuttingen (2021 en 2023)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Ja**
(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? : **Voor en achter is er een strook grond van de gemeente in gebruik sinds de bouw van de woning.**
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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) **Ja**
Zo ja, welke? : **Recht van opstal gevestigd voor de openbare nutsbedrijven in stukje voortuin waar kabelkastje staat. (zie akte van levering)**
- 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**

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



- 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
 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 burens, zoals erfdiensbaarden, 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, : **Wonen en werken**
 praktijk, winkel, opslag)
 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? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

- 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? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- 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 : **NVT**
 Overige daken : **Sinds de bouw 1998.**
- 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? **Ja**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Is er sprake van volledige isolatie? Ja / Nee / Niet bekend
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2021**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
 Zo ja, door wie? : _____
- 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? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Boven 1 deurkozijn op 1e verdieping zit twee scheurtjes, maar zaten er ook al toen wij het huis kochten in 2020.**
- 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? : **Doordat er op de 1e verdieping en zolder op sommige plaatsen is gestuct op hout zijn er enkele scheurtjes door werking van het materiaal.**
- 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? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 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? **Nee**
 Zo nee of meestal, toelichting: : **In kruipruimte staat vaak wat water.**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Soms**
 Zo ja of soms, toelichting: : **Bij langdurige zware regenval/stortbuien kan het voorkomen dat er vochtdoorslag is.**
- 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? : **CV-ketel voor woning en werkruimte in garage. In de voormalige schoonheidssalon in de garage hangt ook nog een gashaard.**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl



Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **CV-ketel: Intergas Gaskachel: Dru**

Leeftijd : **CV-ketel: 11-6-2014 Gaskachel: 2022 (bouwjaar gaskachel niet bekend)**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **CV-ketel: 4-3-26 Gaskachel: geen onderhoud**

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

Zo ja, door wie? : **Niemeijer Emmen**

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 bijgevoerd 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? **Ja**

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? **Ja**

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

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2023**
wie? Jaar

Installateur : **Zonnepanelen Noord BV**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **2025**

Aantal kWh : **4900 kWh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **tot 2048 (22 jaar)**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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 : **NVT**

voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

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?

Nee

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

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?

: **1998**

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?

n.v.t.

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

Nee

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 /

Start-box

Marktplaats 150 b

7811 BA, EMMEN

Tel: 0591-820320

E-mail: emmen@start-box.nl

www.start-box.nl



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? : **De garage is gedeeltelijk verbouwd tot een schoonheidssalon met eigen entree en toiletruimte (voorbereid ook voor douche).**

Zo ja, in welk jaartal? : **2021**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Eric Haan uit Odoorn**

- 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? **Ja**

Zo ja, welke label? : _____

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 700**

Belastingjaar : **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 494000**

Peiljaar? : **01-01-2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 524**

Belastingjaar? : **2026**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 480**

Belastingjaar : **2026 (betreft rioolrecht en vastrecht afvalstoffenheffing)**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 243**

Elektra: **€ 83**

Blokverwarming: € _____

Anders : -

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? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

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? : **Zonnepanelen**

12. Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Schutting tussen ons en huisnummer 11 staat op ons perceel en is volledig ons eigendom.**

Startbox Makelaars

Uw aankoop- en verkoopmakelaar in Zuidoost Drenthe!

Vanuit onze kantoren aan Marktpllein 150b te Emmen en Langestraat 504 te Klazienaveen kunnen wij u begeleiden op het gebied van aankoop, verkoop en taxaties. "Een huis kopen gebeurt vaak toch meer op gevoel, dan met het verstand", zo analyseert Startbox. Iemand die graag een huis wil hebben, gaat snel voorbij aan belangrijke zaken die misschien niet of maar half aan de orde komen. Met een professional aan uw zijde sluit u alle risico's uit. "Startbox verkoopt". Wilt u uw woning verkopen? Neem contact op met ons kantoor en wij vertellen u wat er allemaal bij het verkoopproces van uw woning komt kijken. Wij begeleiden u van A tot en met Z. De Startbox-makelaar is een beëdigd NVM-makelaar en taxeert onder andere voor NWWI en Taxateursunie. Alle hypotheekverstrekkers in Nederland gaan akkoord met de door Startbox opgemaakte rapporten.

Bankgarantie/waarborgsom

Gebruikelijk is dat in de koopakte een artikel staat over de waarborgsom (artikel 5). Dit is een zekerheid naar de verkoper toe. De koper verplicht zich binnen een afgesproken termijn een waarborgsom te storten in een depot bij de notaris. De waarborgsom bedraagt meestal 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Om die zekerheid naar de koper toe te garanderen, is het ook mogelijk een bankgarantie te gebruiken. Dit gebeurt meestal als de te kopen woning met een volledige financiering gefinancierd wordt. Als een bank een bankgarantie afgeeft, garandeert die bank dat zij op verzoek van de begunstigde, datgene dat vastgelegd is in de bankgarantie, zal voldoen.

Kosten koper

Kosten koper betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- overdrachtsbelasting (= 2% van de koopsom)
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- kadasterkosten voor de inschrijving akte van levering

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Die zijn voor rekening van de verkoper (want die is opdrachtgever voor de verkoop). Schakelt u echter een aankoopmakelaar in voor de aankoop van een woning, dan zijn de kosten voor de aankoopmakelaar voor u.

Notariskeuze

De koper heeft de keuze om de notaris voor de overdracht van de woning te kiezen, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 325,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten de gemeenten Emmen, Borger-Odoorn en/of Coevorden valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.

Hypotheken

Startbox werkt samen met diverse onafhankelijke hypotheekadviseurs. Samen met u wordt gekeken naar de hypotheek die het beste bij uw situatie past. Vraag eens naar de mogelijkheden.

Bieding

Voordat u tot onderhandeling overgaat is het verstandig dat u zich op de hoogte heeft gesteld van uw financieringsmogelijkheden. U dient dan rekening te houden met uw arbeidssituaties, eventuele leningen, de hoogte van uw inkomen etc. Bij het uitbrengen van een bod dient u de volgende zaken aan te geven: geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventueel over te nemen roerende zaken, eventuele ontbindende voorwaarden. Let op! Een ontbindende voorwaarden financiering krijgt u niet automatisch. U dient dit bij uw bod aan te geven.

Modelkoopakte NVM

Bij verkoop zal een koopakte worden opgemaakt volgens de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Deze brochure is met meeste zorg samengesteld. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.