



De Voorreep 36, 7887 HH Erica

€ 325.000,- k.k.

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

Omschrijving

Op zoek naar een ruime twee-onder-één-kapwoning met een garage, een serre en een zonnige tuin? Aan De Voorreep 36 in Erica staat deze nette en goed onderhouden woning, gelegen aan een rustige straat in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving. Direct naast de woning ligt een breed stuk openbaar groen met een speelveld. Dit zorgt voor een open ligging en geeft de woning net dat beetje extra ruimte om zich heen. De woning is gebouwd in 1985 en staat op een perceel van in totaal 310 m².

Door de jaren heen is de woning keurig onderhouden en op verschillende punten aangepakt. Zo is de gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas, waardoor het periodiek schilderen van de kozijnen niet meer nodig is. Op de eerste verdieping zijn rolluiken aanwezig. De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en gemoderniseerd. In 2023 is bovendien een extra zijraam in de woonkamer geplaatst, wat zorgt voor meer daglicht. Ook op het gebied van energie is er een stap gezet: eind december 2023 zijn zeven zonnepanelen geïnstalleerd, met een jaarlijkse opbrengst van circa 3.000 kWh.

Op de begane grond beschikt de woning over een L-vormige, straatgerichte woonkamer met een houten vloer. De open keuken bevindt zich in een hoekopstelling en is voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de hal/entree loopt u door naar de serre/tuinkamer, een fijne, extra aanvulling. Deze ruimte kan volledig worden afgesloten met glazen wanden, waardoor u hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar kunt zitten. Of u de serre nu gebruikt als extra zitruimte, om rustig een kop koffie te drinken of om met familie en vrienden samen te komen, u heeft hier volop mogelijkheden. Daarnaast is er een aangebouwde garage aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of het uitvoeren van kluswerkzaamheden.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de in 2022 vernieuwde badkamer. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier is een extra slaap-, werk- of kantoorruimte gerealiseerd. Daarmee beschikt de woning over vier afzonderlijke ruimtes die u naar eigen behoefte kunt gebruiken, bijvoorbeeld als slaapkamers, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ook buiten heeft deze woning het nodige te bieden. De achtertuin is mooi omsloten, ligt op het zuiden en beschikt over een terras en een vrijstaande houten tuinschuur. Een groot pluspunt is de privacy: aan de achterzijde heeft u geen inkijk van omliggende woningen, waardoor u hier in alle rust en vrijheid zit. Dankzij de gunstige ligging kunt u op zonnige dagen heerlijk buiten vertoeven en lang van de zon genieten. De combinatie van de tuin, de serre en de garage maakt het geheel compleet. Ook parkeren is hier geen probleem, er is parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen terrein aanwezig.

De ligging is eveneens een pluspunt. Erica beschikt over diverse voorzieningen voor het dagelijks leven, waaronder een supermarkt, winkels, basisscholen, sportvoorzieningen, medische voorzieningen en een openluchtzwembad. Deze zijn allemaal op korte afstand van de woning te vinden. Daarmee woont u hier lekker rustig en heeft u de voorzieningen van het dorp binnen handbereik.

Kortom, een ruime en complete twee-onder-één-kapwoning met vier slaapkamers, een aangebouwde garage, een afsluitbare serre en een zonnige, op het zuiden gelegen tuin. De kunststof kozijnen, rolluiken, vernieuwde badkamer en zeven zonnepanelen zijn daarbij mooie extra's. Bent u benieuwd naar de ruimte en de mogelijkheden van deze woning? Wij laten u De Voorreep 36 in Erica graag persoonlijk zien!

Indeling:

Begane grond: Hal/entree, meterkast, toilet (hangtoilet en fonteintje), woonkamer (straatgericht en v.v. houten vloer met topplaat), keuken (open keuken, v.v. hoekkeukenopstelling met keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven) en serre/tuinkamer (zeer fraai op het zuiden gelegen en compleet afsluitbaar middels glazen wanden).

Eerste verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer (in 2022 vernieuwd, modern en v.v. wastafelmeubel, inloopdouche en hangtoilet) en vaste kastruimte.

Tweede verdieping: Via vaste trap naar zolderverdieping v.v. dakraam, cv-installatie en hete lucht-installatie. Op deze verdieping is in 2022 een extra slaapkamer-/werk-/kantoorruimte gerealiseerd.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar woning 1985;
- Volledig geïsoleerd (dak-, muur-, vloerisolatie en isolatieglas);
- Gehele woning v.v. kunststof kozijnen (onderhoudsarm);
- Verwarming d.m.v. hete lucht-installatie van Brink uit 2011;
- Warm water d.m.v. cv-installatie van Intergas uit 2011;
- Perceeloppervlakte 310 m²;
- Gebruiksoppervlakte wonen 112 m²;
- Overige inpandige ruimte 18 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte 19 m²;
- Externe bergruimte 12 m²;
- Inhoud woning 449 m³;
- Straatgerichte woonkamer;
- Moderne badkamer (in 2022 vernieuwd);
- De woning is v.v. een aangebouwde stenen garage (v.v. betonvloer);
- Fraaie serre/tuinkamer aanwezig (compleet af te sluiten middels glazen wanden);
- Voorzien van handbediende rolluiken op de zonzijde (keuken, de ouderslaapkamer en beide ramen op de tweede verdieping, wat zorgt voor een uitstekende warmte- en lichtwering;
- De tuin is op het zuiden gelegen, waardoor u veel zonuren heeft;
- De achtertuin is v.v. een houten tuinschuur;
- Alle voorzieningen van het dorp Erica op korte afstand gelegen, sommigen op loopafstand (o.a. supermarkt, winkels, basisscholen, sportvoorzieningen, openlucht zwembad);
- De plaatsen Emmen en Klazienaveen zijn op circa 15 en 8 autominuten van de woning gelegen.
- Naast de woning is veel openbaar groen aanwezig (speelveld).

"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

	: € 325.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 449 m ³
Perceel oppervlakte	: 257 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 112 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1985
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 124 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: C
Verwarming	: Hete lucht verwarming
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

Locatie

De Voorreep 36
7887 HH ERICA



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

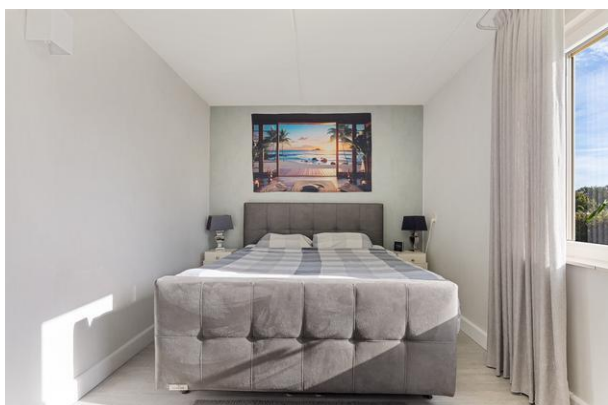
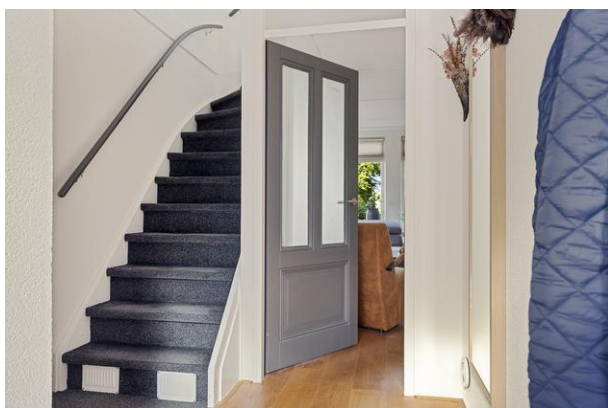
Foto's



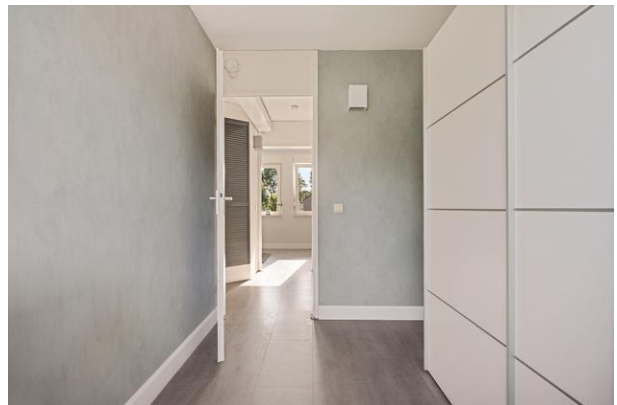
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



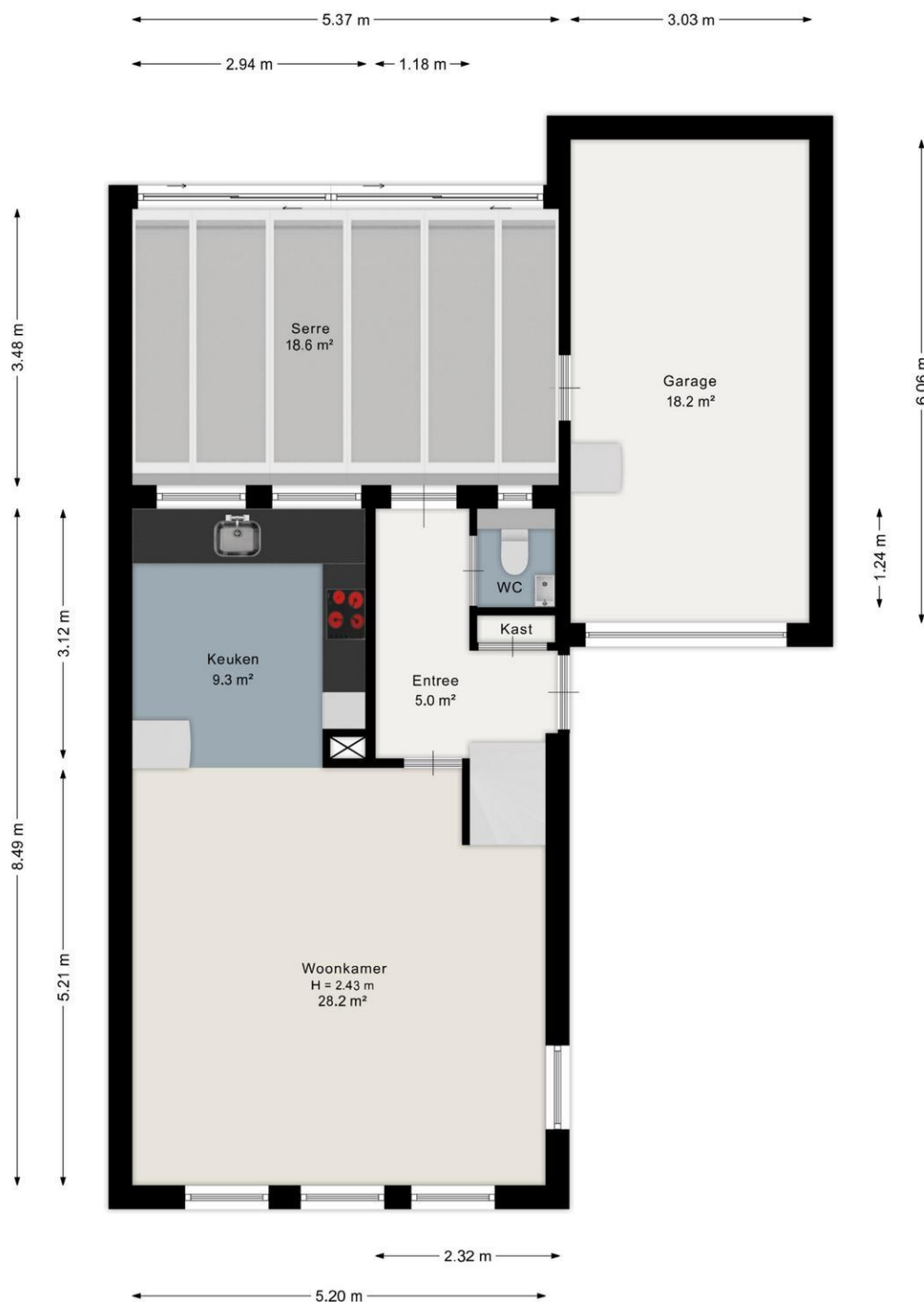
Foto's



Foto's



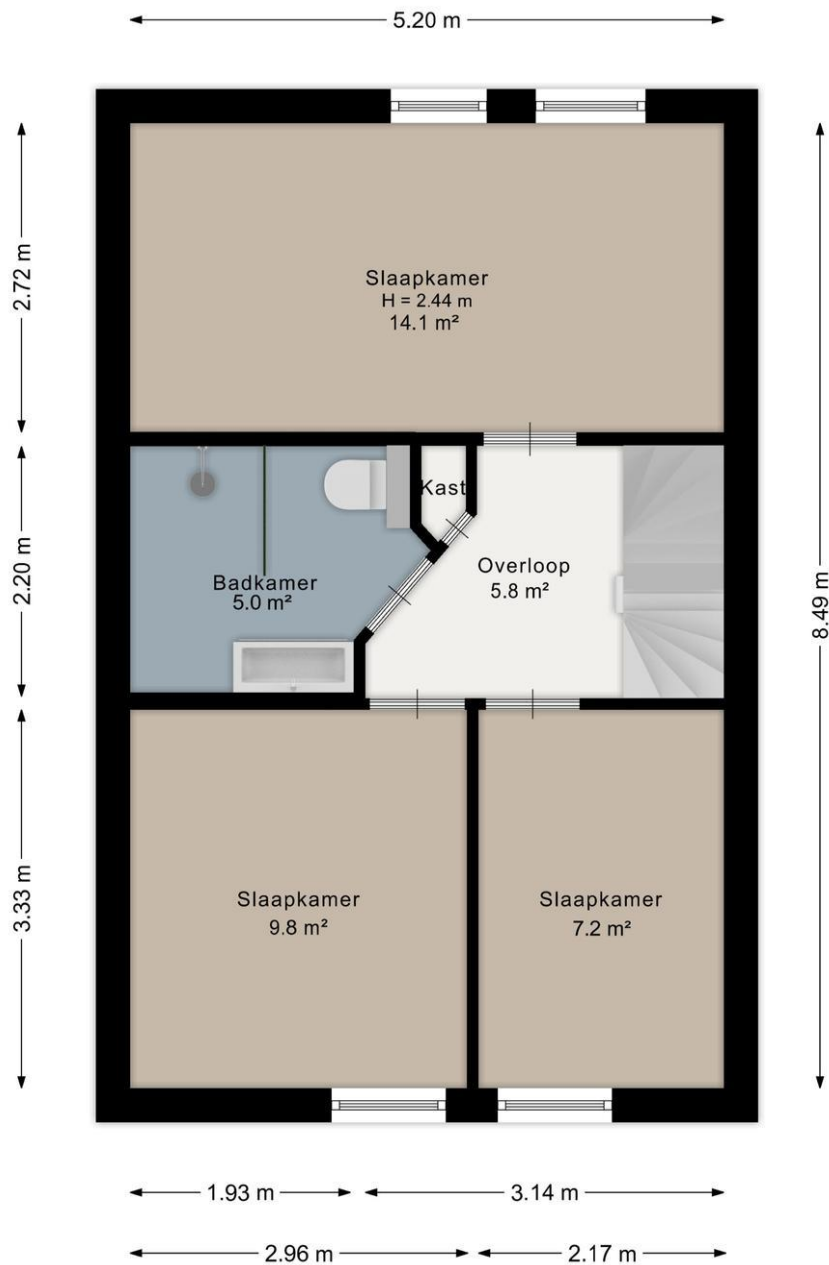
Plattegrond



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

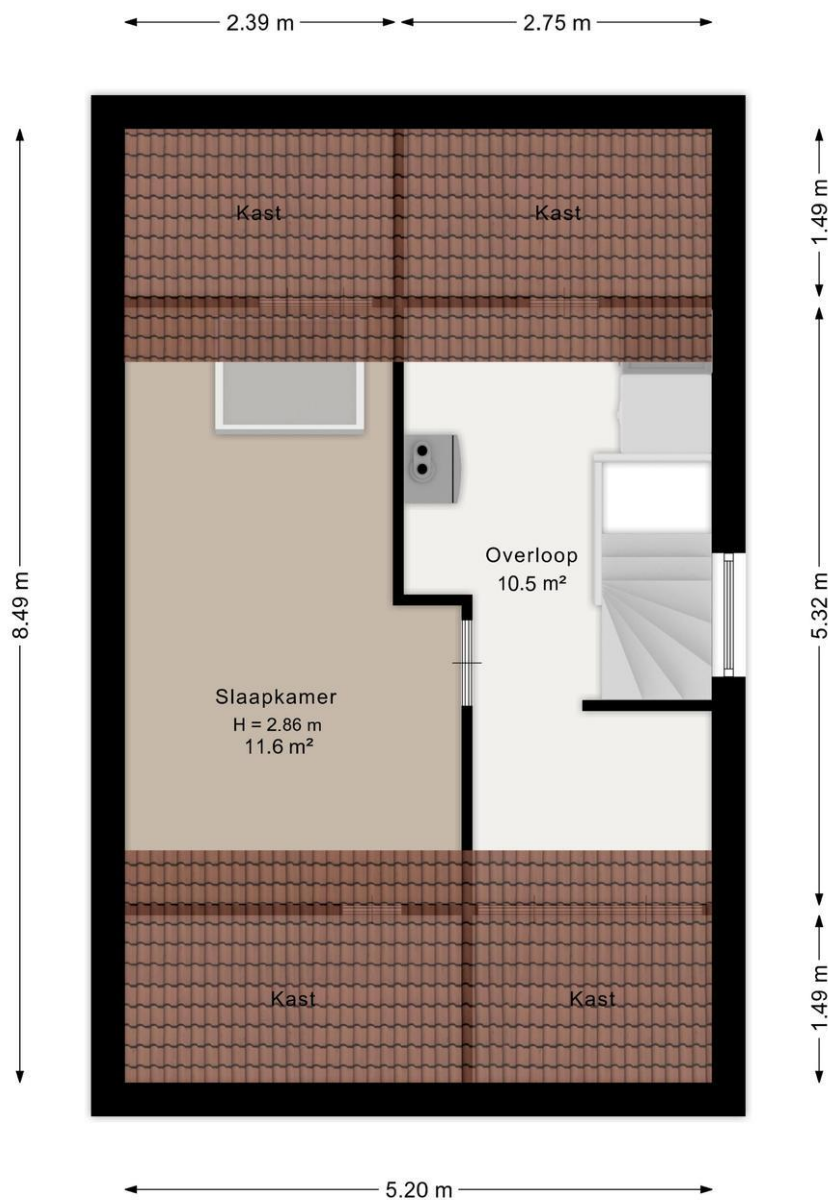
Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.nl

Plattegrond



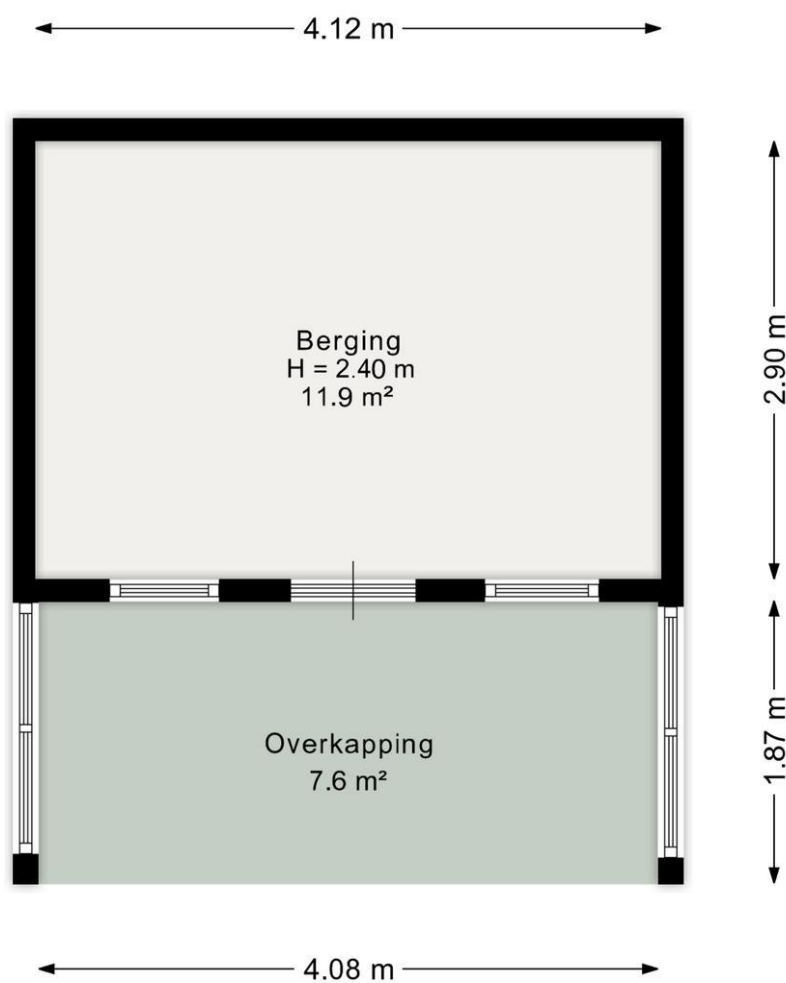
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Aan de plattegrond 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	☐	☐	☐	☒
- Philips Hue lamp badkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Kledingkast waskamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissé serre	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Vloerkleed crème 40 mm 240x290 cm	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☐	☐	☒
- Dressoir werkkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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)	☐	☒	☐	☐
- Badkamer kast	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- CV-ketel (Intergas HRE) voedt tevens de Brink Elan 10D indirect gestookte luchtverwarmer. Daarnaast Brink Renovent HR WTW-systeem aanwezig. Alles blijft achter.	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Samsung wasmachine WF 700 Y4BKWQ/EN	☐	☐	☒	☐
Metalen werkplaatskast garage	☒	☐	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<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? **Nee**
(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? : _____
- 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) **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

Start-box
Marktplaats 150 b
7811 BA, EMMEN
Tel: 0591-820320
E-mail: emmen@start-box.nl
www.start-box.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 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, : **woning**
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 : **vanaf de bouw 1985**

Overige daken : _____

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**

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? : **n.v.t.**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja / 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? : **paar kleine krasjes in de vloer op de begane grond. Deze zijn behandeld en bijna niet zichtbaar.**
- 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? **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? **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? : **CV-installatie in combinatie met heteluchtverwarming en warmteterugwinning (WTW)**
(*Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.*)
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **- Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18: cv-combiketel voor warm tapwater en toevoer van warm water naar de luchtverwarmer. - Brink Elan 10D: indirect gestookte luchtverwarmer voor het verwarmen van de vertrekken. - Brink Renovent HR 3/1: warmteterugwinapparaat (balansventilatie met WTW) gekoppeld aan het ventilatie- en luchtverwarmingssysteem.**

Leeftijd : **2011**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18: 4-3-2026 Brink Elan 10D + Brink Renovent HR 3/1: 27-10-2026**

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

Zo ja, door wie? : **Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18: Bosman Installatietechniek Brink Elan 10D + Brink Renovent HR 3/1:**

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? **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 : **19-12-2023**
wie? Jaar

Installateur : **Zeemanelektro.nl B.V.**

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **oktober 2025 t/m september 2026**

Aantal kWh : **2353**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **25 jaar garantie op de zonnepanelen, 10 jaar garantie op de omvormer**

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? : **n.v.t.**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **n.v.t., net als de vraag hieronder**
voor het laatst gebruikt?

- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
 Zo ja, wanneer? : **bij installatie van de zonnepanelen: • Het professioneel uitbreiden van de groepenkast met A-merk onderdelen (Hager, Eaton, ABB); • Aansluiten van de zonnepanelen op de groepenkast;**
- 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? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Scheur tegel toilet beneden**
- 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? : **1985**
- 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? : **1. Serre / tuinkamer 2. Zolder plafondafwerking en zijwanden met schuifbare knieschotten (bergruimte) 3. Raam woonkamer (zicht op oprijlaan) ingebouwd + kunststof kozijn**

Zo ja, in welk jaartal? : **1. 2012 2. 2023 3. 2024**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **1. Q&S Gartendecoratie Meppen 2. De meest ervaren bouwvakker van Erica 3. De meest ervaren bouwvakker van Erica**

- 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? : **A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 357**

Belastingjaar : **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 303000**

Peiljaar? : **2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 289**

Belastingjaar? : **2026**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 470**

Belastingjaar : **2026**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 55**

Elektra: **€ 35**

Blokverwarming: € _____

Anders : _____

Te weten € _____

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keukens, 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? **Nee**

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? : **garantie op zonnepanelen en de omvormer**

12. Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Het stopcontact in de woonkamer (onder de trap) is niet aangesloten. De wisselschakeling (hotelschakeling) van de trapopgang naar de 1e en 2e verdieping functioneert niet synchroon: als een licht schakelaar boven verkeerd staat, reageert de schakelaar beneden niet (en vice versa).**

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.

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



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.

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

