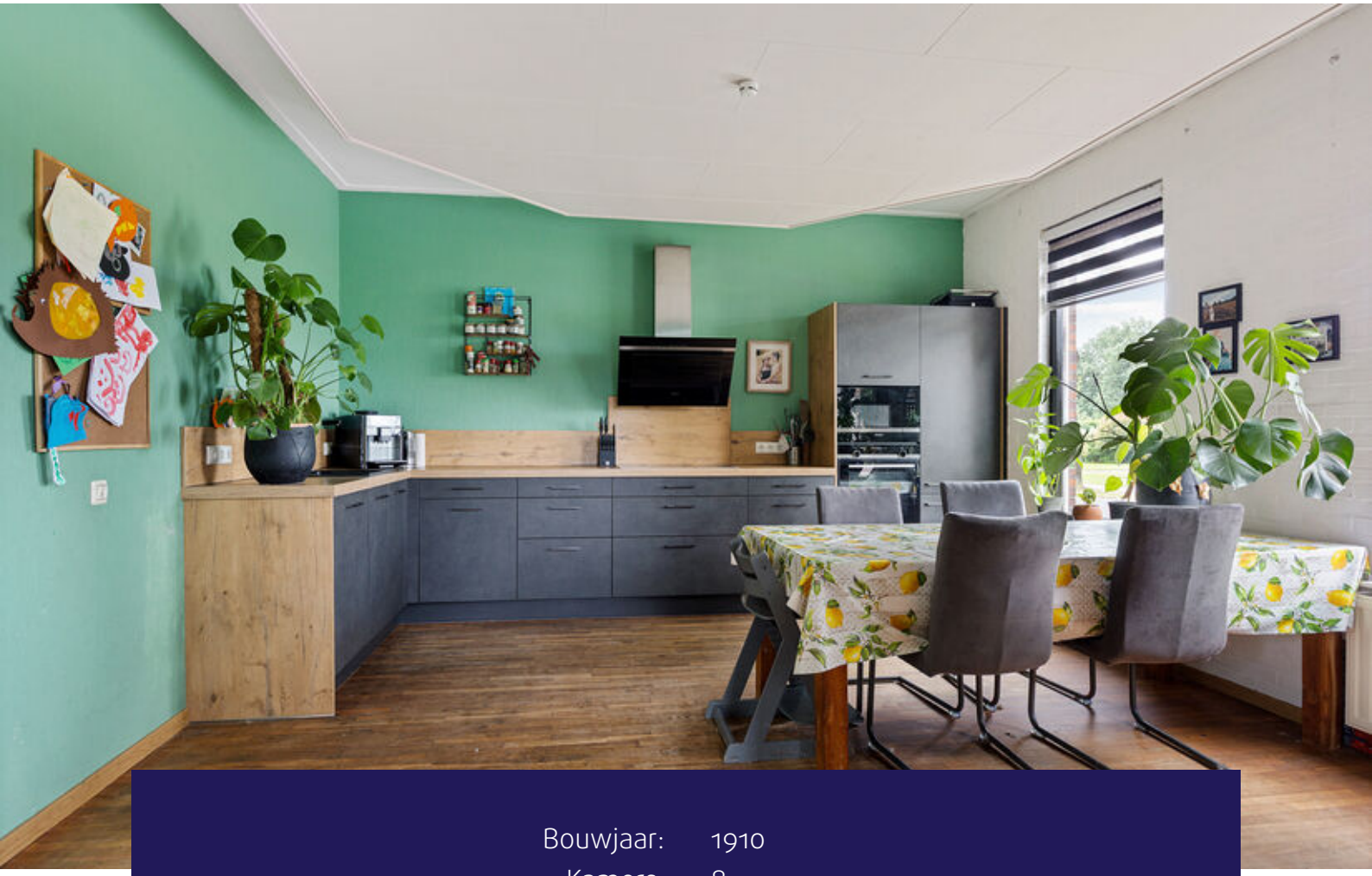
WIJNHOLDS
MAKELAARDIJ

2E EXLOËRMOND
Zuiderdiep 102

0591 - 548111 | info@wijnholds-makelaardij.nl | wijnholds-makelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1910
Kamers:	8
Inhoud:	703 m^3
Woonoppervlakte:	179 m^2
Perceeloppervlakte:	1083 m^2

Vraagprijs: € 420.000 k.k.

Omschrijving

Wijnholds Makelaardij biedt te koop aan: Royale vrijstaande woning met vrij uitzicht, 20 zonnepanelen, dubbele garage en een prachtig aangelegde tuin op een perceel van 1.083 m^2!

Welkom aan het Zuiderdiep 102 in Tweede Exloërmond! Ruimte, comfort en vrijheid zijn drie kernwoorden van deze woning. Deze royale vrijstaande woning is gelegen op een fraai perceel en biedt een schitterend vrij uitzicht over de uitgestrekte Drentse landerijen. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een landelijke woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Dankzij de royale leefruimtes, de mogelijkheid voor maar liefst zes slaapkamers, de fraaie tuinkamer, de moderne badkamer en de grote vrijstaande dubbele garage is dit een woning die zich uitstekend leent voor grote gezinnen, thuiswerkers, hobbyisten of iedereen die graag royaal wil wonen.

De woning beschikt onder andere over de volgende kenmerken:
* Royaal perceel van circa 1.083 m^2;
* 20 zonnepanelen (2020);
* Vrijstaande stenen dubbele garage van circa 59 m^2 voorzien van elektra, smeerkelder en vliering;
* Openslaande tuindeuren naar de fraai aangelegde tuin;
* Fraaie siervijver en meerdere zonnige terrassen;
* Vrij uitzicht over de omliggende landerijen.

INDELING
Via de entree kom je binnen in een ruime hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de praktische provisiekelder, ideaal voor extra opslagruimte.

Vanuit de hal bereik je de royale woonkeuken, die het echte hart van de woning vormt. De keuken beschikt over een complete inbouwkeuken met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven en magnetron. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier tijdens het koken of dineren van een prachtig uitzicht over de landerijen. De stijlvolle suitedeuren verbinden de woonkeuken op fraaie wijze met de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer ademt warmte en gezelligheid. De karakteristieke erker zorgt voor veel natuurlijke lichtinval, terwijl de pelletkachel een aangename en knusse sfeer creëert tijdens de koudere maanden. Aansluitend bevindt zich de royale tuinkamer met openslaande tuindeuren naar het terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit de woonkamer bereik je tevens de multifunctionele opkamer. Deze ruimte is uitermate geschikt als speelkamer, hobbyruimte, kantoor aan huis of praktijkruimte, maar kan desgewenst ook uitstekend dienstdoen als slaapkamer op de begane grond. Hierdoor behoort levensloopbestendig wonen eveneens tot de mogelijkheden.

Via de praktische achterhal zijn de toiletruimte, de wasruimte en de opstelling van de cv-installatie bereikbaar.

VERDIEPING
De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met toegang tot maar liefst vijf comfortabele slaapkamers. Hierdoor is er volop ruimte voor een groot gezin.

De moderne badkamer is in 2021 volledig vergroot en vernieuwd en heeft een eigentijdse uitstraling. De badkamer is uitgerust met een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een trap naar een royale bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of overige opslag.

BUITEN
Ook buiten biedt deze woning volop kwaliteit en leefruimte. Rondom de woning ligt een fraai aangelegd perceel van circa 1.083 m^2, waarbij de complete tuin eind 2024 professioneel opnieuw is ingericht. Hierdoor beschikt de woning over een verzorgde en eigentijdse buitenruimte waar direct van genoten kan worden.

De tuin is voorzien van een fraaie siervijver, een speelhuisje, een vrijstaande houten berging en meerdere terrassen, zodat je op ieder moment van de dag kunt kiezen voor een plekje in de zon of juist in de schaduw. Door de vrije ligging ervaar je hier veel privacy en een heerlijk gevoel van rust.

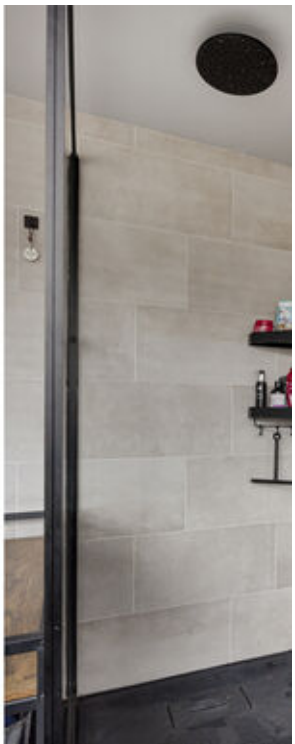
De aanwezige bamboebeplanting is professioneel aangelegd met hoogwaardige wortelbegrenzer, waardoor ongewenste wortelgroei wordt voorkomen en de tuin onderhoudsvriendelijk blijft.

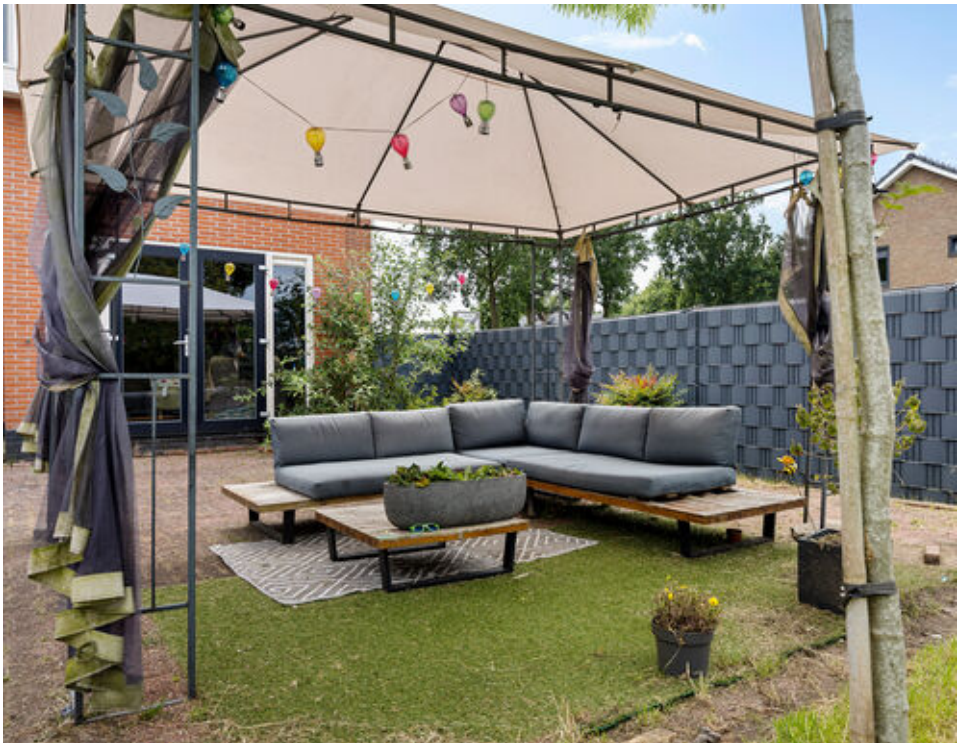
Een absolute meerwaarde vormt de royale vrijstaande stenen dubbele garage van circa 59 m^2. Deze multifunctionele ruimte beschikt over elektra, een smeerkelder, een gedeeltelijke vliering en de omvormer van de zonnepanelen. Hierdoor is de garage uitermate geschikt voor het stallen van meerdere auto's, motoren maar ook voor hobbyisten, klussers of extra opslagruimte.

EXTRA INFORMATIE
- Bouwjaar 1910;
- Perceeloppervlakte circa 1.083 m^2;
- 20 zonnepanelen geplaatst in 2020;
- Remeha HR-combiketel uit 2018 (eigendom);
- Schilderwerk uitgevoerd in april 2026;
- Dak-, vloer- en muurisolatie aanwezig;
- Moderne badkamer vernieuwd en vergroot in 2021;
- Tuin professioneel opnieuw aangelegd eind 2024;
- Meterkast vernieuwd in 2019;
- Vrij uitzicht over de achtergelegen landerijen;
- Mogelijkheid tot zes slaapkamers, waarvan één op de begane grond.

Tweede-Exloërmond
Vanuit de woning loopt u zo naar het natuurgebied "de Exloërkijl" met een verscheidenheid aan flora en fauna, wandelroutes en een grote visplas. Verder is de woning gelegen in een kindvriendelijke buurt met om de hoek een restaurant, tankstation, kinderopvang, basisschool, bibliotheek en een pannakooi. Met 5 km naar Valthermond en Exloo en 7 km naar Musselkanaal zijn alle voorzieningen binnen handbereik en in 20 minuten rijdt u naar zowel Emmen als Stadskanaal.

Mr & Mrs

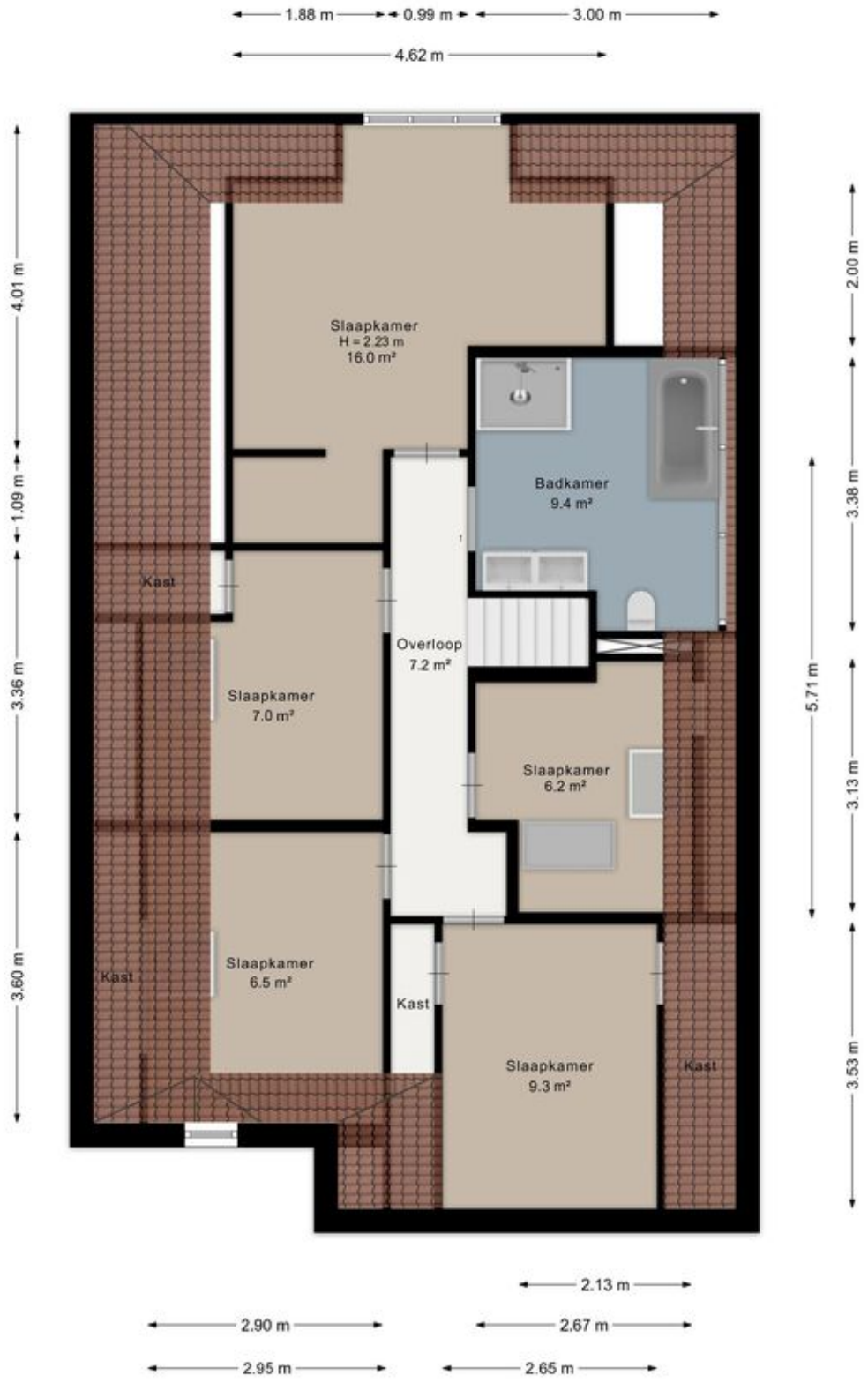




Plattegrond

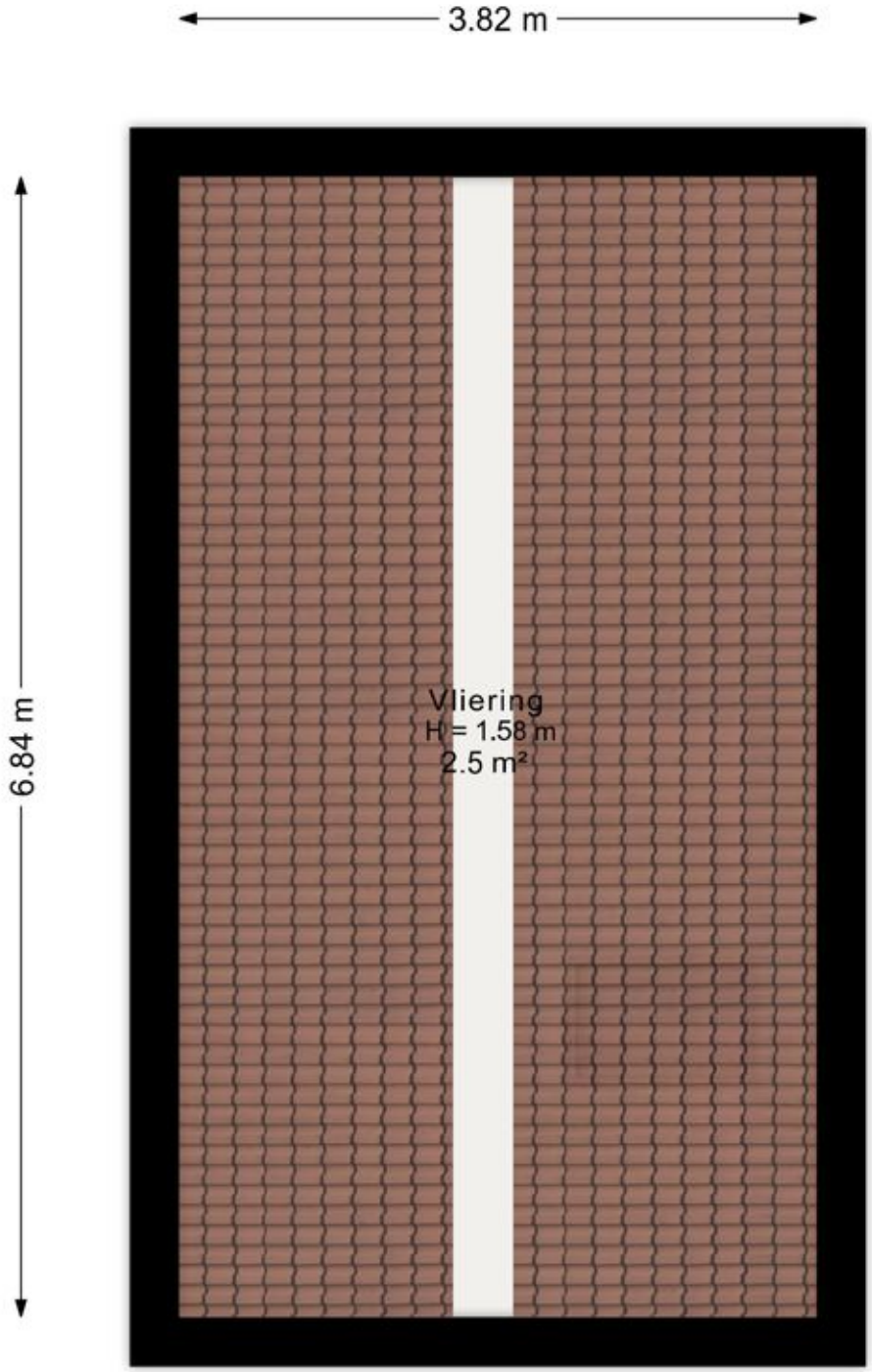
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



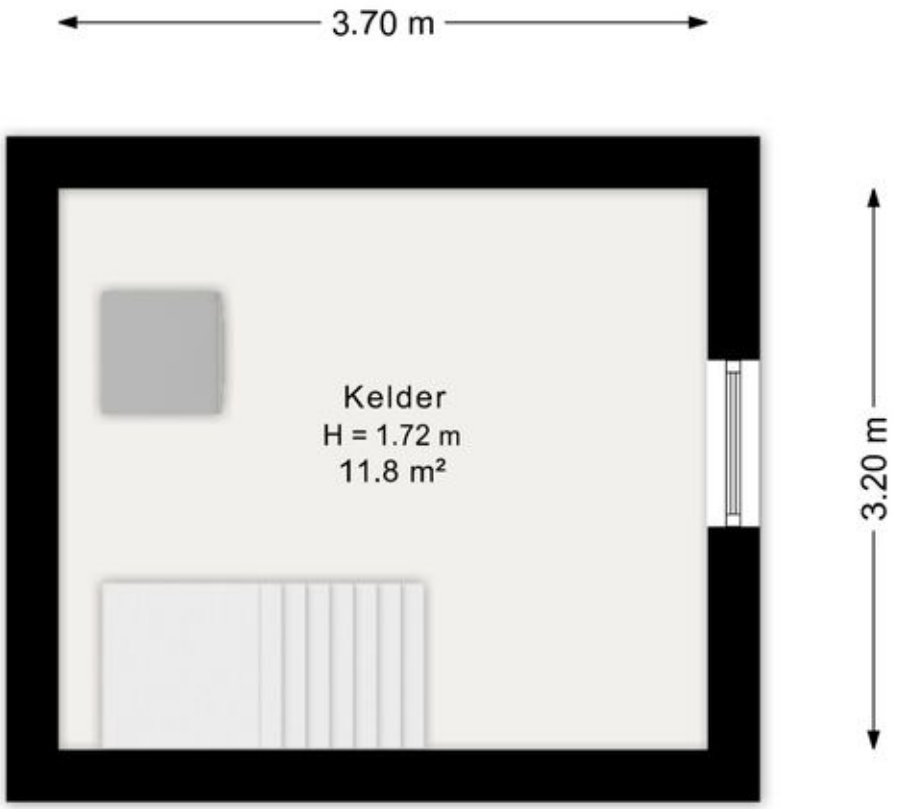
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



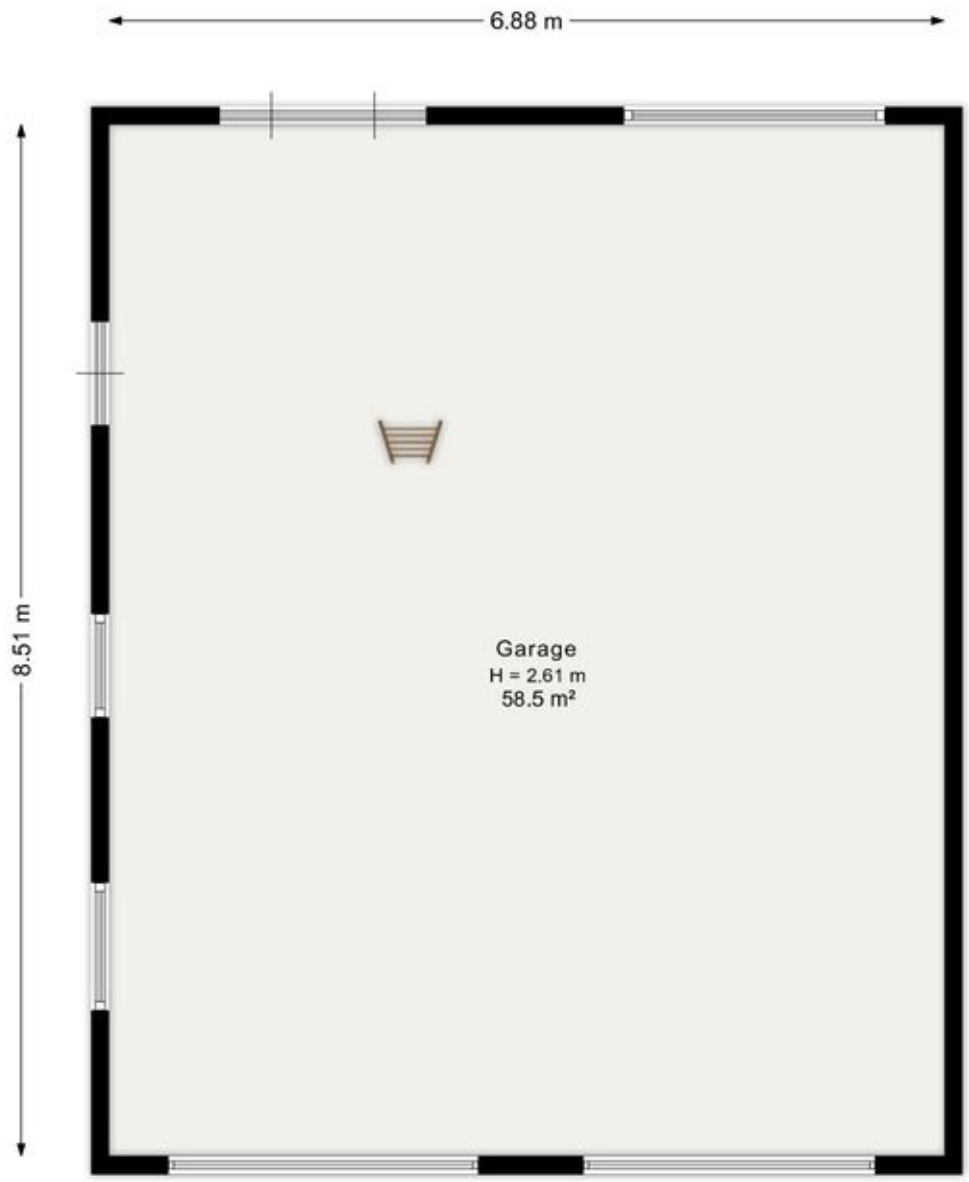
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



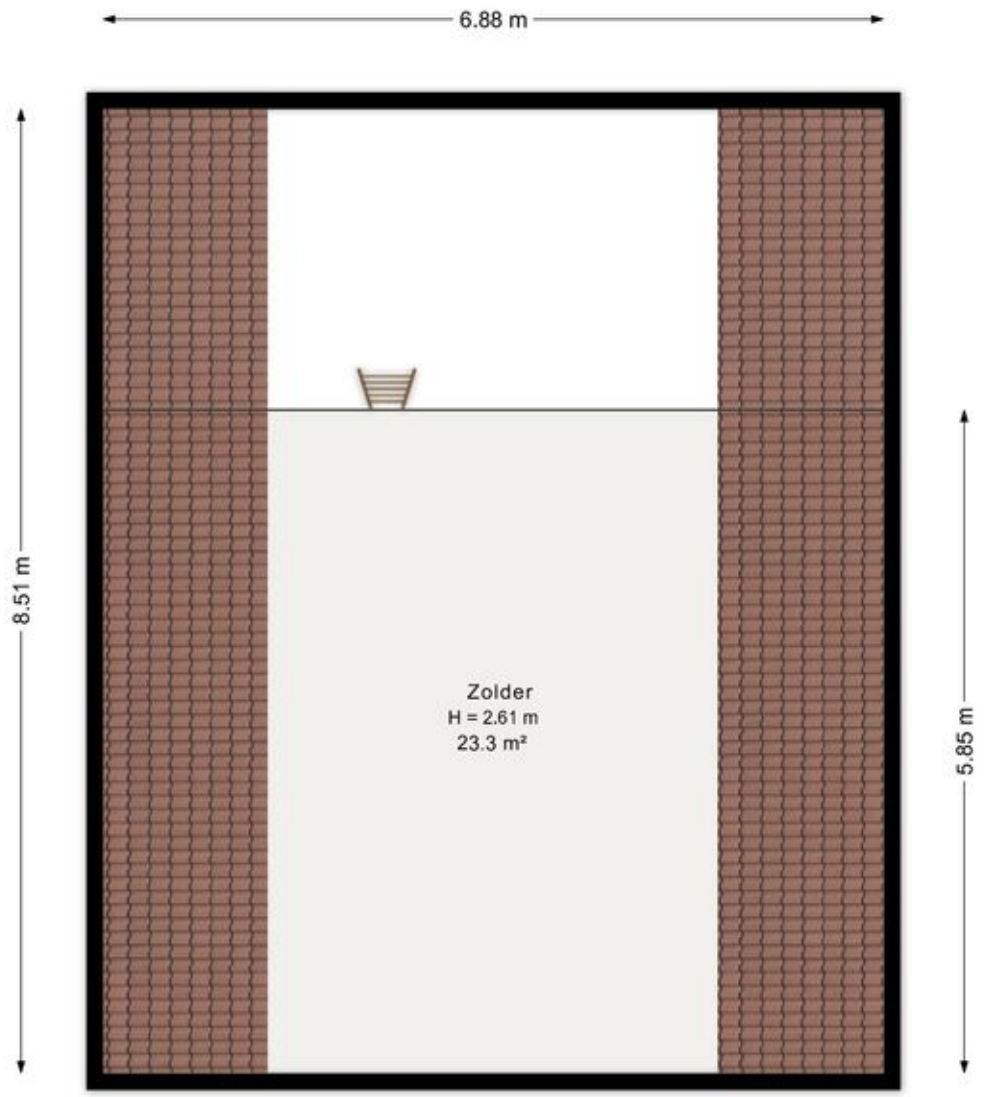
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuiderdiep 102

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

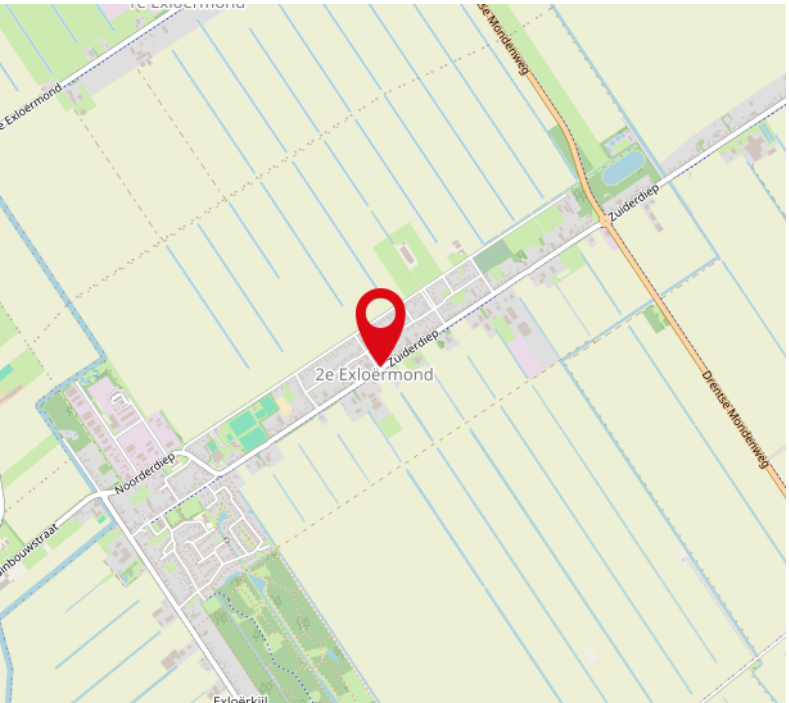
Schaal 1: 500

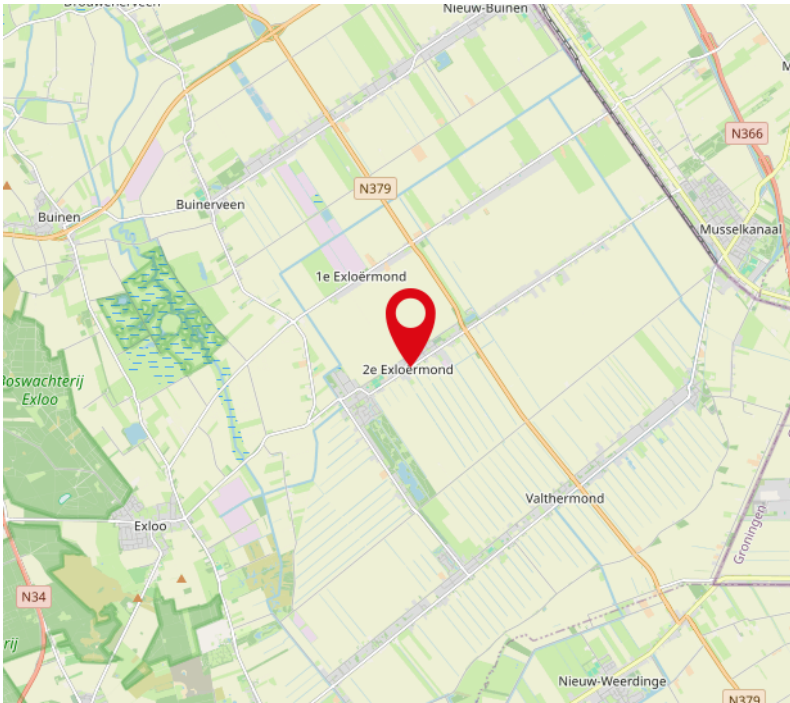
Kadastrale gemeente	Odoorn
Sectie	N
Perceel	193

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

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- grote kast in de keuken			X
- hoge kast in de tuinkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- tafeltje in de gang			X
- kasten in de kastenkamer boven			X
- metalen kast garage	X		
- 4x elektrische kachels boven, 3 slaapkamer 1 badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
- waterkoker			X
Keukenaccessoires, te weten			
- le-mans systeem hoekkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wasmachine			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
speelhuis	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Losse tuinverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
hekwerk in tuinhuis en losse delen		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

NVM 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?	Nee
Zo ja, welke?	

Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	De schutting aan de kant met buren staat volledig op eigen grond en is volledig eigendom van ons. omdat de buren niet in staat waren om mee te betalen hebben wij voor deze optie gekozen zodat er in de toekomst geen geschillen kunnen ontstaan. een kleine strook achter de schutting is nog van ons en kan in overleg voor onderhoud gebruikt worden. Ziggo heeft een aansluitkast op de oprit staan, hierover zijn geen overeenkomsten gemaakt en kwam tevoorschijn toen we gingen snoeien. de grond is nog van ons. Er kan via mijnaanluiting.nl een aanvraag gedaan worden om de kast te verwijderen indien gewenst.

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 buren.)	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	een kleine strook grond aan de kant van de buren aan de zijkant behoord nog tot het perceel. aan de kant van de straat staat de schutting ongeveer 10-15cm van de erfgrens. De schutting aan de straatkant is geplaatst met vergunning.

Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	

Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	

Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	

Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	

NVM vragenlijst

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?	

NVM vragenlijst

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	

Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	

Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Ja
Zo ja, toelichting:	vorig jaar, omdat de waarde ver onder niveau lag door de verbouwingen welke hebben plaats gevonden. dit is gecorrigeerd.

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?	

NVM vragenlijst

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)	Hoofdverblijf
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?	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?	linker witte pilaar. voorgevel heeft een kleine scheur. deze is ontstaan in het verleden door een roestende latei. de latei is ontroest en behandeld. bovenste punt rechter deel voorgevel zijn ooit andere stenen ingekomen. dit zou optisch een keer aangepakt kunnen worden. Boven achterdeur naar de bijkeuken zit nog een deel oud kozijn achter een houten plaat. de juiste stenen en een stalen latei zijn aanwezig.

Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	glaswol, vermoedelijk eind jaren 80 begin 90.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	onbekend

Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	gevels zijn gestraald en opnieuw gevoegd in 2020. Hierbij zijn de gevels gecontroleerd op structurele schade en indien nodig gerepareerd. Bedrijf was care for buildings uit Gieten.

Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	2018 door de vorige eigenaar
Overige daken:	2018 door de vorige eigenaar garagedak 2020

Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?	Oude garage dak heeft gelekt dit is in de garage nog zichtbaar. in 2020 is het dak vervangen en zijn de lekkages verholpen.

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:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	dit is volgens de vorige eigenaar gebeurd tijdens het vervangen van het dak.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	onbekend

Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

NVM vragenlijst

Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	bovenverdieping alles veka kunststof. Beneden kozijnen hout en 2 staal. buitendeuren zijn kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	April 2026. Erker is netjes gemaakt maar dient ter zijne tijd vervangen te worden.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Boven HR++ Beneden dubbelglas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	raam in bijkeuken, wc en wasruimte zijn enkel glas. Kelderraam is enkel glas

NVM vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Ja
Zo ja, waar?	erker.
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	

NVM vragenlijst

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?	April 2026. Knauff glaswol naturol 032 140mm.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

NVM vragenlijst

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)	HR ketel uit 2018. Pelletkachel, elektrische verwarming boven
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):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Tzerra 28C
Installatiedatum van de installatie(s):	2018 Door vorige eigenaar
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	30 januari 2026 cv ketel (jaarlijks onderhoud) 3 oktober 2025 pelletkachel (jaarlijks onderhoud)
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	cv ketel - Energiewacht Pelletkachel - 't stokertje
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee

NVM vragenlijst

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?	
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?	Ja
Zo ja, welke?	boven hebben niet alle kamers verwarming. deze ruimtes zijn door ons niet in gebruik als slaapkamer.
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja

NVM vragenlijst

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:	20
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	320WP met optimizers
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Ja Solar JAM 60S17
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	is wel mogelijk met my solar edge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2020 Energiewacht
Installateur:	Energiewacht
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025-2026 mei t/m mei 4294kwh volgens energie leverancier. daadwerkelijke opbrengst ligt hoger ivm direct gebruikte stroom.
Aantal kWh:	4294kwh + direct gebruikte stroom bij opbrengst.
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	nog 6 jaar op zonnepanelen en omvormer. nog 19 jaar op optimizers
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

Installaties 7 I.

NVM vragenlijst

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	oktober 2025

Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Mei 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	meterkast in mei 2019. deel bekabeling nieuw en deel vervangen ivm verplaatsten keuken en aanleg zonnepanelen.
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?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

NVM vragenlijst

Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	november 2023. 10 Melders zijn aan elkaar gekoppeld en hebben een batterij duur van 10 jaar.
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?	2021
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja

NVM vragenlijst

Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	

Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Er zit een gedempte waterput onder de vloer van de tuinkamer. deze werd vroeger gebruikt als drinkwaterput voor de keuken. geen onderhoud nodig.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2020

Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2020
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?	1910

Diversen 9 B.

NVM vragenlijst

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.)	Niet bekend
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?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Ja
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	

NVM vragenlijst

Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	

Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee

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

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?	

Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	dakkapel voor de badkamer
Zo ja, in welk jaartal?	2020
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	SD kozijnen

Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Ja
Zo ja, welke?	plaatsen dakkapel en kunststof kozijnen en dakgoten

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?	C, de pellet kachel is hier niet in meegenomen als hoofdverwarming. Werkelijke verbruik ligt aanzienlijk lager dan in het energielabel aangegeven.

Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	592
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	418000

NVM vragenlijst

Peiljaar?	2026

Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	493
Belastingjaar?	2025

Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	344
Belastingjaar?	2026 €268,- jaarlijkse rioolbelasting €76,- Afvalstoffen per kwartaal

Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	80
Elektra:	80
Water:	31
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	585
Elektriciteit hoog (kWh):	-627
Elektriciteit laag (kWh):	1842
Elektriciteit totaal (kWh):	1215
Water (m3):	162
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4

Vaste lasten 10 F.

NVM vragenlijst

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

Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
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?	

NVM vragenlijst

Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	cv onderhoud Energiewacht Pelletkachel onderhoud 't stokertje

Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	pand is een ontworpen door Klaas Prummel, bekend van meerdere prachtige panden in de omgeving. In oktober is er ook een prummeltour

Tot slot

Brochure
Deze brochure is met zorg samengesteld, toch is het mogelijk dat bepaalde informatie niet correct in de brochure is opgenomen. Daarom kunnen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan de documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Bezichtiging
U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of u verder te helpen met het zoeken naar de perfecte woning. (zie zoekopdracht)

Meer informatie over de woning
Indien u geïnteresseerd bent in één van onze woningen kunt u op ons kantoor meer informatie betreffende de woning ontvangen. Wij kunnen u meer informatie over de woning verschaffen zoals een lijst van zaken, vragenlijst bij verkoop, akte van levering, eventueel bouwkundig rapport en tal van andere zaken. Wij adviseren u dan ook om naar deze informatie te vragen alvorens tot aankoop over te gaan. Onze medewerkers zijn u graag van dienst. Wijnholds makelaardij neemt geen verantwoordelijkheid voor uitingen door derden op andere sites dan **www.funda.nl** en **www.wijnholds-makelaardij.nl.**

Zoek- of aankoopopdracht
Ook voor de aankoop van uw droomhuis bent u bij ons aan het juiste adres. Een huis kopen is een belangrijke beslissing, die u misschien maar één keer in uw leven zult nemen. Het gaat immers om de juiste keuze, gekoppeld aan langlopende financiële verplichtingen. En dus komen de vragen, zoals:

Hoe kunt u het beste zoeken naar een nieuw huis?
Wat is een huis echt waard?
Hoe voert u succesvolle onderhandelingen?
Hoe is het juridisch allemaal geregeld?
Waar vindt u de hypotheek die bij u past?

Wijnholds Makelaardij helpt u graag bij het zoeken, vakkundig beoordelen en kopen van het huis van uw dromen. Uw woonwens is ons uitgangspunt.

Tot slot
Mocht u toch niet in deze woning geïnteresseerd zijn, laat het ons dan weten. Wij zijn benieuwd naar uw reactie! Zoals gezegd, kunnen wij u ook informeren over eventuele andere woningen die voor u interessant kunnen zijn. Ons gehele aanbod is te vinden op **www.wijnholds-makelaardij.nl** en of **www.funda.nl**!
Heeft u naar aanleiding van deze belangrijke informatie nog vragen, neem dan, geheel vrijblijvend, contact met ons op.
Wij staan u graag te woord! De "Algemene Consumentvoorwaarden NVM" zijn bovendien verkrijgbaar op kantoor.