

AELDERSTRAAT 4 AALDEN



MELENBERG
MAKELAARDIJ

0591 – 20 21 20
info@melenbergmakelaardij.nl
www.melenbergmakelaardij.nl

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.

BESCHRIJVING

Ben je op zoek naar een karakteristieke, verrassend ruime en volledig gemoderniseerde villa met maar liefst 5 slaapkamers, een royale woonkamer, een prachtige woonkeuken, een kantoorruimte én volop mogelijkheden voor werken aan huis of hobby's? Dan is Aelderstraat 4 in Aalden absoluut een bezichtiging waard! Deze oorspronkelijk in 1933 gebouwde villa is in 2022/2023 grondig verbouwd en combineert de karakteristieke charme van vroeger met het comfort en de luxe van nu. Met drie slaapkamers op de begane grond, twee slaapkamers op de verdieping, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar maar liefst vier slaapkamers, een royale garage, een sfeervol tuinhuis en een prachtige groene tuin biedt deze villa bijzonder veel ruimte, privacy en mogelijkheden!

Wat deze villa extra bijzonder maakt, is de combinatie van de royale leefruimtes, de stijlvolle afwerking en de prachtige ligging

in een groene omgeving. Binnen zorgen de lichte vertrekken, warme kleuren en moderne voorzieningen voor een sfeervol geheel, terwijl je buiten kunt genieten van een royale tuin met diverse zitgelegenheden en een prachtig tuinhuis met glazen schuifwanden. Bovendien is de villa de afgelopen jaren uitgebreid verduurzaamd met onder andere een hybride warmtepomp, 20 zonnepanelen, HR++ beglazing en vloerverwarming op de gehele begane grond. Dit alles in combinatie met energielabel A+!

Ligging

De villa is gelegen in het sfeervolle dorp Aalden, midden in het prachtige Drentse landschap. Aalden staat bekend om zijn karakteristieke uitstraling, groene omgeving en de nabijheid van het historische Oud-Aalden. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte landerijen, bossen en prachtige wandel- en fietsroutes. Hier geniet je van de rust en ruimte van het

buitenleven, terwijl je toch midden in een gezellige dorpsomgeving woont.

Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Aalden en het nabijgelegen Zweeloo. Daarnaast zijn plaatsen als Emmen, Coevorden en Westerbork goed bereikbaar. Een heerlijke plek voor wie landelijk en rustig wil wonen, zonder het gemak van voorzieningen uit het oog te verliezen.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met toegang tot de woonkamer, de woonkeuken, de kelder, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de villa en is een heerlijke plek om tot rust te komen. De karakteristieke erker en de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en geven de ruimte een sfeervolle uitstraling. De warme houten vloer, de rustige kleurstelling en de royale afmetingen maken het geheel bijzonder uitnodigend. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen of gezellig met familie en vrienden kunt samenkomen.



BESCHRIJVING

Vanuit de hal bereik je de prachtige en bijzonder ruime woonkeuken, die zonder twijfel één van de blikvangers van deze villa vormt. De keuken is in 2023 vernieuwd en kenmerkt zich door een stijlvolle, lichte uitstraling en een royaal kookeiland. De keuken beschikt over diverse moderne inbouwapparatuur, een kookplaat, een spoelgedeelte en een Quooker. Daarnaast is er volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor gezellige diners en lange avonden tafelen. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met buiten.

Op de begane grond bevindt zich bovendien een separate kantoorruimte. Een ideale plek voor wie regelmatig vanuit huis werkt, een eigen praktijkruimte wenst of behoefte heeft aan een rustige werkplek.

Via de woonkeuken bereik je een tweede hal die toegang biedt tot maar liefst drie slaapkamers. Deze kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan slaapkamers voor kinderen of gasten, een hobbyruimte of een extra werkkamer. Dankzij de aanwezigheid van slaapkamers en een doucheruimte op de begane grond biedt de villa bovendien mogelijkheden voor gelijkvloers wonen.

Verder bevinden zich op de begane grond twee praktische bijkeukenruimtes, waarvan één met aansluitingen voor de wasapparatuur, diverse vaste kasten en een aanvullende doucheruimte. Hierdoor is er volop praktische bergruimte aanwezig.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.
Eerste verdieping:

Via de karakteristieke trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn nog eens twee slaapkamers en de moderne badkamer bereikbaar.

De twee slaapkamers zijn beide ruim van formaat en bieden volop mogelijkheden. De slaapkamer aan de voorzijde vormt een prachtige ruimte met veel lichtinval en toegang tot het balkon. Vanuit hier kijk je uit over de groene omgeving, wat deze kamer een bijzonder fijne uitstraling geeft. Dankzij de royale afmetingen is er voldoende plek voor een comfortabel slaapgedeelte en aanvullende meubels. Bovendien biedt de ruimte de mogelijkheid om deze op te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers, ideaal voor wie behoefte heeft aan een extra slaap-, werk- of logeerkamer.

Ook de tweede slaapkamer is prettig ingedeeld en uitgebreid met een extra ruimte, waardoor een veelzijdig geheel is ontstaan. Deze kamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van bijvoorbeeld een comfortabel slaapgedeelte met een aparte werk-, speel- of kleedruimte. Daarnaast biedt ook deze indeling de mogelijkheid om op te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers.

De moderne badkamer is circa drie jaar geleden vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een regendouche, een wastafelmeubel en een wandcloset. De combinatie van de eigentijdse afwerking en de praktische indeling maakt dit een comfortabele ruimte.

Daarnaast beschikt de verdieping over diverse vaste kasten en praktische bergruimte.

Vliering:

Via een luik is de vliering bereikbaar. Deze biedt aanvullende bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Kelder:

De villa beschikt daarnaast over een praktische kelder, ideaal voor het bewaren van voorraad en overige spullen.

BESCHRIJVING

Tuin

Ook buiten heeft deze villa bijzonder veel te bieden! De royale tuin vormt een heerlijke groene oase met een groot gazon, volwassen bomen, groene erfafscheidingen en diverse mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Dankzij de ruime opzet en de vele groene elementen ervaar je hier een heerlijk gevoel van rust, ruimte en privacy.

Een absolute blikvanger is het prachtige vrijstaande tuinhuis met grote glazen schuifwanden. Hierdoor ontstaat een sfeervolle verbinding tussen binnen en buiten en kun je vrijwel het hele jaar door genieten van de tuin. Het tuinhuis is ingericht als een heerlijke ontspanningsruimte en beschikt over een sfeervolle houtkachel. Of je nu gezellig wilt borrelen met vrienden, uitgebreid wilt tafelen met familie of juist rustig wilt genieten van het uitzicht op de tuin, hier kan het allemaal!

Daarnaast beschikt het perceel over een royale vrijstaande garage met volop mogelijkheden voor het stallen van voertuigen, opslag of het uitoefenen van hobby's. Ook is er een ruime carport aanwezig, waardoor je eenvoudig meerdere voertuigen op eigen terrein kunt parkeren. De combinatie van de prachtige tuin, het royale tuinhuis en de diverse bijgebouwen maakt het

buitenleven hier minstens zo aantrekkelijk als het wonen binnen!

Duurzaamheid

Bij de grondige verbouwing in 2022/2023 is veel aandacht besteed aan isolatie, comfort en energiezuinig wonen. Zo is de villa voorzien van vloerisolatie met schuimbeton, gevelisolatie en HR++ beglazing. Ook is het platte dak geïsoleerd en voorzien van nieuwe bitumen dakbedekking.

De villa wordt verwarmd door een Daikin-intergas hybride warmtepomp uit 2023. In combinatie met de vloerverwarming op de gehele begane grond zorgt dit voor een prettig en gelijkmatig wooncomfort.

Daarnaast zijn in 2023 maar liefst 20 zonnepanelen geplaatst met een totaal vermogen van 8.200 Wp. Samen met de overige verduurzamingsmaatregelen resulteert dit in een energielabel A+.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke villa uit 1933;
- In 2022/2023 grondig verbouwd en gemoderniseerd;
- Maar liefst 5 slaapkamers (met optie om 2 extra te maken), waarvan drie op de begane grond;

- Royale en sfeervolle woonkamer met karakteristieke erker;
- Prachtige woonkeuken uit 2023 met royaal kookeiland en Quooker;
- Separate kantoorruimte op de begane grond;
- Moderne badkamer en aanvullende doucheruimte;
- Twee praktische bijkeukenruimtes;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Hybride warmtepomp uit 2023;
- Maar liefst 20 zonnepanelen met een totaal vermogen van 8.200 Wp;
- HR++ beglazing, gevelisolatie en vloerisolatie;
- Energielabel A+;
- Praktische kelder en bergvuiering;
- Balkon op de eerste verdieping met uitzicht op de groene omgeving;
- Royale vrijstaande garage en carport;
- Prachtig tuinhuis met glazen schuifwanden en houtkachel;
- Royale groene tuin met groot gazon en diverse zitgelegenheden;
- Volop mogelijkheden voor werken aan huis, hobby's of een groot gezin;
- Gelegen in het karakteristieke dorp Aalden, omringd door het prachtige Drentse landschap.

BESCHRIJVING

Kortom: een karakteristieke en verrassend ruime villa waar luxe, sfeer, duurzaamheid en wooncomfort op prachtige wijze samenkomen! Met vijf slaapkamers, een stijlvolle woonkeuken, een heerlijke woonkamer, volop praktische ruimte en een schitterende tuin met tuinhuis biedt deze villa alles voor wie royaal en comfortabel wil wonen. Een bijzondere plek waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van rust, ruimte en het buitenleven. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat Aelderstraat 4 in Aalden te bieden heeft!

WOONOPPERVLAKTE

243 M²

PERCEELOPPERVLAKE

1475 M²

INHOUD

975 M³

AANTAL KAMERS

9

SLAAPKAMERS

6

BOUWJAAR

1933

ENERGIELABEL

A+



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



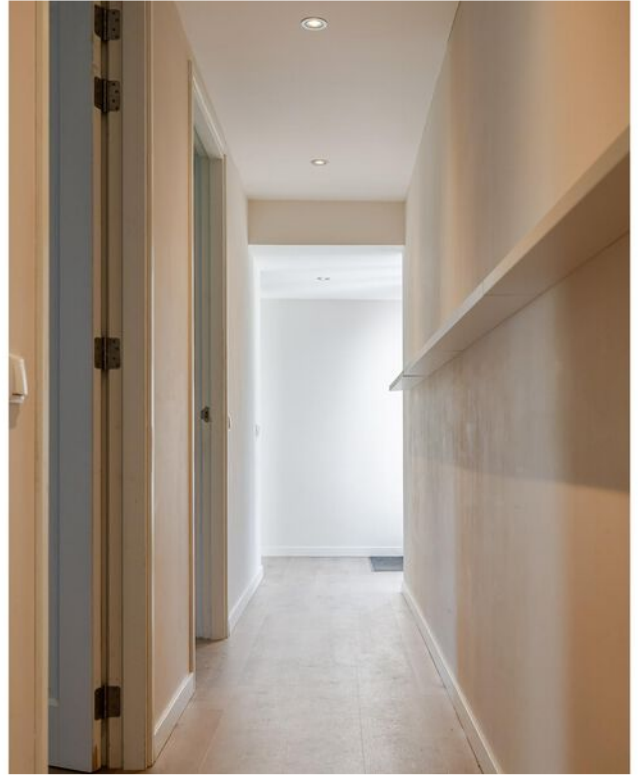
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



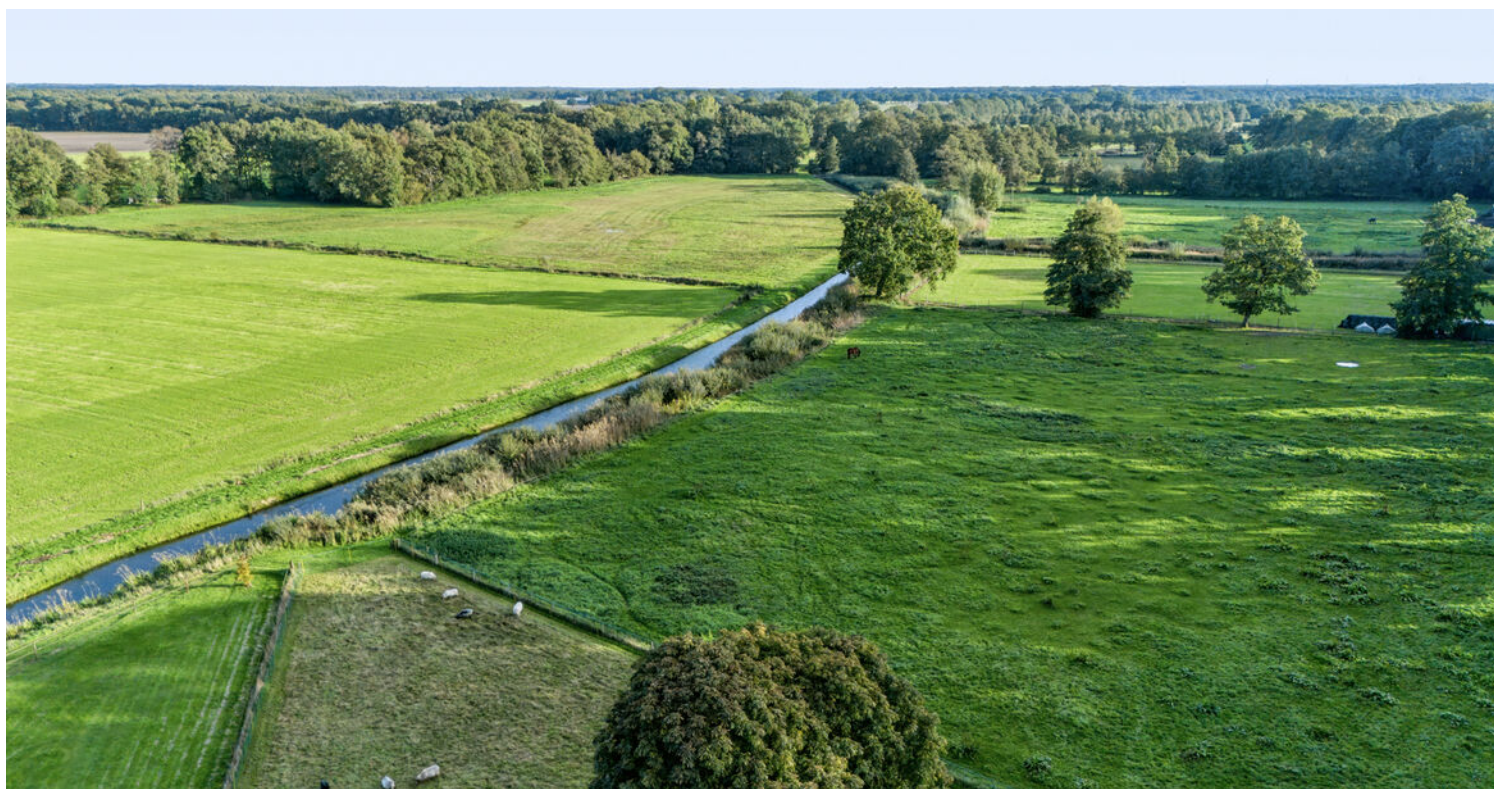
FOTO'S



FOTO'S



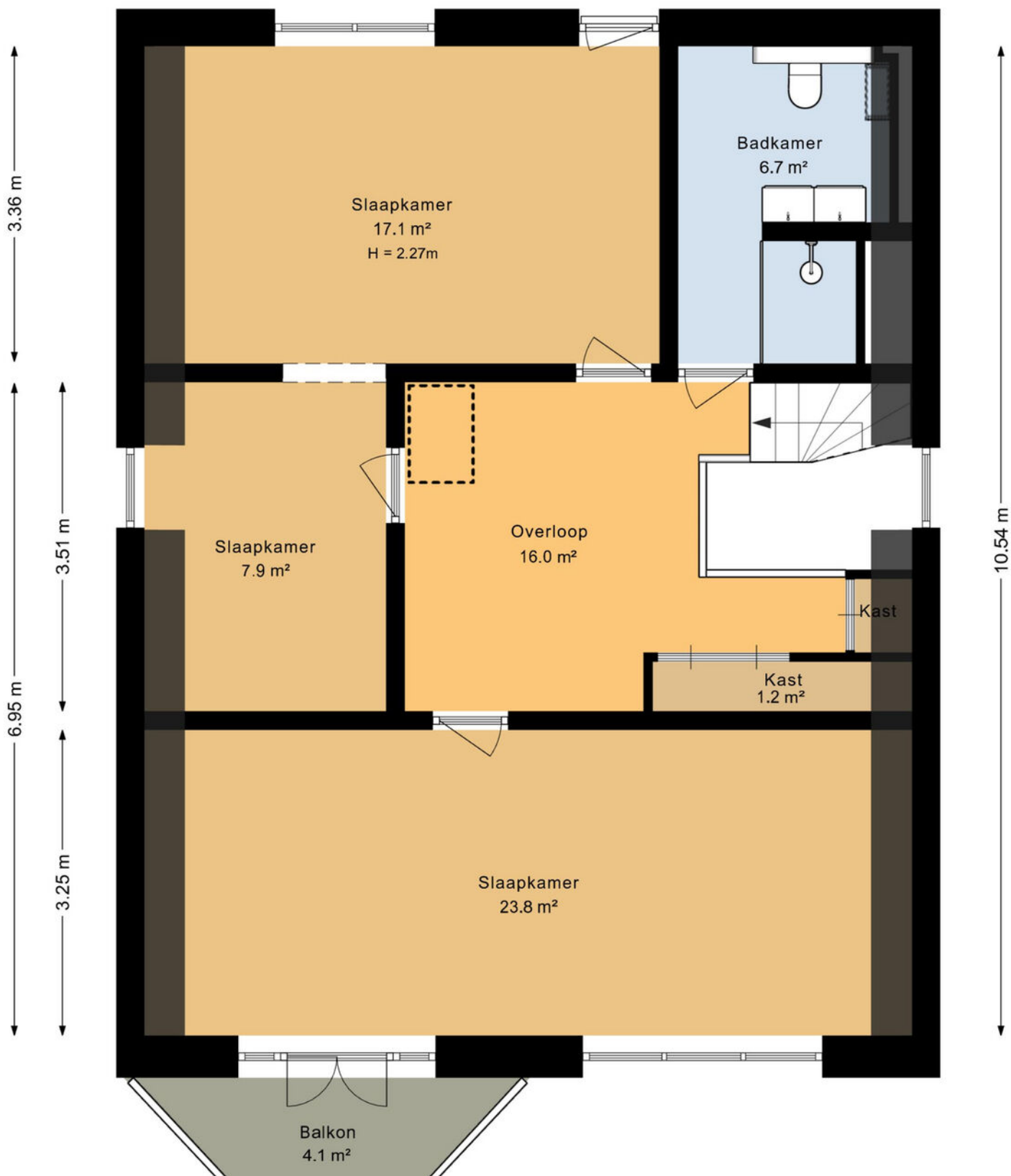
FOTO'S



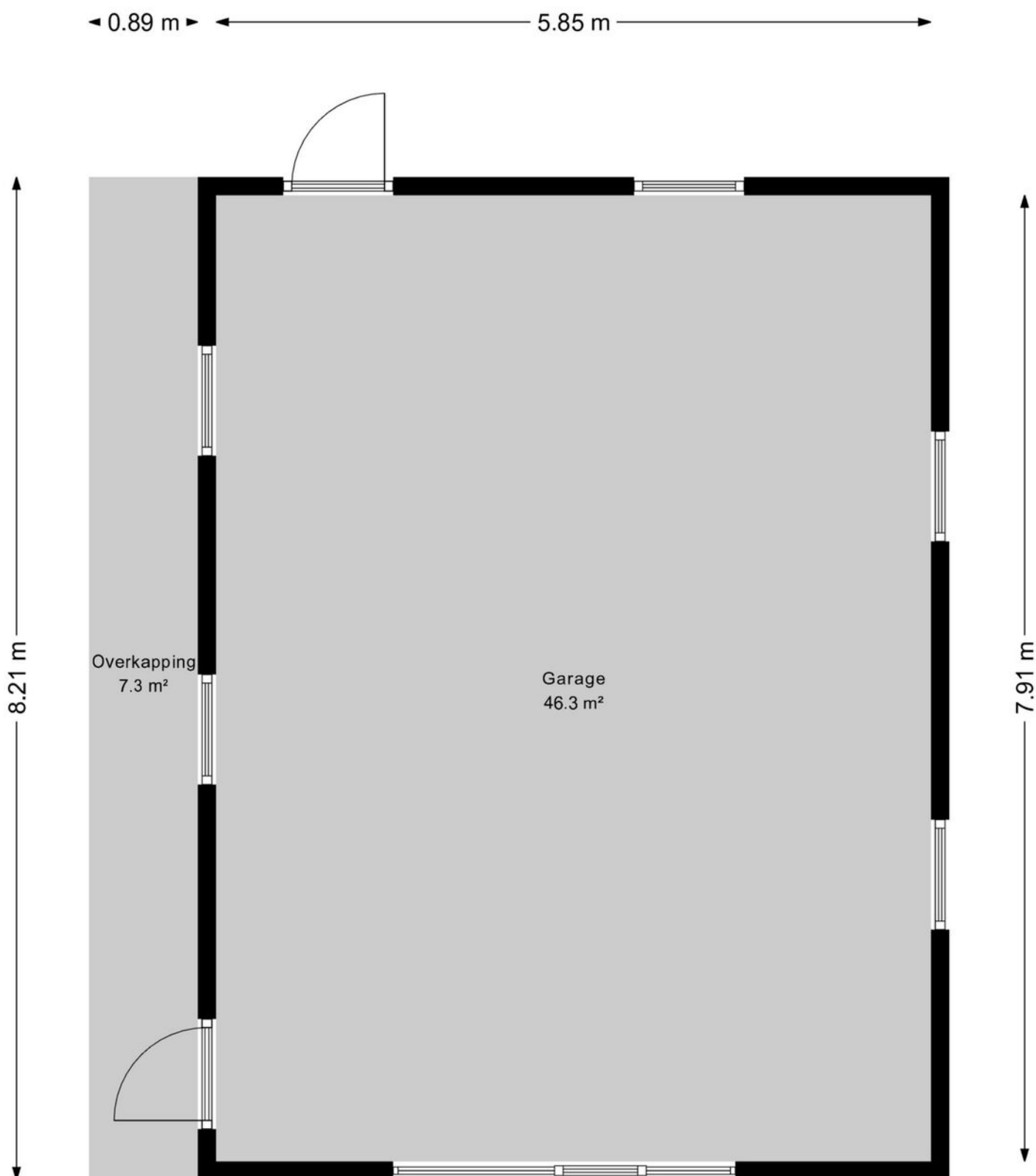
PLATTEGROND



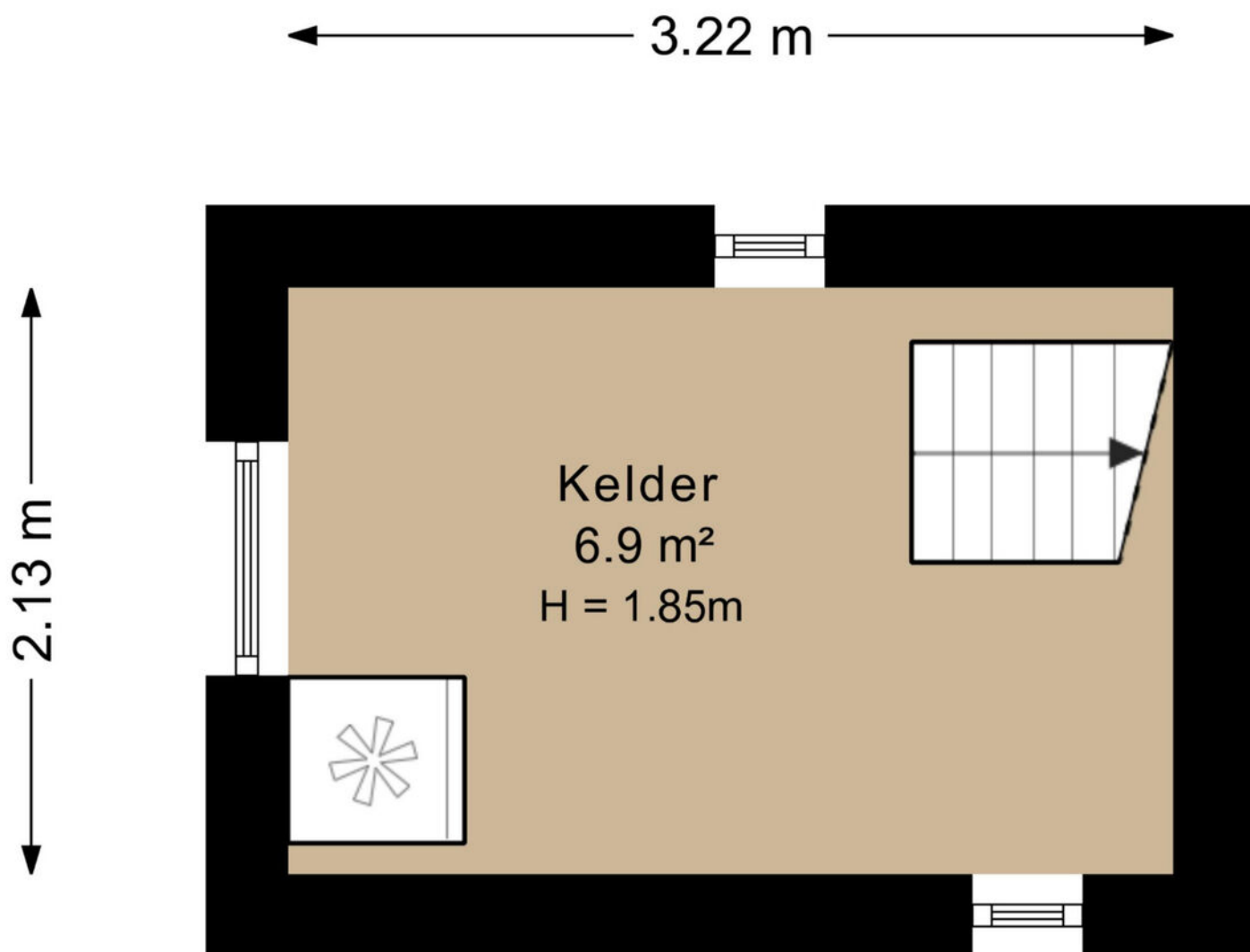
PLATTEGROND



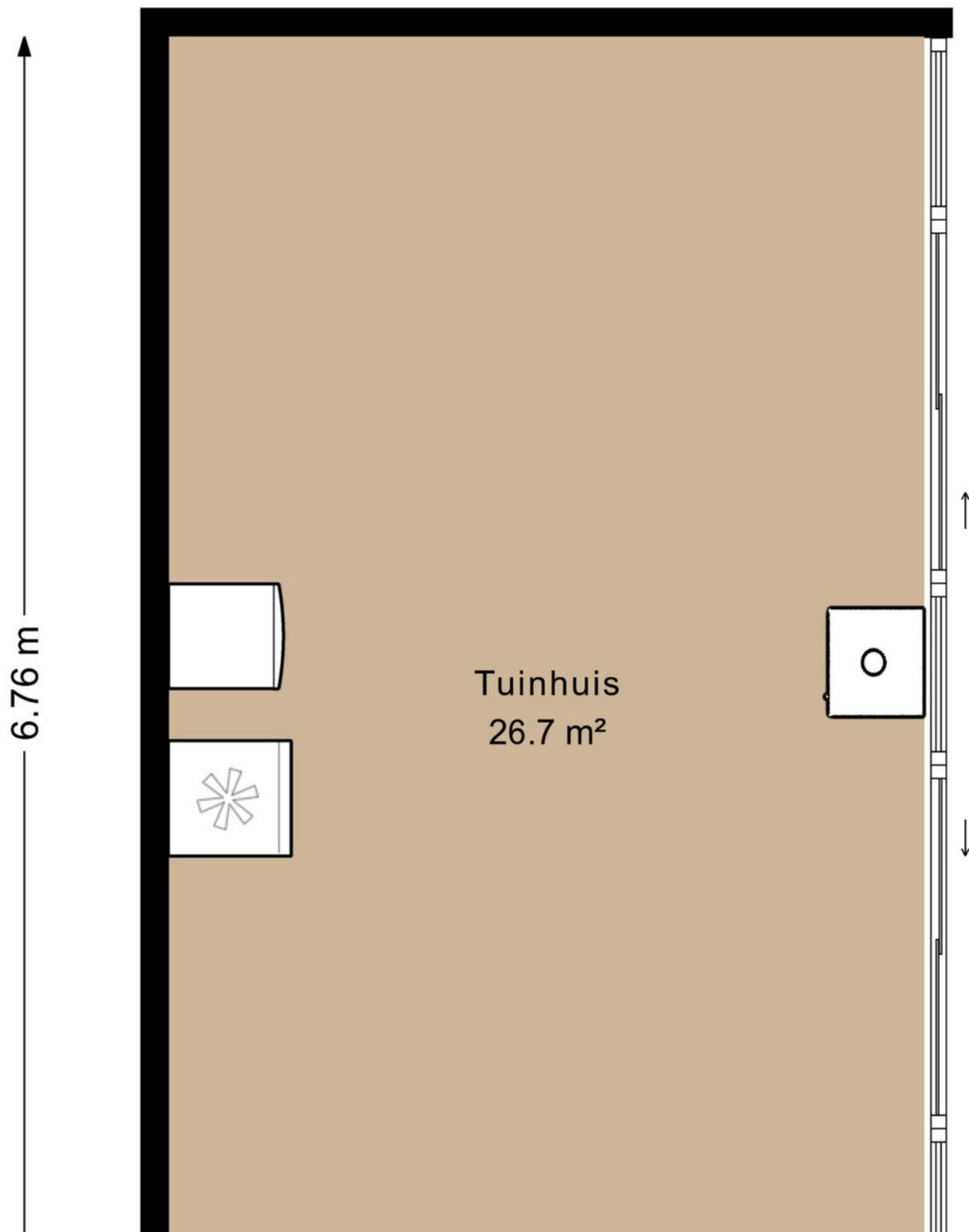
PLATTEGROND



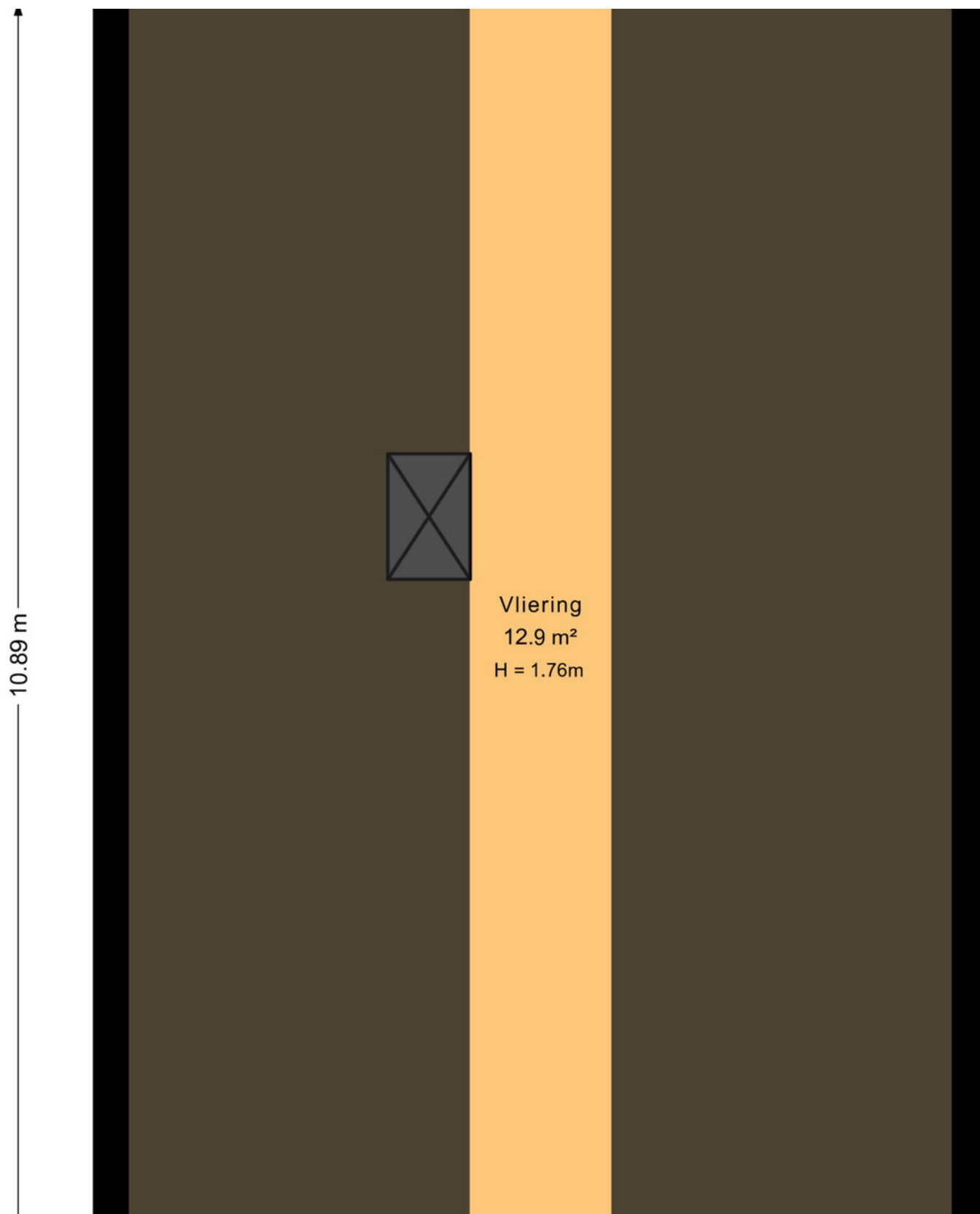
PLATTEGROND



PLATTEGROND



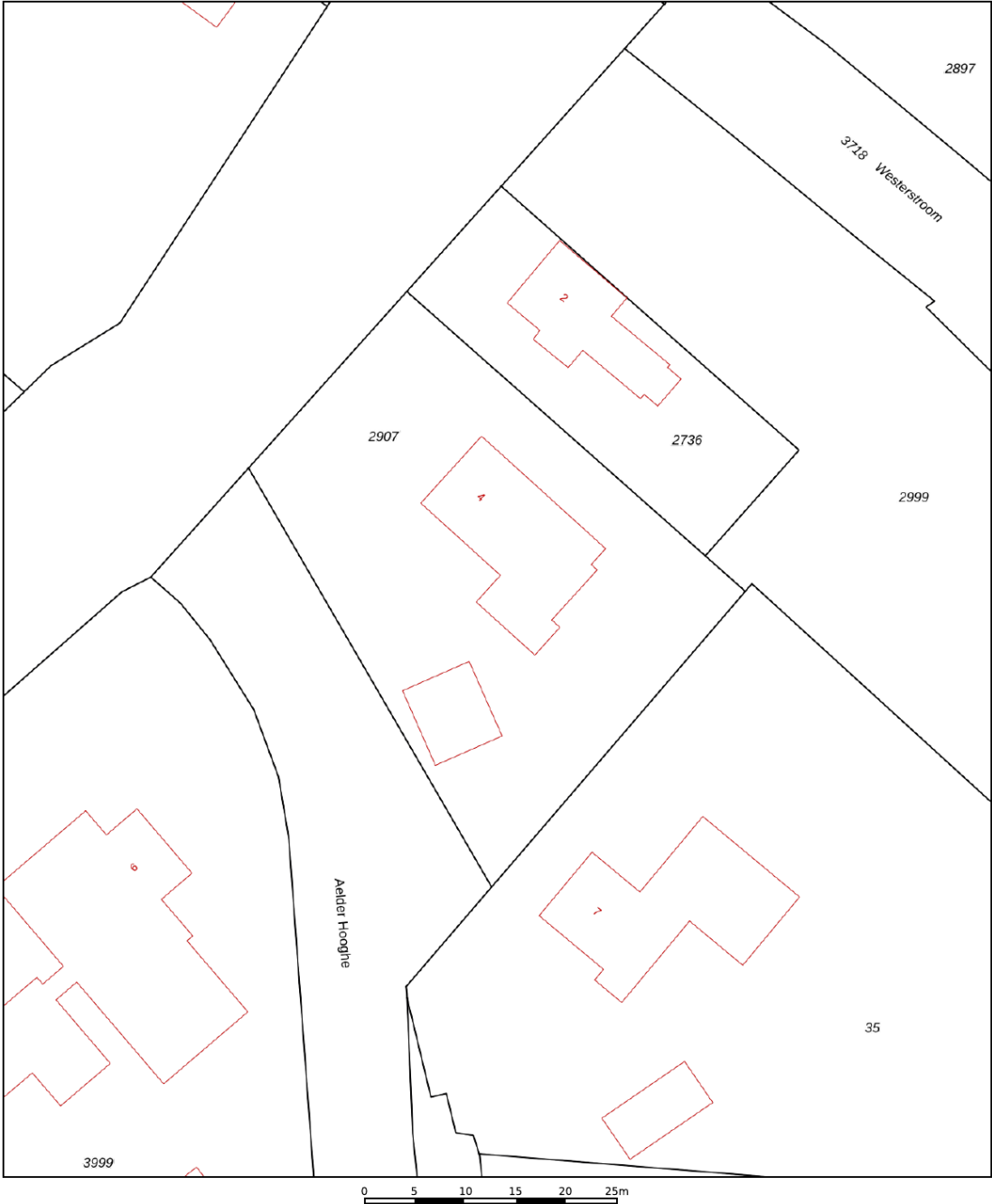
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zweeloo

Sectie I

Perceel 2907

kadaster



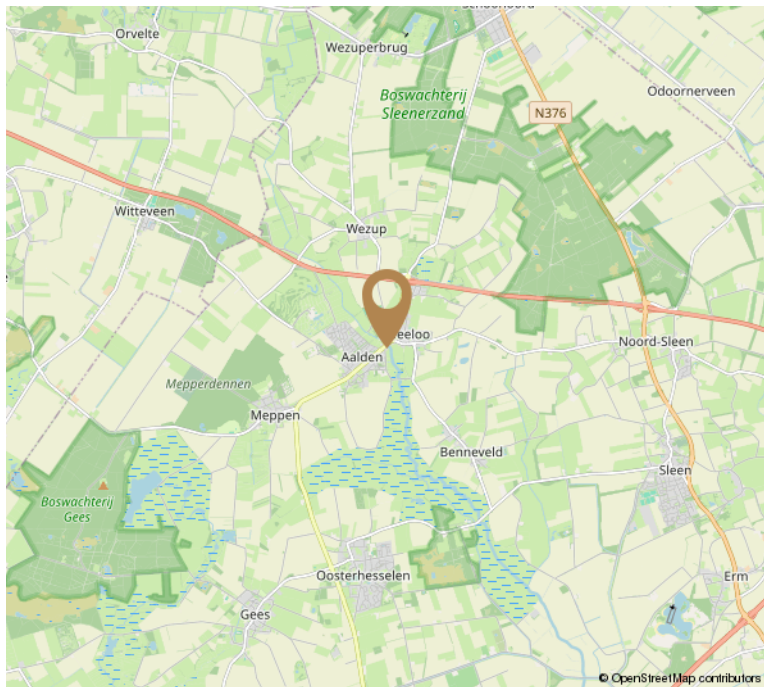
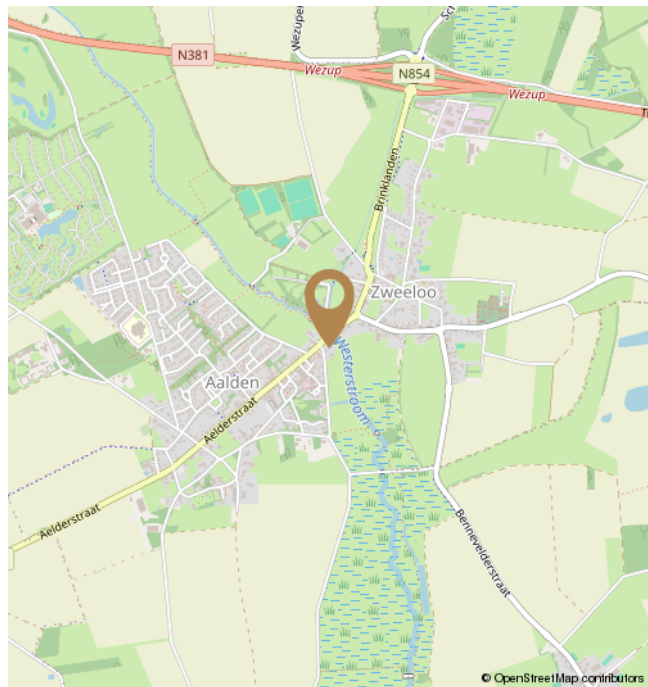
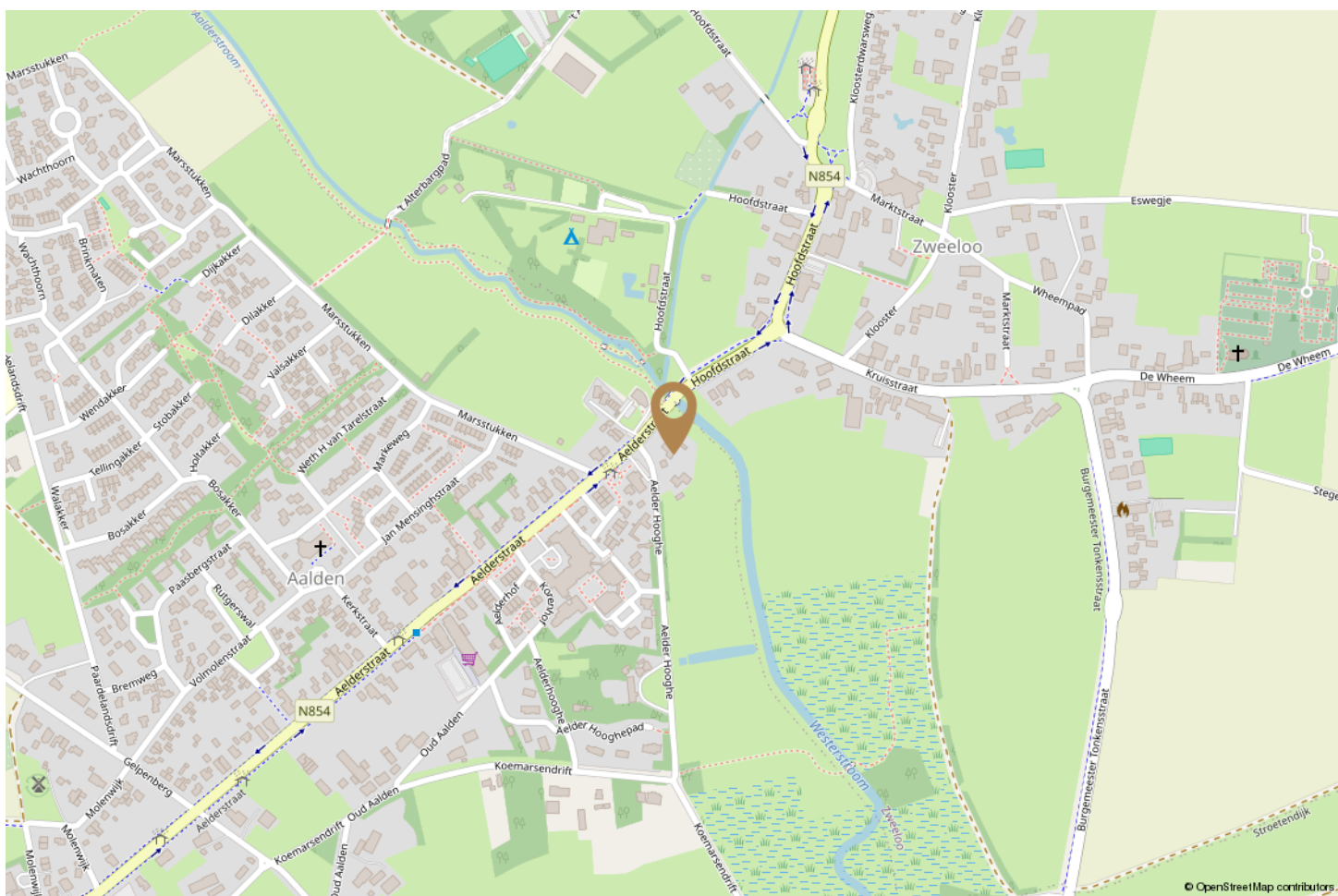
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS

Aangenaam! Wij zijn al jaren actief in de makelaardij in Emmen en omstreken en wij kennen deze markt als ons broekzak. Het is een prachtige regio waarin het fijn wonen is. Dat kunnen wij uit persoonlijke ervaringen zeggen: wij zijn alledrie geboren en getogen in Emmen en daardoor een echte kenner én liefhebber van deze regio. Graag helpen wij jou bij het vinden van je droomhuis en/of het verkopen van je huidige huis.

Melenberg Makelaardij bestaat uit een overzichtelijk team van

professionals. Korte lijntjes en goed en direct contact staan bij ons hoog in het vaandel. Wij zijn jouw persoonlijke adviseur en willen graag alles weten van jouw wensen, visie en dromen zodat we je op de beste manier kunnen helpen.

Een huis kopen of verkopen doen we samen. Met een grote dosis enthousiaste gaan we voor je aan de slag. Dat doen we zonder poespas en recht door zee. Noem het typisch Drents, noem het nuchter. De huizenmarkt mag

dan vaak snel en dynamisch zijn, maar hoe gek iedereen ook doet, wij proberen je altijd goed, persoonlijk en gericht van dienst te zijn zodat we jouw woonwens kunnen realiseren. Dat is ons doel en daar gaan we recht op af.

Als team zijn wij goed op de hoogte van de ontwikkelingen op de Emmense woningmarkt en hebben we onwijs veel passie voor ons vak. Of je nu een starterswoning zoekt of een ruime vrijstaande woning, wij zijn je graag van dienst.



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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- 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		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

BUURTINFORMATIE - COEVORDEN / AALDEN

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 10%

25 - 44: 18%

45 - 64: 26%

65+: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 28%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%



48%



53%



1,3 per huishouden

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Niet bekend

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

We verzorgen een stukje tuin van de gemeente.

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/ kwesties met burens, 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?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/ aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Buitenkant
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Gerenommeerd schildersbedrijf
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Plm. 35 jaar
Overige daken:	Plm. 50 jaar
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Het platte dak in het geheel voorzien van een nieuwe bitumenlaag. Dit i.v.m. het plaatsen van de zonnepanelen.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Het platte dak is voorzien van isolatie vanuit binnen: KA18224 Knauf Naturoll 037

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Alle schuine daken.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2023-2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Schildersbedrijf Hollander
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)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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.	
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?	2022-2023, schuimbeton
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

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	In de winter.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 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?	
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)	Hybride warmtepomp
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):	Daikin/Intergas Altherma hybride warmtepomp CW5 met een buitendeel van 8Kw voor verwarming. Meldcode KA01382.
Type(nummer) van de installatie(s):	Serienummers: 2203b04792 /EVLQ08CAV3 - 3P344903-3J
Installatiedatum van de installatie(s):	16-03-2023

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	07-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Assen Installatietechniek, Sleen (Drente)

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
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?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	-
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	De gehele benedenvloer
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	-
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	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.	Totaal vermogen is 8200 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solar Edge
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	mySolarEdge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023
Installateur:	Hemmes Installatietechniek Coevorden
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	24 maart 2025 t/m 23 maart 2026
Aantal kWh:	4967
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	-

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	N.V.T.
--	--------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.V.T.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
--	-----

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?	Ja
---	----

Zo nee, toelichting:

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?

2 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?

3 jaar

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

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2023
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2023
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)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Quooker, 2023. Onderhoud gehad in 2026
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1933
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Ja
Zo ja, welke en waar?	Golfplaten garage.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
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?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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
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?	De woning is in 2022/2023 volledig gestript en compleet vernieuwd met volledige isolatie.
Zo ja, in welk jaartal?	2022/2023
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	S&S Bouw
Diversen 9 N.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A+
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1522
Belastingjaar?	2025-2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	563000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	551
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1522
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	182
Elektra:	182
Water:	128
Stadsverwarming:	
Anders:	Gas en elektra is samen €182/maand Water is €128/maand
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	727
Elektriciteit hoog (kWh):	5177
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	5.177 kWh Teruglevering -4.967 kWh Totaal 210 kWh
Water (m³):	160
Stadsverwarming (GJ):	-
Anders:	-
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	6
Vaste lasten 10 F.	
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?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t

VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Onderhoudscontract verwarmingsinstallatie.

Nadere informatie 12 A.

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

INTERESSE?



MELENBERG
MAKELAARDIJ

Melenberg Makelaardij

0591 – 20 21 20

info@melenbergmakelaardij.nl

www.melenbergmakelaardij.nl

