TE KOOP



Oosterweg 95

HAREN GN

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl

Alfred
makelaars & adviseurs

KENMERKEN



Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte	181 m²
Perceeloppervlakte	1120 m²
Inhoud	667 m³
Aantal Kamers	5
Aantal Slaapkamers	3
Soort Woning	Eengezinswoning
Aantal Woonlagen	2
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energielabel	dubbel glas
Verwarming	D
Warm Water	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Externe Bergruimte	gedeeltelijk, gashaard
	C.v.-ketel



OMSCHRIJVING

Sfeervolle vrijstaande woning met royale uitbouw op een beschutte locatie nabij het centrum van Haren!

Deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1955 heeft door de jaren heen haar authentieke uitstraling behouden en is tegelijkertijd uitgebreid met een royale uitbouw die het wooncomfort aanzienlijk vergroot. De woning biedt een prettige combinatie van sfeervolle details, royale leefruimtes en een praktische indeling. Op de begane grond bevindt zich een lichte en ruime living met openslaande deuren naar de tuin. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en vormt een fijne plek voor dagelijks gebruik. Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier in elkaar over en ontstaat een heerlijke leefruimte voor zowel het gezin als het ontvangen van gasten. Daarnaast is er een extra kamer aanwezig, die uitstekend gebruikt kan worden als slaap of werkkamer. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en de badkamer. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en verzorgde tuin met volop privacy. Het zonnige terras vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten, terwijl de royale overkapping ervoor zorgt dat u ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten. Dankzij het ruime perceel is er altijd een prettige balans tussen zon, schaduw en groen.

Het geheel bevindt zich op een royaal perceel van circa 1.120 m², gelegen op een rustige en beschutte locatie op korte afstand van het centrum van Haren. Hier komen ruimte, privacy en een comfortabele woonomgeving op natuurlijke wijze samen, terwijl winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station binnen handbereik liggen. Dankzij het royale perceel geniet u iedere dag van rust en een aangenaam gevoel van vrijheid, zonder afstand te doen van de levendigheid van het dorp.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met volop leefruimte, een fraaie tuin en een uitstekende ligging? Dan nodigen wij u van harte uit voor een bezichtiging aan de Oosterweg 95.

INDELING:

Begane grond:
Entree/hal met trapopgang, toilet met fonteintje, ruime living met open haard en openslaande deuren naar de tuin, keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken, royale eetkamer met toegang tot de overkapping, ruime kantoorruimte die ook geschikt is als hobby of werkruimte.

Eerste verdieping:
Overloop, 2 slaapkamers, badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, meerdere bergruimtes.

BIJZONDERHEDEN:

Woonoppervlakte van circa 181 m²
Gelegen op een perceel van circa 1.120 m²
Vrijstaande karakteristieke woning uit 1955
Energielabel D
Royale uitbouw met veel leefruimte
Ruime keuken met aansluitende eetkamer en veel lichtinval
Drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond
Dak in 2012 vernieuwd en geïsoleerd, voorzien van nieuwe dakpannen
Fraai aangelegde tuin met zonnig terras en royale overkapping
Beschutte ligging nabij het centrum van Haren









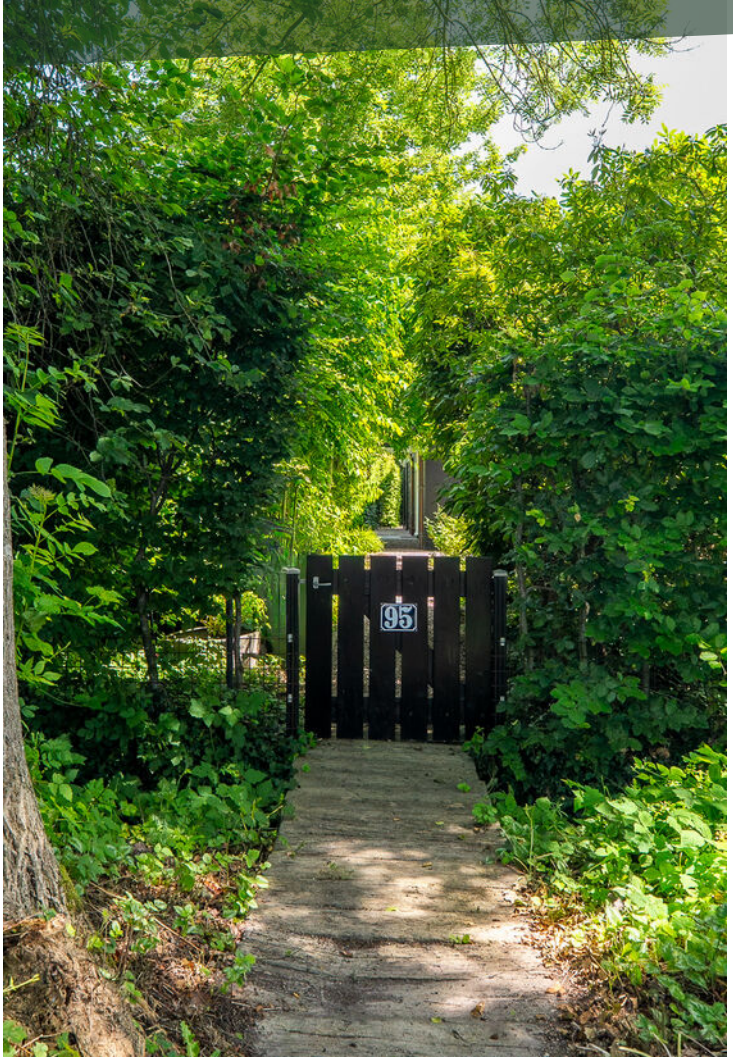
Na deze korte impressie volgt nu de uitgebreide fotopresentatie.

Alfred
makelaars & adviseurs








95













































































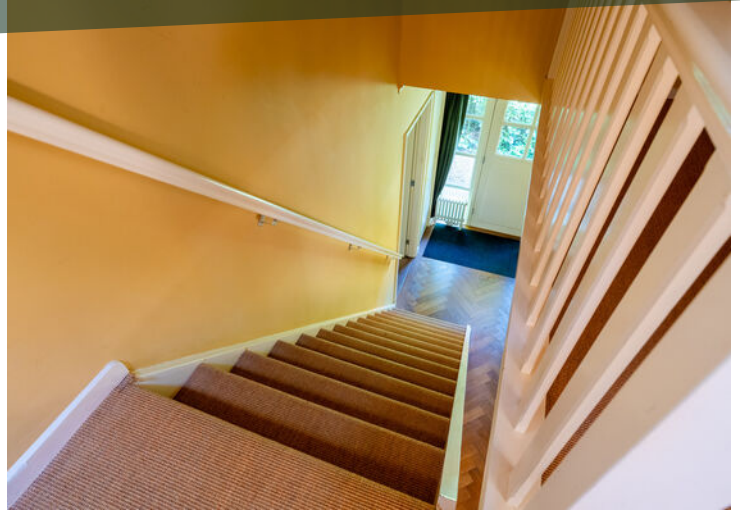
















































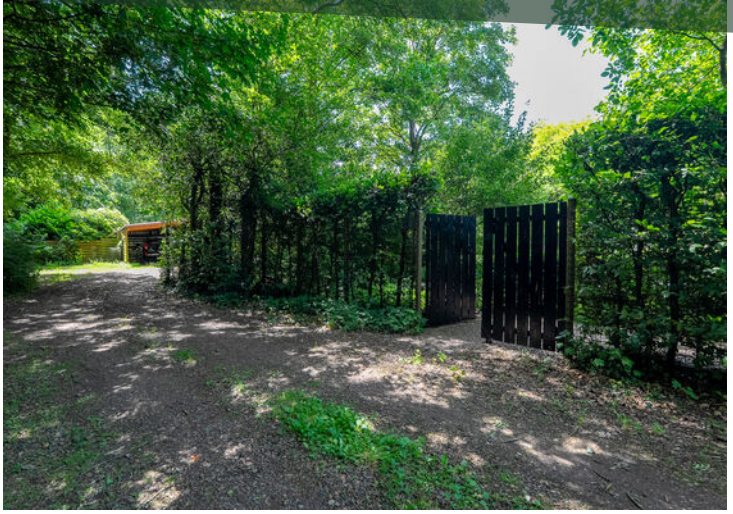
















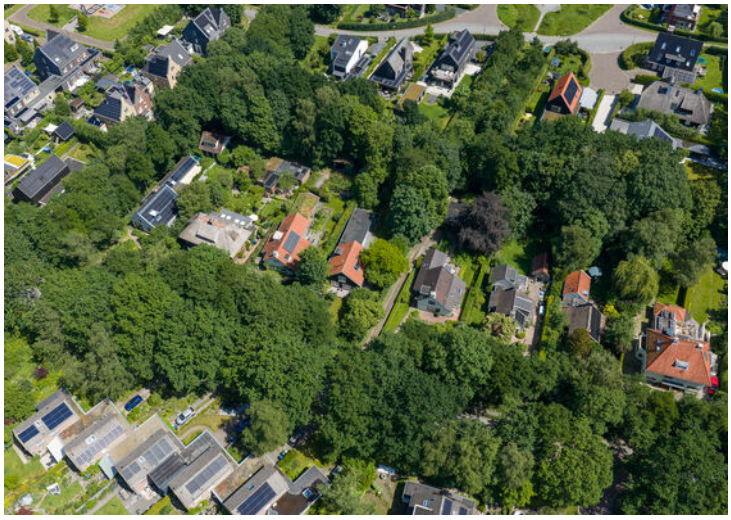






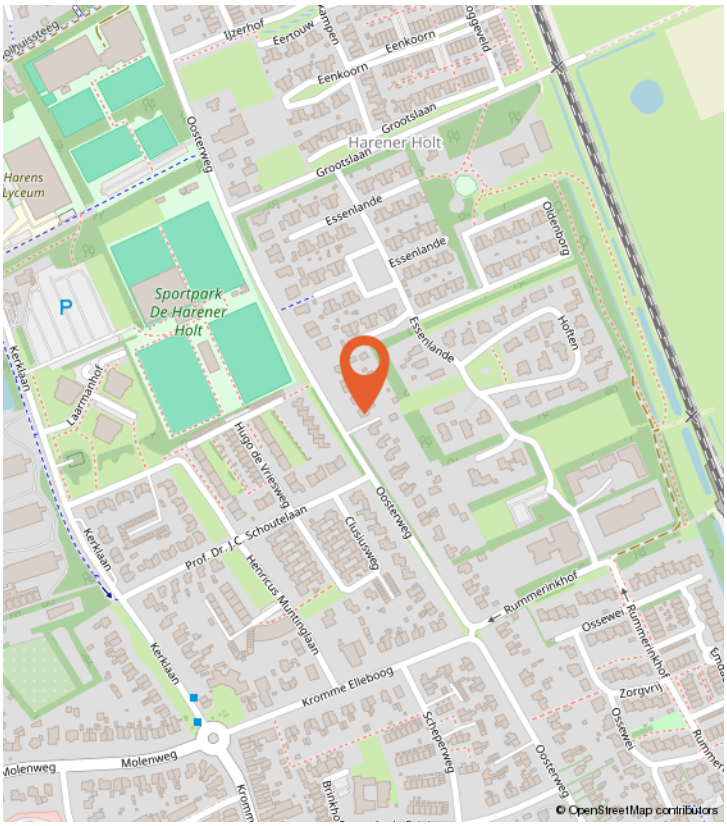


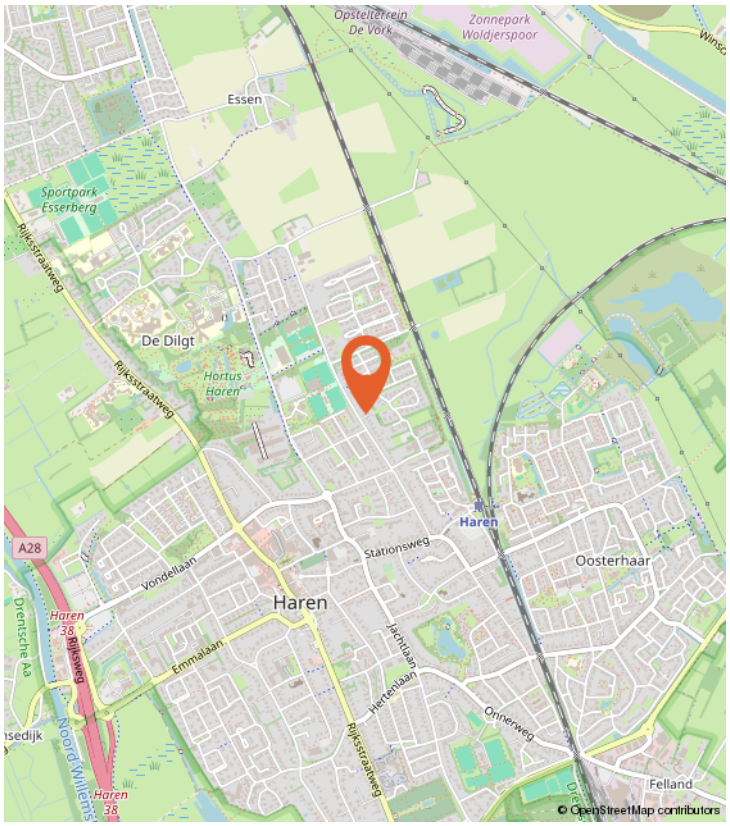


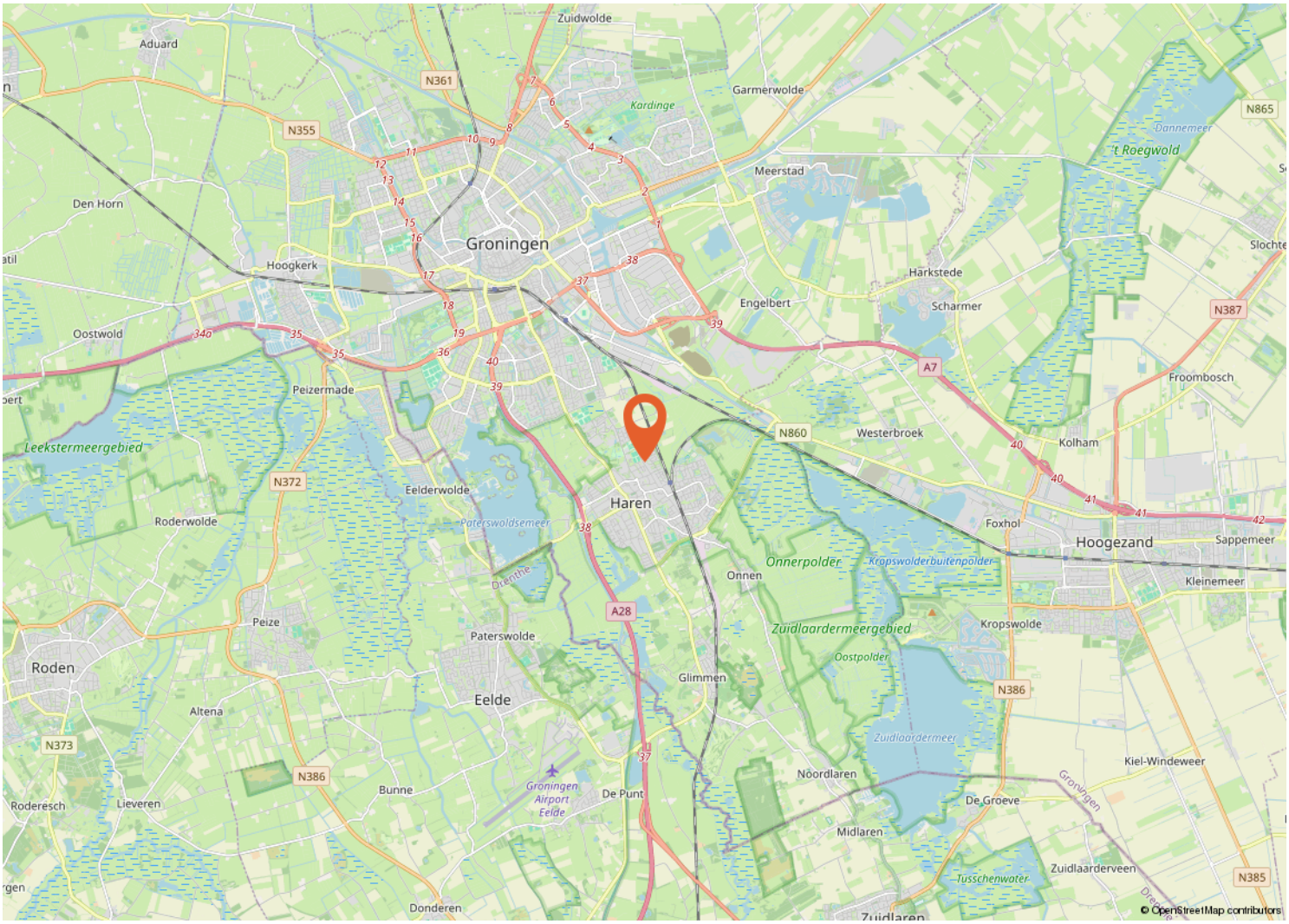




LOCATIE OP DE KAART







WONEN IN HAREN

Wonen in Haren, Groningen, biedt een unieke mix van rust, groen en stedelijke gemakken. Deze charmante gemeente, gelegen aan de rand van de bruisende stad Groningen, omarmt een ontspannen levensstijl zonder in te boeten aan voorzieningen. Met zijn schilderachtige landschappen, statige landgoederen en historische gebouwen, trekt Haren zowel natuurliefhebbers als liefhebbers van cultureel erfgoed aan. Voor zowel basis- als middelbaaronderwijs hoeft uw kind het dorp niet uit. In Haren zijn er namelijk naast het ruime aanbod aan basisscholen ook twee middelbare scholen. De bereikbaarheid van het dorp is uitstekend. Zo kent Haren een eigen treinstation, een grote P+R met verschillende busverbindingen en de A28 en A7 liggen aan de rand van het dorp. Het is een plek waar buurten gedijen in een hechte gemeenschapssfeer, terwijl winkels, restaurants en recreatieve activiteiten binnen handbereik zijn.

Kortom, wonen in Haren betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de levendigheid van de stad Groningen

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Groningen / Haren-Noord

LEEFTIJD



0 - 14: 25%
15 - 24: 8%
25 - 44: 23%
45 - 64: 22%
65+: 23%

KOOP / HUUR



Koop: 71%
Huur: 29%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 34%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 43%

49%

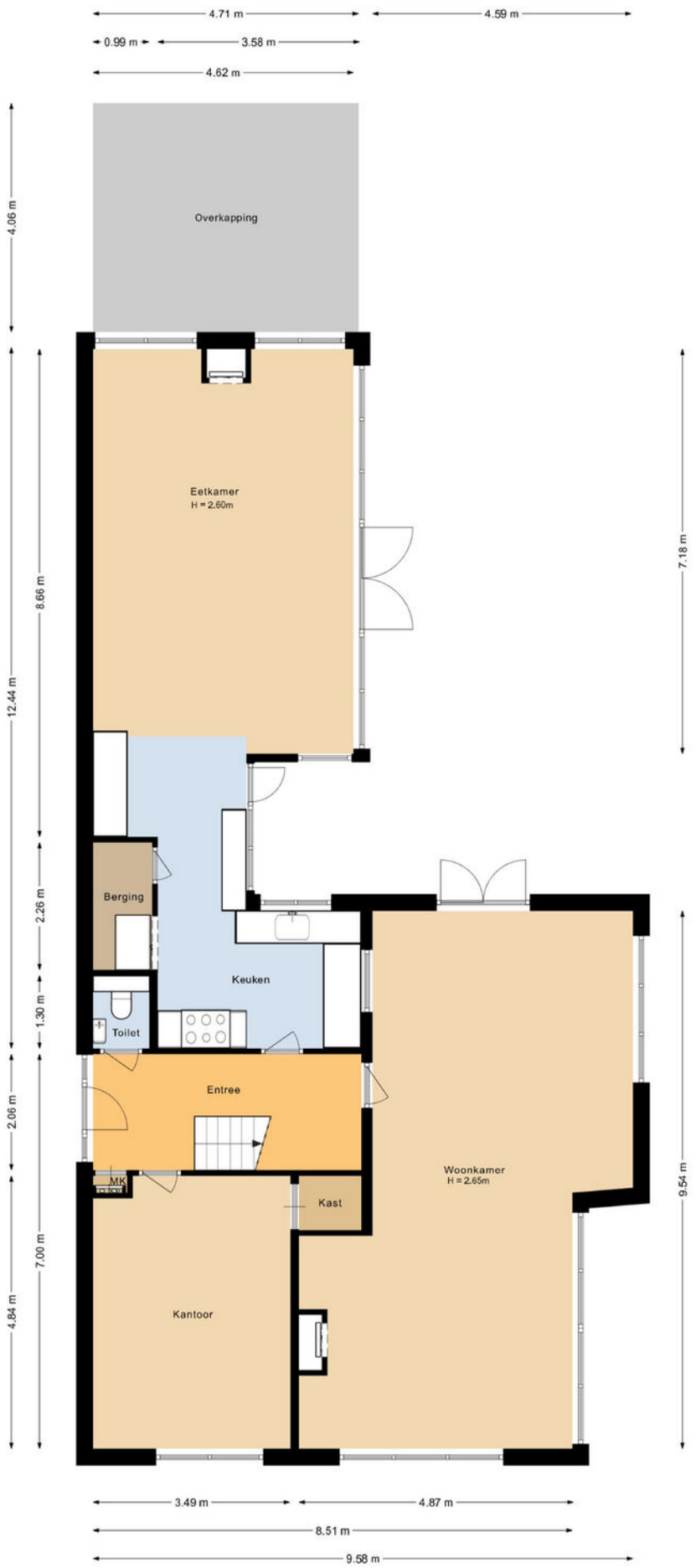
51%

1,1 per huishouden

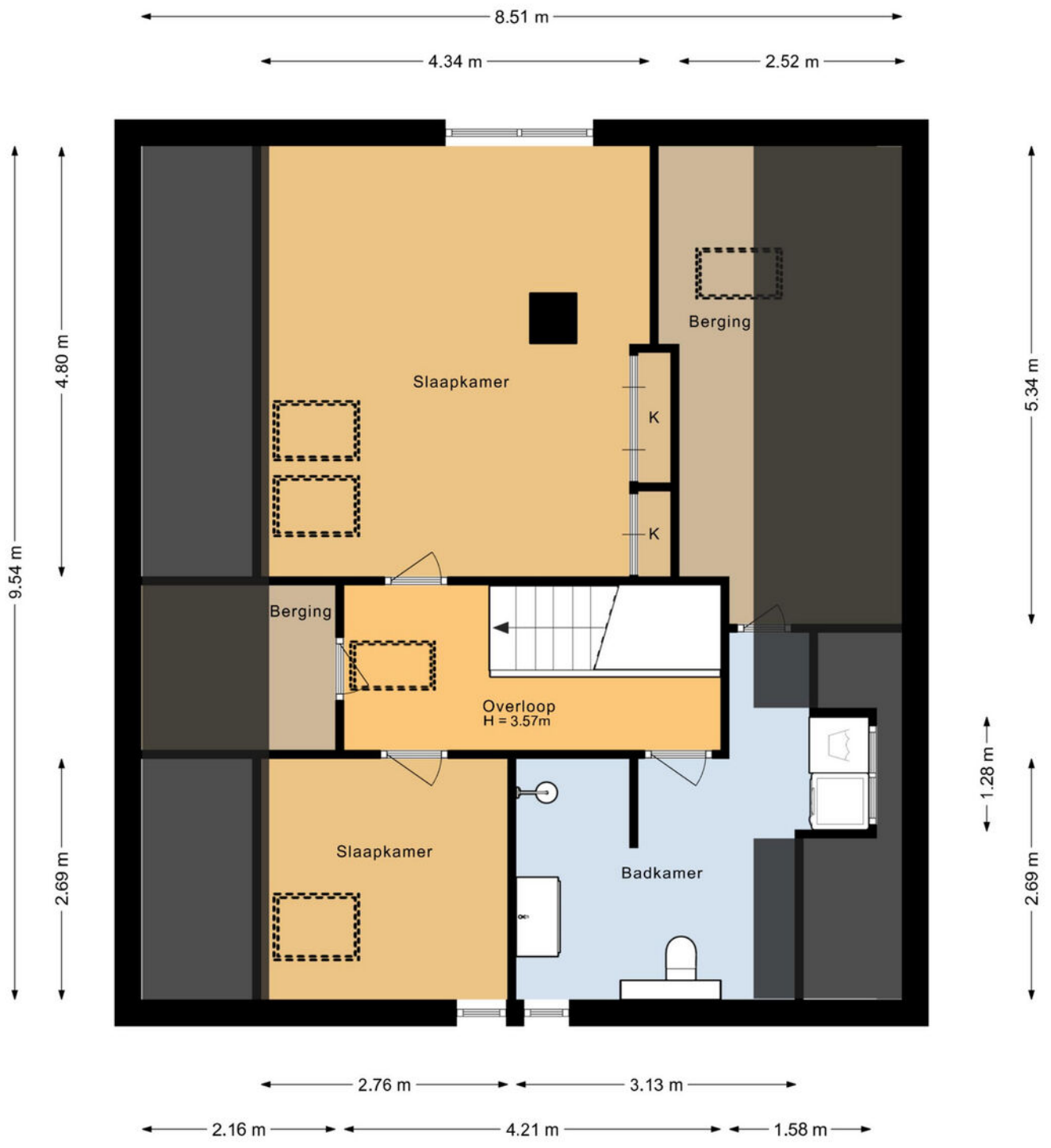
Gemiddelde woningwaarde:

€ 590.000

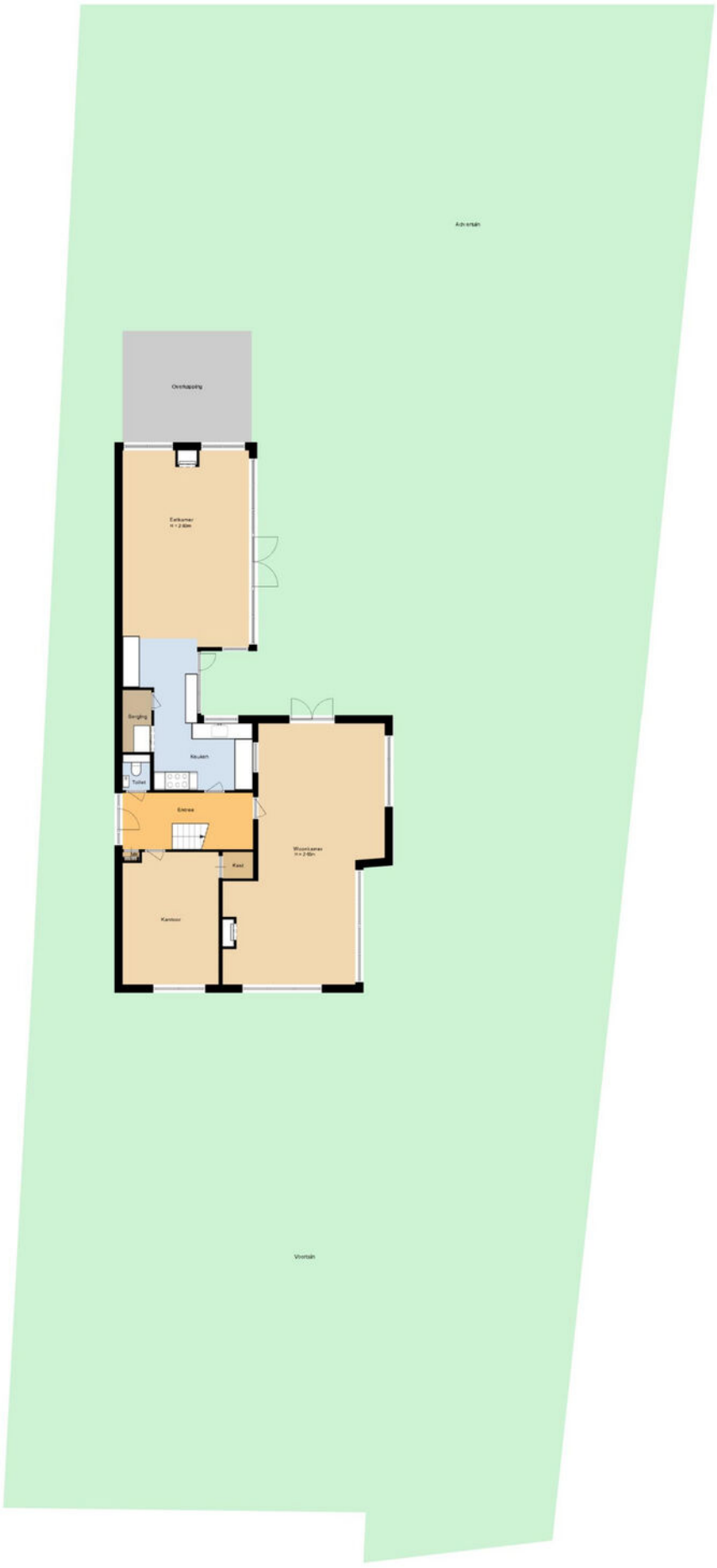
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haren
Sectie	M
Perceel	861

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamps hanging from ceiling		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Free standing furnitures		X	
- Build-in shelves in living room	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wine cooler cabinet	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Laundry machine	X		
- Clothes dryer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Wall lights on north and west facing outer walls		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- Freestanding plant pots	X		
- Security camera on north facing wall		X	

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	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.)	Nee
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 buren.)	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	The driveway along the south border is included with the property, which the neighbours have the right to use. Accordingly, the hedge/fence cannot be in the middle of the driveway (has to be at least 50 cm from the middle of the driveway)

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)	Ja
Zo ja, welke?	The neighbours (Oosterweg 91, 101, 103, 105 and 107) have the right to use the driveway

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	

VRAGENLIJST

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?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	It is our main home, and has been since we bought it in 2012
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.	

VRAGENLIJST

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Mainly in corners
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
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?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	None of them to our knowledge.
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Power wash prior to painting
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	We had a new clay tile roof installed in 2012 on the main part of the house on top of 120 mm PUR
Overige daken:	The flat roof on the dining room extension is the same as when we bought the house in 2012. We do not know when the previous owners installed it.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	There was some leakage around an unused chimney on the east side of the main house when we bought the house. The chimney was removed, and a new roof with clay tiles was installed on the entire main house. We have not noticed any leaks since.
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja

VRAGENLIJST

Zo ja, waar?	Rainwater accumulates along the north side of the flat roof over the dining room extension. However, there have not been any leakage.
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?	The clay tile roof on the main house was replaced in 2012 and insulated with 120 mm PUR. Se explanation above
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
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?	In 2012, when the new roof was installed, we installed 120 mm of PUR. The flat roof over the dining room extension appears to have some insulation, but the previous owner installed it, so we don't know how much or how.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	We do not know how much insulation is under the flat roof on the dining room extension
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)	Wood
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	

VRAGENLIJST

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Windows and wood side panelling have been repainted when necessary. Some as late as 2026. The
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)	Double glazing everywhere. We do not know the rating as the previous owner installed the windows.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Some along the living room walls. We had additional drainage installed along the outside of the house during the pebble path installation. An automatic sump pump was installed in the crawlspace.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Occasionally, at some of the outer corners of the living room.

VRAGENLIJST

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?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	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:	When we bought the house, there was standing water in the crawl space during the winter. We installed an automatic sump pump, and the crawl space (in the parts we can see) has been dry since.

VRAGENLIJST

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)	Central gas heating system, connected to the radiators and the floor heating in the dining room extension and upstairs bathroom. A gas fireplace in the dining room extension to supplement floor heating on cold days. An open fireplace in the living room.
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):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	Kombi Kompakt HRE RFII 36/30 A 80-80
Installatiedatum van de installatie(s):	March 15th, 2021
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	December 12th, 2024. Next maintenance scheduled for November/ December 2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht
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?	

VRAGENLIJST

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	N/A
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	In the dining room extension and upstairs bathroom
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	N/A
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?	Nee
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:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	

VRAGENLIJST

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024, cleared and approved for use.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2024
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.)	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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	The ventilation fan to the shower was replaced in 2025
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Replaced in 2025
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?	

VRAGENLIJST

Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2-3 years
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?	We have not changed anything since we bought the house in 2012.
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.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja
Zo ja, welke?	Groningen County cleared the ditch in front of the house, during which the sewage pipe was damaged. The sewage pipe was repaired by Groningen County on April 1st, 2026. A section of the sewage pipe was replaced, and the sewage pipe was also flushed and video-inspected, revealing no issues.
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?	It was there when we bought the house in 2012

VRAGENLIJST

Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	We don't know. Range hood and gas stove +oven were all there when we bought the house in 2012
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?	1955
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.)	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?	Niet bekend
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)	Niet bekend
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Diversen 9 G.	

VRAGENLIJST

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	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.)	Ja
Zo ja, waar?	We detected rats when we took over the house in 2012. We hired RenToKill to set up traps and poison, which solved the issue, and we have not observed any signs of rats in the house since 2012. There are signs of mice outside the house, e.g. the shed, as well as voles in the garden.
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.	

VRAGENLIJST

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Removal of the east-facing chimney and a new clay tile roof was installed on the main building.
Zo ja, in welk jaartal?	in 2015
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	PSW Bouw Groningen B.V.
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1270
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	862000
Peiljaar?	2026
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	409
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	766
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	332

VRAGENLIJST

Elektra:	81
Water:	74
Stadsverwarming:	0
Anders:	N/A
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	3092
Elektriciteit hoog (kWh):	2092
Elektriciteit laag (kWh):	1438
Elektriciteit totaal (kWh):	3530
Water (m3):	121
Stadsverwarming (GJ):	N/A
Anders:	N/A
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 (3 for most of the time since 2012)

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?	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?	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

VRAGENLIJST

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.)	Nee
Zo ja, welke?	N/A
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	We had new drainage, footpaths and tiles installed in the garden during 2019 (drainage and footpaths along the northern and western part of the house) and 2022 (outdoor sitting areas, drainage and footpaths).

ENERGIE LABEL

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	716131134	29-04-2026	20-04-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel D

G F E **D** C B A ++++

Isolatie

1	Gevels		+/-	+	++
2	Gevelpanelen		+/-	+	++
3	Daken			+	++
4	Vloeren		+/-	+	++
5	Ramen			+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

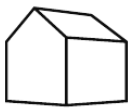
Adres
Oosterweg 95
9751PD Haren Gn

BAG-ID: 0017010000009789

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955
Compactheid 2,53
Vloeroppervlakte 179m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
F.Y. Veninga

Vakbekwaamheidsnummer
2725.7819.3987

Certificaathouder
Licht Groen B.V.

Inschrijfnummer
EPG2015-34

KvK-nummer
52599744

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

VOORWAARDEN

Koopakte:
De koopakte wordt opgesteld conformhet standaardNVM-modelmet bijbehorende artikelen.In afwijking daarvan worden de volgende clausules toegevoegd in de koopakte,indien van toepassing.

Waarborgsom/bankgarantie:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij verlangt verkoper vankoper, indien de overdracht laterdan 6 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvindt,een waarborgsom of bankgarantie. Deze is groot 10% van de koopsom, welke uiterlijk 8weken naovereenstemming in handen van de notaris of diens bank-of girorekening wordtgestort.

Financiering:
Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voorfinanciering voor een periode van 6weken na overeenstemming tenzij anders overeengekomen.Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Asbestclausule:
Indien een woning vóór 1993 is gebouwd, zullen wij de “asbestclausule” opnemen. Hierin staat hetvolgende: “In de onroerende zaak kunnen, gelet op het bouwjaar, asbesthoudende stoffenaanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudendematerialen dienen op grond van demilieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend tezijn en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest inde onroerende zaak kan voortvloeien”.

Ouderdomsclausule:
Bij huizen gebouwd vóór 1990wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In eenouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft endat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woninggesteld mogen worden in het algemeen(aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule luidt als volgt: “Het is koper bekenddat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (bouwperiode), wat betekent dat de eisen die aande bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Inafwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of tendele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal enbijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan deovereenkomst voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om eenmeereenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van degebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, doorbijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bijhet uitvoeren van de meting.

Niet zelf bewoond:
In het geval de woning niet recent door verkoper is bewoond, zal daar een clausule voor wordentoegepast en deze luidt als volgt: “Het is aan koper bekend dat verkoper het verkochte niet zelfheeft bewoond en daarom koper niet volledig kan informeren over eigenschappen respectievelijkgebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij hetverkochte zelf feitelijk had bewoond. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappenrespectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen”.

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen dat doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred

Goed wonen, goed leven.

Doe vrijblijvend een waardebepaling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.

Alfred makelaars & adviseurs
Rijksstraatweg 233,
9752 CA Haren
050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred
makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs
Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren
050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl