

# Westerdiep OZ 105, 7881 HG Emmer-Compascuum

**Vraagprijs € 425.000,- k.k.**

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

# Omschrijving

Vrijstaand en levensloopbestendig wonen met volop ruimte, vrijheid en mogelijkheden!

Aan het Westerdiep OZ 105 in Emmer-Compascuum staat deze verrassend ruime vrijstaande woning op een prachtig perceel van maar liefst 1.935 m². De woning beschikt over circa 197 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers en een royale woonkamer. Dankzij de aanwezigheid van twee slaapkamers en twee badkamers op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig. De huidige indeling biedt daarnaast interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg of dubbele bewoning. De bijzonder diepe achtertuin en de vrije ligging aan zowel de voor- als achterzijde maken het geheel compleet.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1940 en is door de jaren heen op verschillende onderdelen gerenoveerd en verduurzaamd. Zo zijn onder andere de keuken en een badkamer vernieuwd en beschikt de woning over dak-, muur- en glasisolatie. Het dak is voorzien van isolerende Unidek-platen en op de verdieping zorgen twee grote dakkapellen voor extra ruimte en lichtinval. De kozijnen boven zijn grotendeels in kunststof uitgerust.

De begane grond biedt verrassend veel leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer met 2 erkers en een schuifpui naar buiten. De keuken is voorzien van een moderne hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers, twee badkamers en een ruime hobbykamer. Deze hobbykamer biedt volop mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als tweede woonkamer met keuken. In combinatie met de aangrenzende slaap- en badkamers ontstaat hierdoor de mogelijkheid om een afzonderlijk woongedeelte te realiseren, bijvoorbeeld voor mantelzorg of inwoning.

Uiteraard leent de ruimte zich ook uitstekend als hobbyruimte, mancave of thuiswerkplek. Dankzij het fraaie uitzicht op de achtertuin en de directe toegang tot buiten is dit een bijzonder prettige ruimte om te verblijven.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. De zichtbare houten balken geven de kamers een sfeervolle uitstraling. Hiermee beschikt de woning in totaal over vier slaapkamers, waarvan twee op de begane grond.

Een van de grootste pluspunten van deze woning is zonder twijfel het royale perceel. De bijzonder diepe achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een enorme hoeveelheid ruimte en privacy. Direct achter de woning is een terras aanwezig, met daarachter een uitgestrekt gazon. Hier zijn volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, moestuinen, fruitbomen, spelende kinderen of het realiseren van verschillende zitplekken.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een een dubbele oprit voor meerdere auto's, een aangebouwde garage met vliering en een carport.

De woning ligt aan het Westerdiep OZ, op een rustige locatie in Emmer-Compascuum. Zowel aan de voor- als achterzijde geniet je van een vrij uitzicht en een prettige, groene omgeving. Hier woon je met volop ruimte om je heen, terwijl de dagelijkse voorzieningen van Emmer-Compascuum binnen bereik liggen.

Kortom: een royale vrijstaande woning met volop leefruimte, slapen en baden op de begane grond en een uitzonderlijk diepe achtertuin. De rustige en vrije ligging maakt het geheel compleet! Interesse? Neem gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten je deze woning graag zien!

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

Indeling

Begane grond: Entree, hal met trapopgang, royale straatgerichte woonkamer met schuifpui naar buiten, keuken met hoekopstelling (v.v. inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven, koelkast en soft close lades), twee slaapkamers, twee badkamers (waarvan 1 in 2023 vernieuwd!), ruime hobbykamer met bar en openslaande deuren naar de achtertuin, bijkeuken met witgoedaansluiting en aangebouwde garage (v.v. elektra en vliering).

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot twee royale slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1941;
- Woning v.v. dak- , muur-, en isolatieglas;
- Energielabel C, geldig t/m 14-04-2036;
- Levensloopbestendige woning (bad- en slaapkamers beneden aanwezig);
- In totaal vier slaapkamers aanwezig (twee op de begane grond en twee op de eerste verdieping);
- Twee badkamers aanwezig!;
- Badkamer in 2023 vernieuwd;
- Keuken in 2018 vernieuwd;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Mantelzorg/dubbele bewoning mogelijk;
- CV-Ketel Nefit, 2016 en eigendom;
- Straatgerichte, lichte woonkamer;
- Open keuken v.v. keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur;
- Aangebouwde garage en carport aanwezig;
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 197m2;
- Externe bergruimte 27,4 m2;
- Inhoud woning 734 m3;
- Perceelgrootte 1.935 m2;
- U kunt hier heerlijk tuinieren, dus mensen met groene vingers opgelet;
- Fraaie landelijke ligging nabij alle voorzieningen van het dorp Emmer-Compascuum;
- Het centrum van Emmen is op slechts 15 autominuten gelegen.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden."

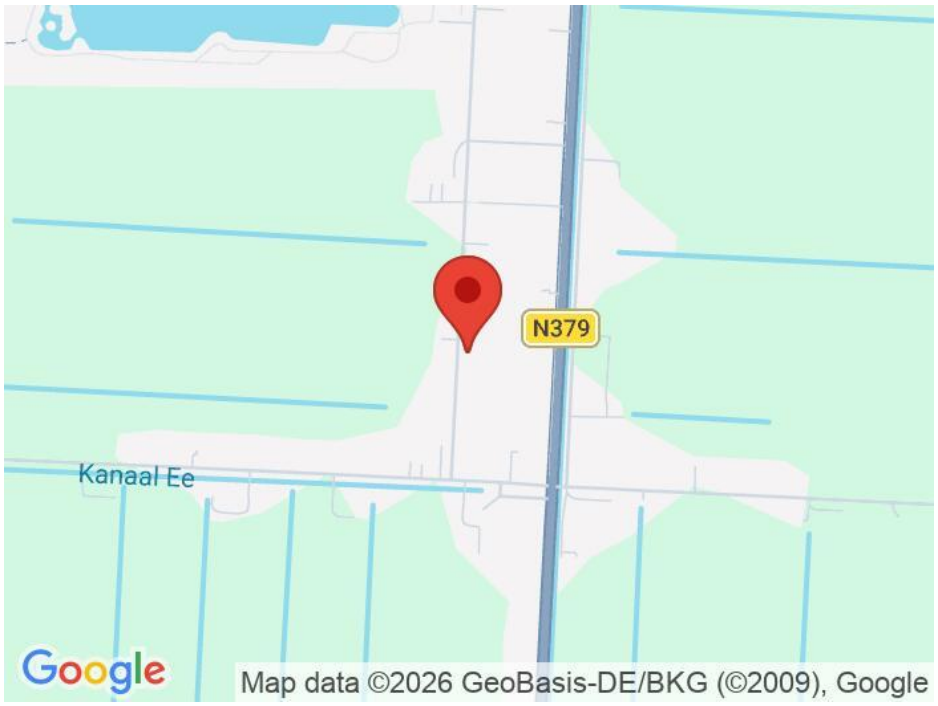
**Start-box**
**Marktplein 150 b**
**7811 BA, EMMEN**
**Tel: 0591-820320**
**E-mail: emmen@start-box.nl**
**www.start-box.nl**

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 425.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Vrijstaande woning |
| **Aantal kamers** | : 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 734 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 1.935 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 197 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : 1941 |
| **Ligging** | : Aan rustige weg, landelijk gelegen |
| **Tuin** | : Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin 1.533 $m^2$ |
| **Garage** | : Aangebouwd steen |
| **Energielabel** | : C |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas |
| **Voorzieningen** | Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel |
| **C.V.-ketel** | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom) |

# Locatie

Westerdiep OZ 105
7881 HG EMMER-COMPASCUUM




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

# Foto's













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

# Foto's













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

# Foto's













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

# Foto's













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

# Foto's













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

# Foto's













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

# Foto's













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

# Foto's





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

# Plattegrond



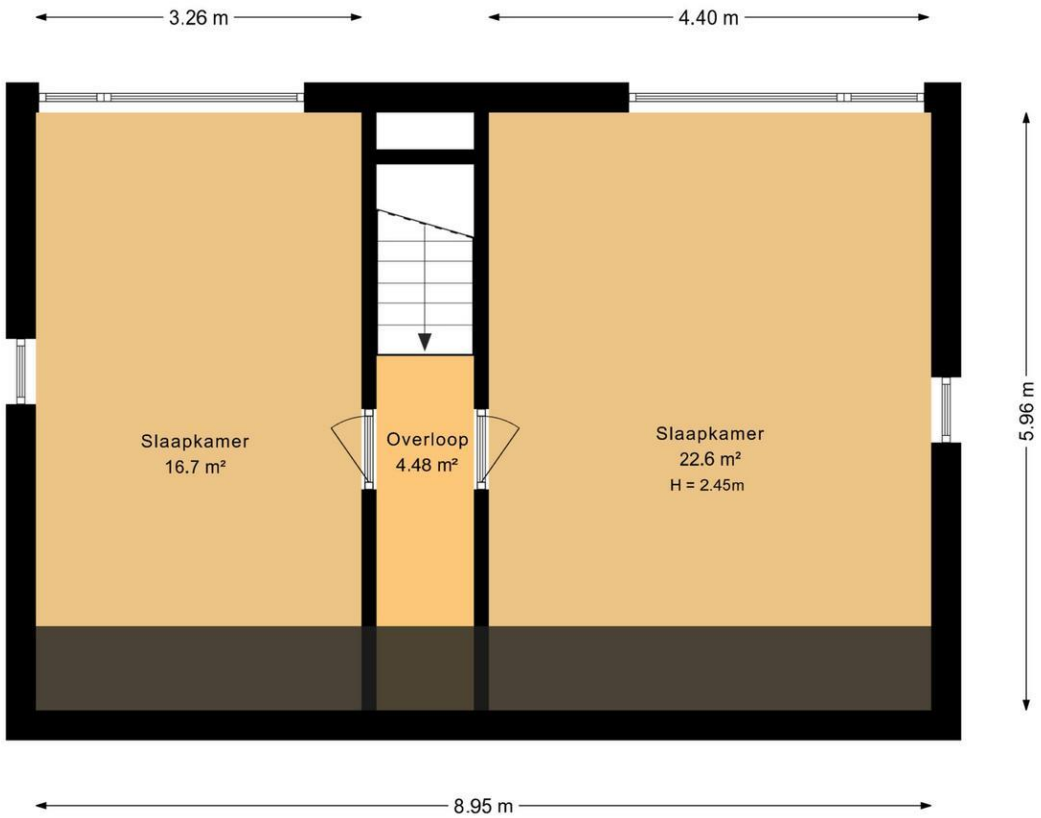

**Start-box**
**Marktplein 150 b**
**7811 BA, EMMEN**
**Tel: 0591-820320**
**E-mail: emmen@start-box.nl**
**www.start-box.nl**

# Plattegrond



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

# Plattegrond




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

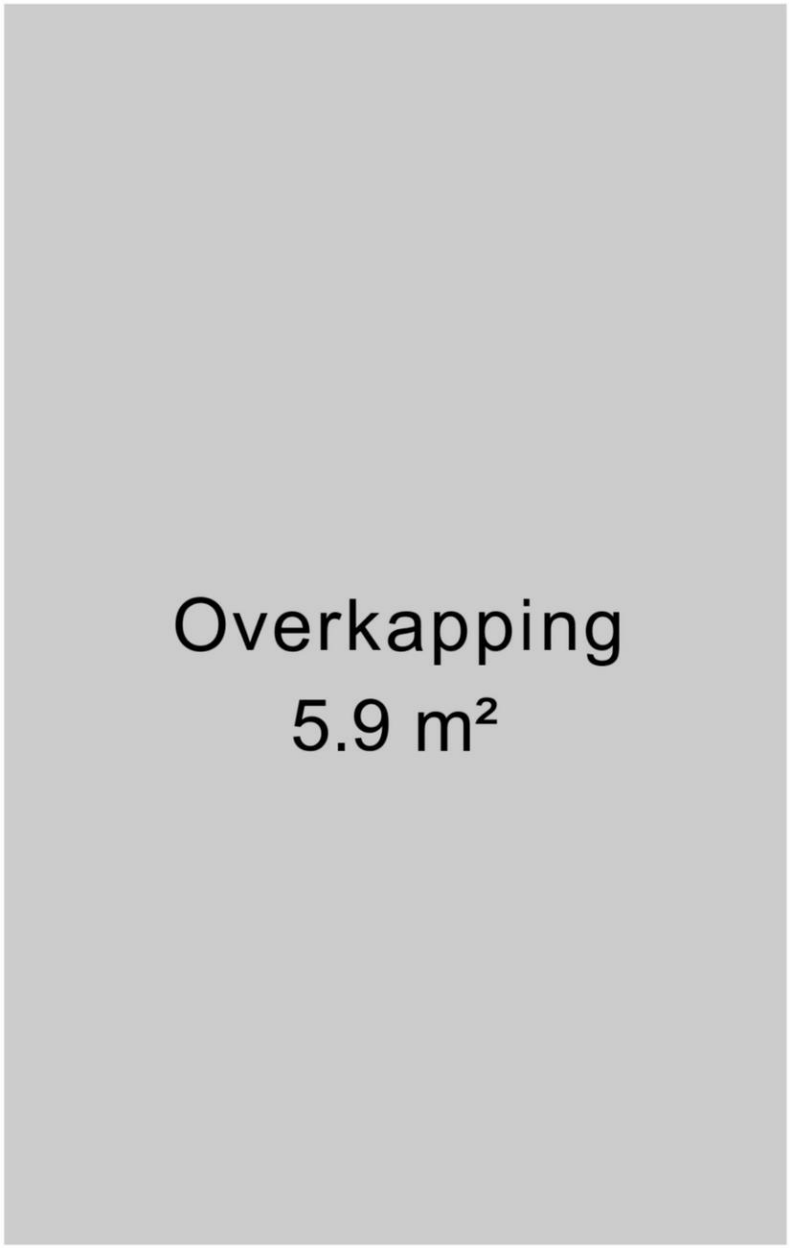
# Plattegrond



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

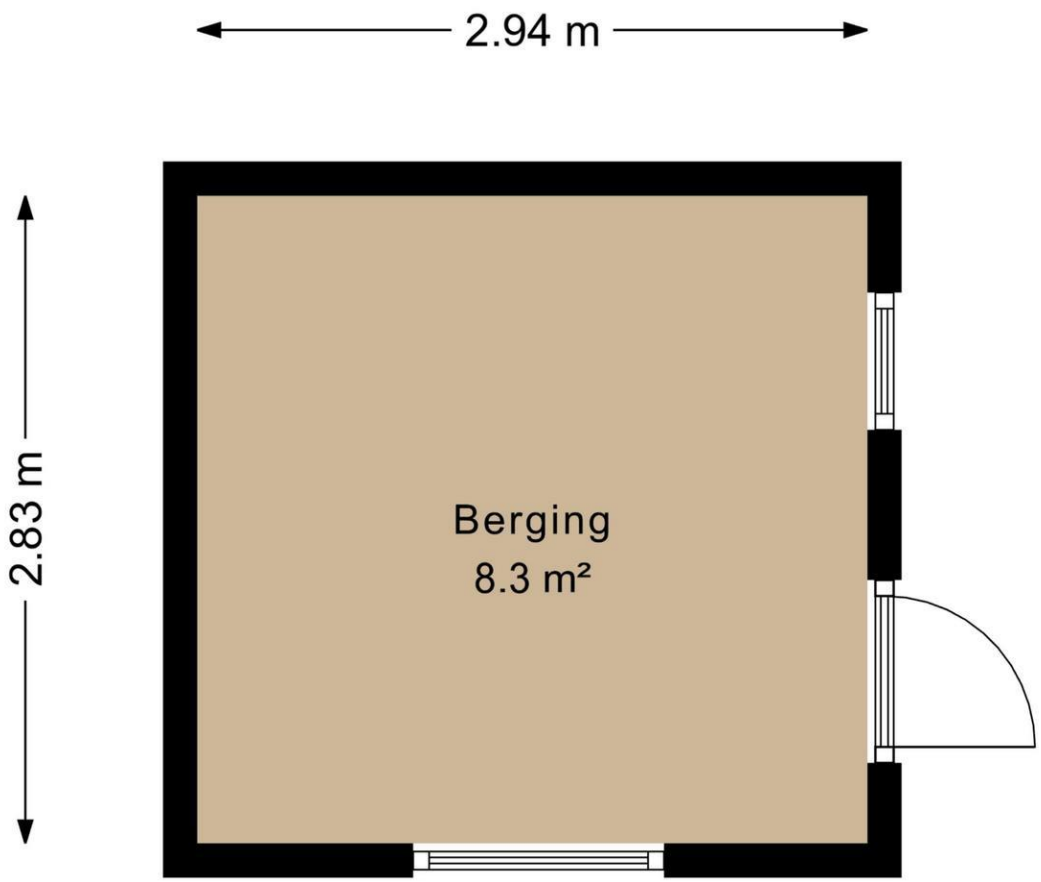
# Plattegrond



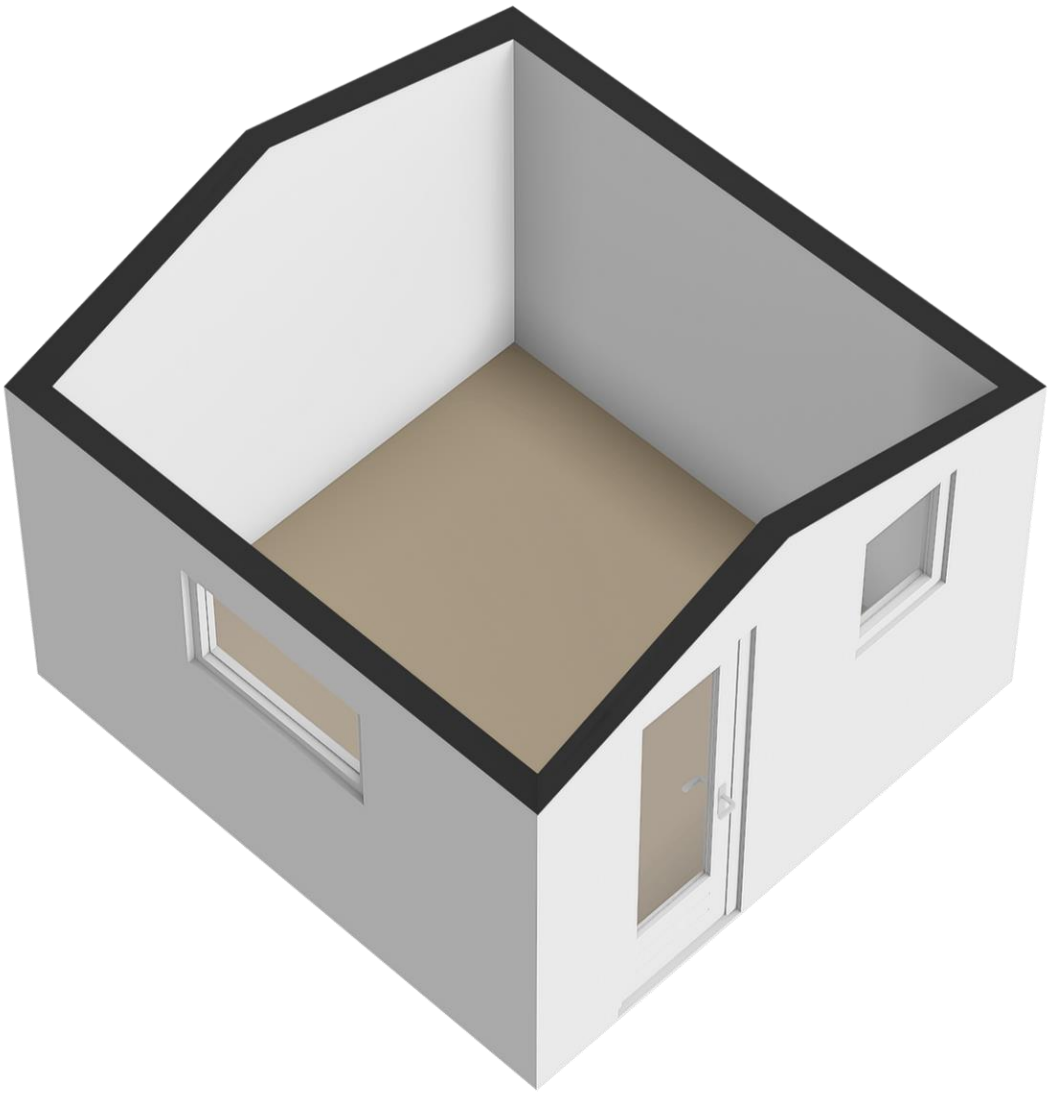

**Start-box**
**Marktplein 150 b**
**7811 BA, EMMEN**
**Tel: 0591-820320**
**E-mail: emmen@start-box.nl**
**www.start-box.nl**

# Plattegrond



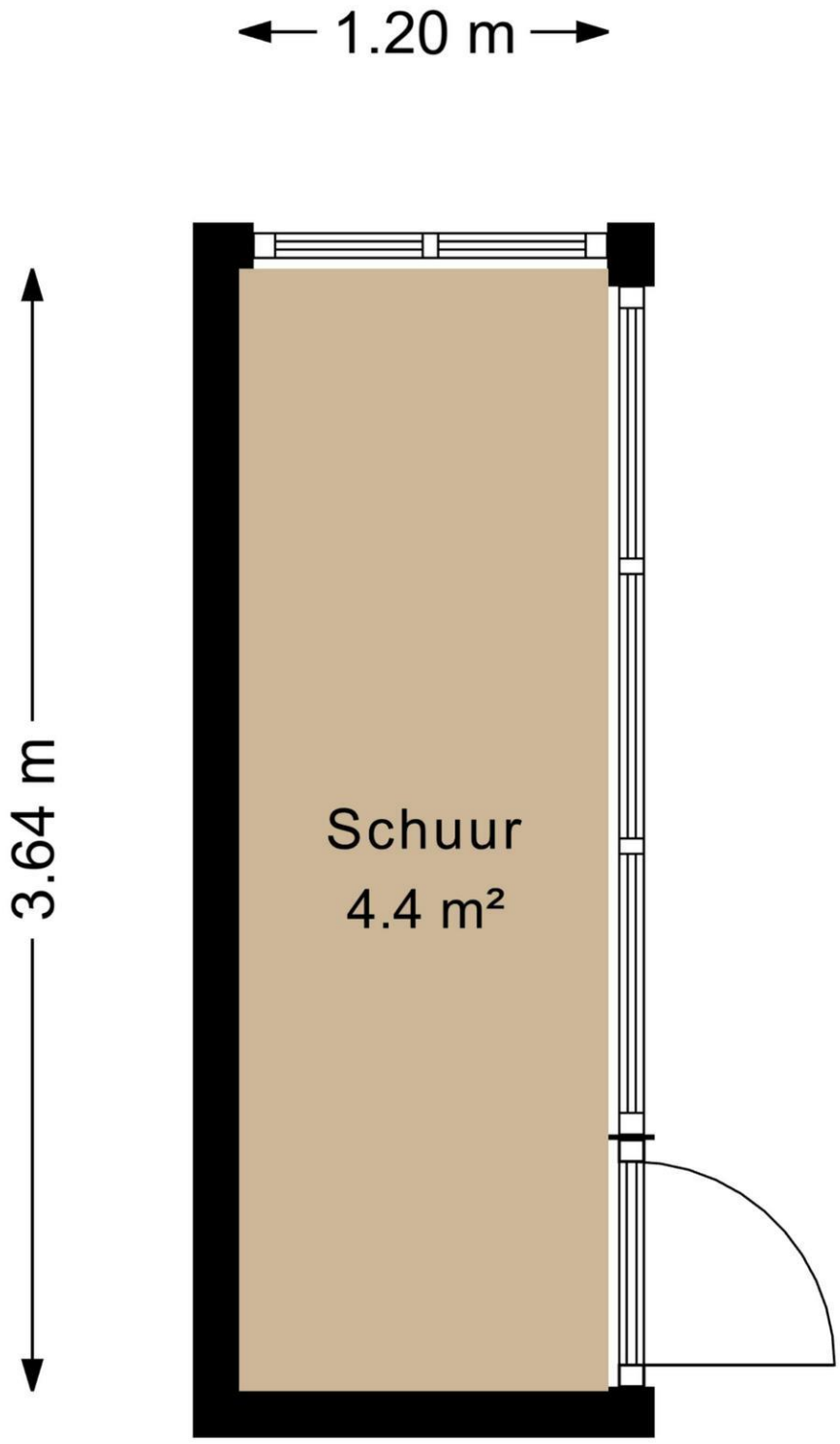

**Start-box**
**Marktplein 150 b**
**7811 BA, EMMEN**
**Tel: 0591-820320**
**E-mail: emmen@start-box.nl**
**www.start-box.nl**

# Plattegrond



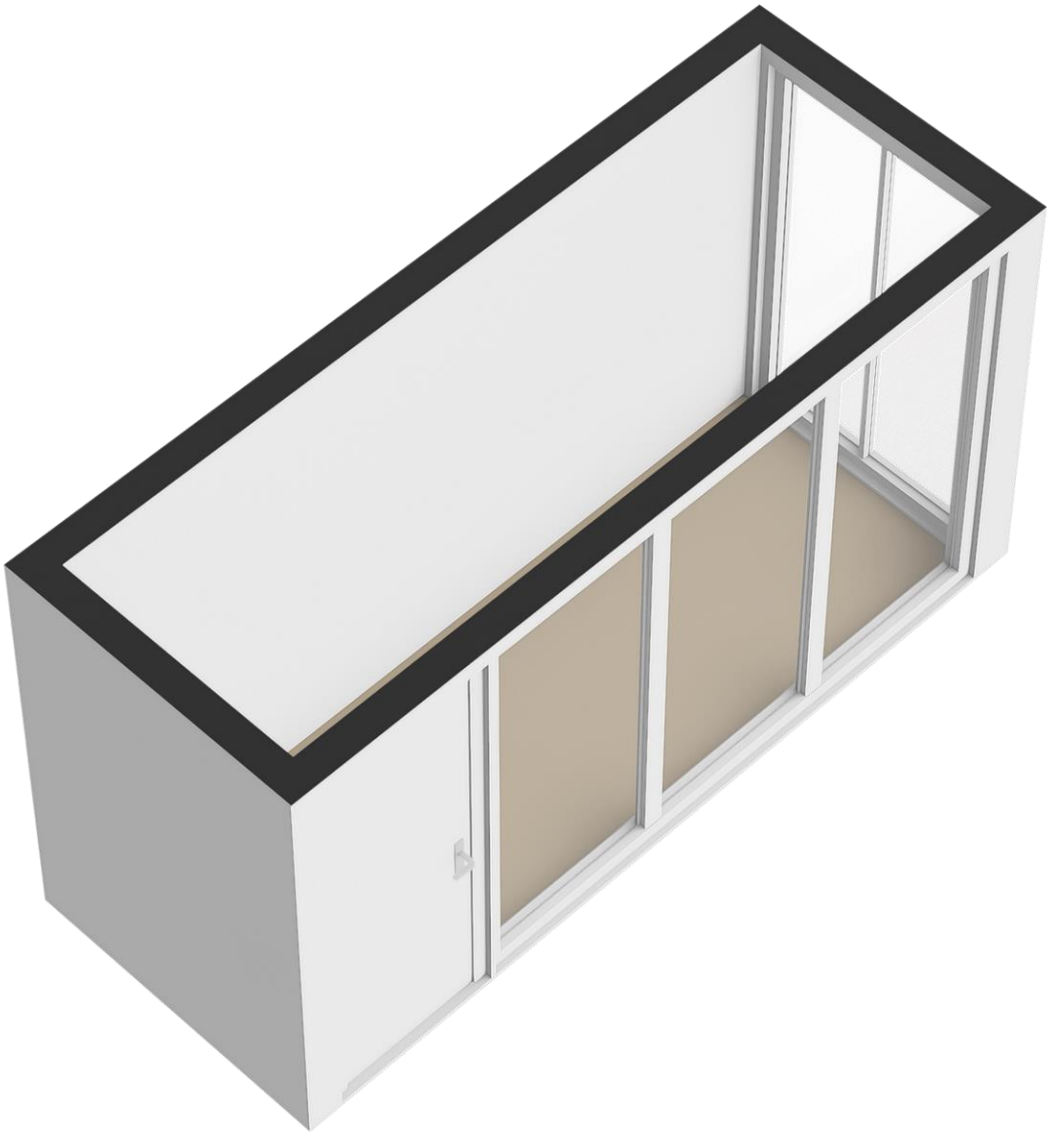
**Start-box**
**Marktplein 150 b**
**7811 BA, EMMEN**
**Tel: 0591-820320**
**E-mail: emmen@start-box.nl**
**www.start-box.nl**

# Plattegrond




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

# Plattegrond



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

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning** | | | | |
| *Interieur* | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| – Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Losse (hang)lampen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – hang/legkast grote hal | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – 2 Mango houten kasten | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Lamellen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Jaloezieën | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| – Vloerbedekking | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Houten vloer(delen) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Plavuizen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

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

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

*Keuken*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| – Kookplaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Gas)fornuis | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Afzuigkap | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Magnetron | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Oven | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Combi-oven/combimagnetron | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koelkast | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vriezer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koel-vriescombinatie | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Vaatwasser | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Quooker | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koffiezetapparaat | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Sanitair/sauna*

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

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

NVM
funda

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| – Wastafelmeubel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Planchet | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Toiletkast | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Sauna met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schotel/antenne | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Brievenbus | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kluis | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| (Voordeur)bel | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Alarminstallatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rookmelders | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Klok)thermostaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Airconditioning | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – Via CV-installatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Boiler | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Geiser | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Waterslot wasautomaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

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

## Tuin

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| *Inrichting* | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beplanting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| rubber tegels | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| ***Verlichting/installaties*** | | | | |
| Buitenverlichting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| ***Bebouwing*** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Broei)kas | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

### Overig

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| – (Sier)hek | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vlaggenmast(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – zitmaaier | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| – benzine handmaaier | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |

## Overig

| **Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?** | **Ja** | **Nee** | **Gaat mee** | **Moet worden overgenomen** |
|---|---|---|---|---|
| CV | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Boiler | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: | | | | |
| – | | | | |
| – | | | | |

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

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

## DEEL B

**1. Bijzonderheden**

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
*(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)*

Zo ja, welke zijn dat : _____

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Nee**

Zo ja, graag nader toelichten : _____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur : _____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

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

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? *(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)* : _____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)* **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

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

Zo ja, welke? : _____

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

Zo ja, welke? : _____

q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

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

Zo ja, waarom? : _____

s. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)* : **Wonen**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

**2. Gevels**

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

Zo ja, waar? : _____

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

**3. Dak(en)**

a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : _____

Overige daken : **Schuur/Logeerkamerdak 2022**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Boven recreatieruimte ongeveer 25m2**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

**4. Kozijnen, ramen, en deuren**

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : _____

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja / Nee

Zo ja, door wie? : _____

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
*(Denk aan lekkende ruiten.)*

Zo ja, waar? : _____

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

**5. Vloeren, plafonds en wanden**

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)* **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **vloeren**

**6. Kelder, kruipruimte en fundering**

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

**7. Installaties**

a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? *(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)* : **CV Comiketel 2016**

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Nefit**

Leeftijd : **2016**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **juni 2026**

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

Zo ja, door wie? : **Tabak**

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

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
*(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

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

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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

Installateur : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : _____

Aantal kWh : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : _____

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : _____

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja / Nee / Niet bekend

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja / Nee

Zo ja, wanneer? : _____

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

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

**8. Sanitair en riolering**

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Zo nee, welke niet? : _____

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

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

**9. Diversen**

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : _____

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

e. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

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

Zo ja, waar? : _____

h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* **Nee**

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

Zo ja, waar? : _____

j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja / Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____

Zo ja, in welk jaartal? : _____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Ja**

Zo ja, welke? : **alleen meldingsplicht dakkapellen, geen vergunning nodig gehad**

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **C**

**10. Vaste lasten**

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 439**

Belastingjaar : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 373000**

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

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 486**

Belastingjaar? : **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 1051**

Belastingjaar : **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra: € _____

Blokverwarming: € _____

Anders : **Energie kosten per maand 286 euro**

Te weten € _____

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
*Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.*

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____

Duur : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee / n.v.t.

Is de canon afgekocht? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : _____

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

**11. Garanties**

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

Zo ja, welke? : _____

**12. Nadere informatie**

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

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

# Startbox Makelaars

**Uw aankoop- en verkoopmakelaar in Zuidoost Drenthe!**

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

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

**Kosten koper**
Kosten koper betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- overdrachtsbelasting (= 2% van de koopsom)
- notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- kadasterkosten voor de inschrijving akte van levering

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

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

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

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

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

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

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

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