

**Schoolweg 42**  
**Veeningen**  
**€ 489.500,- k.k.**

**Hentenaar Makelaardij**

**Kantoor Zuidwolde**

[zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl](mailto:zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl)

0528-371496

# Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	31 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	475 m <sup>2</sup>
Inhoud	537 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	175 m <sup>2</sup>
Tuin positie	west
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1970
Garage	aangebouwd steen
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
CV ketel	Intergas 2020
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	op eigen terrein



# Omschrijving

Vrijstaand wonen met energielabel A, een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een zonnige tuin rondom én parkeergelegenheid voor maar liefst zes auto's op eigen terrein. Aan de Schoolweg 42 in Veeningen komen ruimte, comfort en duurzaamheid op een prachtige manier samen.

Deze vrijstaande woning staat op een royaal perceel van 475 m<sup>2</sup> en is gunstig op de kavel gesitueerd, waardoor rondom volop buitenruimte aanwezig is. Dankzij de zonnige ligging van de tuin op het zuiden en westen vindt u op ieder moment van de dag een heerlijke plek om van de zon, rust en het buitenleven te genieten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor circa zes auto's op eigen terrein. Ideaal voor gezinnen, hobbyisten of wanneer u regelmatig bezoek ontvangt.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1970 en is vanaf 2022 op tal van punten gemoderniseerd en gerenoveerd. Hierbij zijn onder andere de keuken, badkamer, toiletten, installaties en een groot deel van de leidingen vernieuwd. Dankzij deze investeringen beschikt de woning nu over energielabel A en is zij klaar voor jarenlang comfortabel en zorgeloos woonplezier.

De combinatie van een ruime slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond maakt de woning bovendien levensloopbestendig en geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

De woning ligt aan een rustige weg in een groene woonomgeving, met het bos letterlijk aan het einde van de straat. Een ideale locatie voor liefhebbers van wandelen, fietsen en rustig wonen, terwijl de dagelijkse voorzieningen en de A28 binnen korte afstand bereikbaar zijn.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst komt u direct in de ruime woonkeuken, het centrale hart van de woning. Hier is volop ruimte om samen te koken, te eten en gezellig samen te zijn. De moderne inbouwkeuken, geplaatst in 2022, is compleet uitgevoerd met een koel-/vriescombinatie, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven.

De royale woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en profiteert van veel daglicht en een prettig uitzicht over de rustige straat. De aanwezige houtkachel (ter overname) zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte. Aan de zuidzijde zorgen een screen en twee zonneschermen ervoor dat het binnen ook op warme dagen aangenaam blijft. Vanuit de woonkeuken bieden de openslaande deuren een mooie verbinding met de tuin en zorgen zij voor veel natuurlijk licht in de woning.

De achtergelegen hal geeft toegang tot het vernieuwde toilet, de moderne badkamer, de praktische (kunst)kelder, de inpandig bereikbare garage en de ruime slaapkamer op de begane grond. De slaapkamer beschikt over een eigen tuindeur en biedt een prachtig uitzicht op de groene tuin. Dankzij de combinatie met de naastgelegen badkamer is deze verdieping uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen of als comfortabele logeer- of werkkamer met veel privacy. De badkamer is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met een maatwerk wastafelmeubel, verwarmde spiegel, ruime douchecabine met schuifdeur en een elektrische handdoekradiator.

De inpandige garage beschikt bovendien over een royale bergzolder die zich uitstrekt over zowel de garage als de achterste slaapkamer. Hierdoor is verrassend veel praktische bergruimte aanwezig.

# Omschrijving

## Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een separate toiletruimte met wastafelmeubel. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een telescopische zoldertrap waarmee de bergzolder op de tweede verdieping eenvoudig bereikbaar is. Boven het plafond van deze verdieping is extra isolatie aangebracht, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort en een lager energieverbruik.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een praktische bergzolder die bereikbaar is via de telescopische zoldertrap. De vloer is deels beloopbaar en volledig geïsoleerd, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.

## Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin waarin altijd wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De combinatie van de zuidelijke en westelijke ligging zorgt ervoor dat u gedurende het grootste deel van het jaar heerlijk van het buitenleven kunt genieten

De achtertuin is de afgelopen jaren grotendeels opnieuw aangelegd en heeft zich ontwikkeld tot een groene, sfeervolle buitenruimte. De volwassen beplanting zorgt voor een natuurlijke uitstraling en veel privacy. Achter in de tuin bevindt zich bovendien een grondwaterput waarmee eenvoudig water kan worden opgepompt voor de bewatering van de tuin. De combinatie van privacy, zonligging en de groene omgeving maakt deze tuin tot een heerlijke verlenging van de woning.

## Voorzieningen & bereikbaarheid

Veeningen is een rustig en groen dorp met een prettige woonomgeving. Voor de dagelijkse boodschappen liggen Zuidwolde en De Wijk op korte afstand. Ook de

A28 is binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor plaatsen als Hoogeveen, Meppel en Zwolle uitstekend bereikbaar zijn. Voor liefhebbers van natuur ligt het bos aan het einde van de straat. Hier kunt u dagelijks genieten van wandelingen, fietstochten en de rust van het buitengebied.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een perceel van 475 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Levensloopbestendige indeling met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- CV-ketel (2020) in combinatie met een zonneboiler van 800 liter (2022)
- Moderne inbouwkeuken geplaatst in 2022
- Badkamer vernieuwd in 2022
- Beide toiletruimtes vernieuwd sinds 2022
- Groepenkast verzwaard naar 3 x 25 ampère
- Elektra, water-, gas- en afvoerleidingen grotendeels vernieuwd sinds 2022
- Waterontharder aanwezig
- Kunststof kozijnen in de slaapkamer, aanbouw, keuken en woonkamer
- Inpandig bereikbare garage met royale bergzolder
- Achtertuin grotendeels opnieuw aangelegd
- Zuid- en westgerichte tuin
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor circa zes auto's op eigen terrein
- Bos op loopafstand

## Tot slot

Schoolweg 42 biedt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort en toekomstbestendig wonen. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en beschikt over een praktische indeling met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, vier slaapkamers in totaal, een zonnige tuin rondom en een rustige, groene ligging nabij het bos. Dankzij de vele recente verbeteringen, het energielabel A en de royale parkeergelegenheid is dit een instapklare woning waar u niet alleen vandaag comfortabel woont, maar ook klaar bent voor de toekomst.

# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



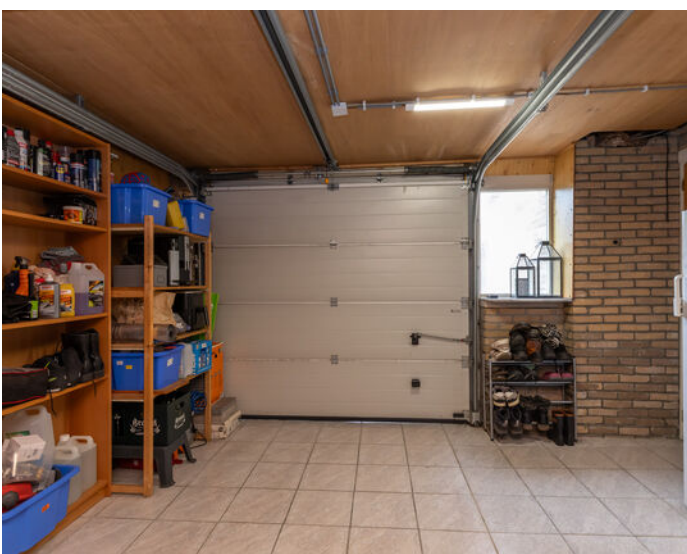
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



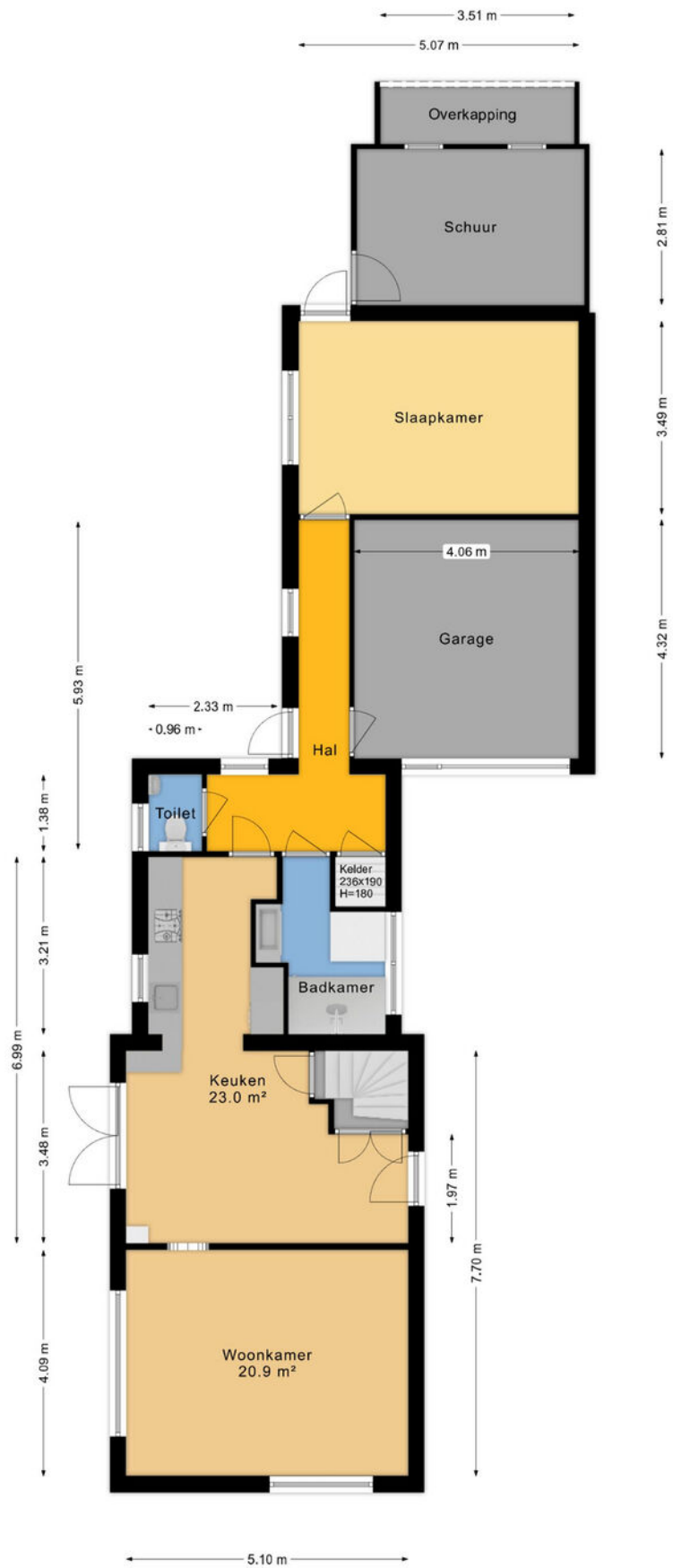
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



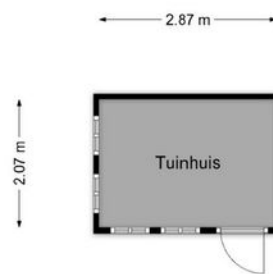
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Meetrapport

## NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



- Bouwkundige ondersteuning
- Bouw- en kopersbegeleiding
- Bouwtechnische teuringen
- Calculaties en 3d tekenwerk

Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname: 30-06-2026  
Datum Meetcertificaat: 30-06-2026  
Meetrapport nummer: 2026-081  
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Reins Bouwadvies  
Opnemer: H. Reins  
Opsteller: H. Reins  
Status: Definitief

Object type: Woning  
Adres: Schoolweg 42  
Postcode en plaats: 7924 PN Veeningen



*Verklaring Meetcertificaat A:*  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten

Opdrachtgever: Hentenaar Makelaardij  
Adres: Alteveerstraat 2  
Postcode en plaats: 7907 AA Hoogeveen

Reins Bouwadvies stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

Object gesplitst per bouwlaag	GBO Gebruiksoppervlakte ( excl. Vides etc. > 4 m2 )	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
		Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte		
<b>Begane grond</b>	101.9	79.8	22.1	0	348	21.1
Woon-/werkruimte		79.8	17.6		334	
Kelder			4.5		14	
<b>1° Verdieping</b>	37.3	37.3	0	0	128	0
Woon-/werkruimte		37.3				
<b>2° Verdieping</b>	8.8	0	8.8	0	61	0
Woon-/werkruimte		0				
<b>Totalen</b>	148.0	117.1	30.9	0	537	21.1


Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies. Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zuidwolde Sectie G Perceel 1999</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Meer weten? Bel: 0528-371496

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Eetkamer lamp			X
- Woonkamer ventilator		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte kastenwand woonkamer		X	
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeuren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- Haakjes voor jassen		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken in de keuken 3 stuks	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegelkastje boven	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler 800 liter vat	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Haardhout			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grondwater pomp	X		

# NVM vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

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

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

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

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## 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.

# NVM vragenlijst

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

## Bijzonderheden 1 H.

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.

# NVM vragenlijst

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.

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

# NVM vragenlijst

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? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

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

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

# NVM vragenlijst

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/  
aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Er zijn wel gerepareerde beschadigingen aan de gevel. Rechts voor is in 1980 +- schade gereden, dit is hersteld en bij plaatsen van de dubbele deuren zijn er stukjes steen eruit gevallen. Voor de rest is er ouderdoms-werking hier en daar.

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

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

Door bewoners voor ons is er destijds iets geïsoleerd. Daarna hebben wij een bedrijf ingeschakeld (AZ isolatie) Zij hebben de spouwmuren na-geïsoleerd.

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

Ja

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?

De achtergevel is gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Dit is in 2022 gebeurd.

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Onbekend, verwachting 2010.

Overige daken:

Onbekend

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

# NVM vragenlijst

## Dak(en) 3 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

Dat is in December 2022 verholpen. Verschillende houtenbalken waren aangetast door boktor en houtworm. Hier hebben wij een gespecialiseerd bedrijf voor ingeschakeld. En de zwaar beschadigde delen zijn vervangen.

## 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?

De aangetaste balken zijn vervangen.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

Dit is in februari 2023 gebeurd. Vanuit de binnenzijde zijn de daken geïsoleerd met Knauf Glaswol Naturoll 032 120 mm.

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?

Garage is deels geïsoleerd

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

# NVM vragenlijst

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) een mix van hout en kunst stof

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2025. Het raam van de badkamer is in 2026 gedaan. De achterdeur is nog in goede staat. Deze is toen niet meegenomen (Niet bekend wanneer deze voor het laatst is geschilderd).

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) HR++ behalve achter, dat is hoger.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

# NVM vragenlijst

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Ja

Zo ja, waar?

Zolderraam heeft wel condensvorming ertussen.

## 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?

Aan de bovenzijde van de woning, in de grote slaapkamer, was er vochtdoorslag. Dit was zo toen we dit kochten. We hebben dit laten uitzoeken door AZ Isolatie en laten repareren. Door de camerainspectie kwam naar voren dat de isolatie verzakt was. Ze hebben dit opgelost door de spouwmuur opnieuw te isoleren.

In de achterste slaapkamer in de hoek was er vochtdoorslag. Dit kwam doordat de goten waren overstroomd. Sindsdien laten we 2x per jaar de goten schoonmaken en helemaal geen probleem meer mee gehad.

## 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?

Ja

# NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

In de slaapkamer achter en in de eetkamer/keuken hebben we het verkeerde vulmiddel tussen de gipsplaten gebruikt. Dit is gaan werken en daarbij zie je minischeurtjes.

## 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.)

Ja

Zo ja, waar?

In de badkamer zijn er een aantal loszittende tegels geweest, de tegelzetter heeft op sommige plekken te weinig tegelijm gebruikt. Dit hebben we verholpen.

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Ja

Zo ja, waar?

De vloer van de achterste slaapkamer was gebarsten, deze hebben we, nadat we het probleem hadden aangepakt, opgevuld.

## 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?

Dit is gebeurd in 2023 met PIF-isolatie 8cm.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

De slaapkamer beneden en garage/halletje zijn beton op zand en daardoor hebben we deze niet kunnen isoleren, wel hebben we in de slaapkamer extra isolerende ondervloer gebruikt.

# NVM vragenlijst

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

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)

CV- installatie  
Zonneboiler 800L vat  
Houtkachel  
Elektrische kachels

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):

CV- installatie: Intergas  
Zonneboiler 800L vat: TQE  
Houtkachel: Dovre

# NVM vragenlijst

Type(nummer) van de installatie(s):	CV- installatie: Kombi Kompakt HRE 24/18 CW3 Zonneboiler 800L vat: 800L-MutiE-60HP Houtkachel: 250 CB
Installatiedatum van de installatie(s):	CV- installatie: 2020 Zonneboiler 800L vat: 2022 Houtkachel: 2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Breman

## 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

# NVM vragenlijst

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	Warp Systeem
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	In de woonkamer, eetkamer, keuken en deel van de hal.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	-
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
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:	7
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.	395Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Trina vertex 395Wp Growatt MOD3000TL3-X (3-Fase)
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Growatt
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2022
Installateur:	Novum Industria

# NVM vragenlijst

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	1950 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Productgarantie 7 jaar. Outputgarantie 22 Jaar. Growatt-omvormer 3 jaar.
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?	2025
--	------

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Alle bekabeling beneden en deels boven. Daarbij zijn alle stopcontacten voorzien van Aarde. De groepen kast is vernieuwd en de aansluiting is verzwaaard naar 3x25A (3-Fase)
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

## Installaties 7 L.

# NVM vragenlijst

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:

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? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## 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? september/oktober 2022

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

# NVM vragenlijst

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.? 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? 2022

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2022

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? 1970

# NVM vragenlijst

## 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?

In het dak zit mogelijk asbest. Dit  
hebben we niet vervangen of  
weggehaald.

## 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?

# NVM vragenlijst

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?

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? Nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

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? Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

# NVM vragenlijst

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

## 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? Ja

## 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? 272

Belastingjaar? 2026

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 326000

Peiljaar? 01-01-2025

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 497

Belastingjaar? aanslagbiljet 2025

## Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 403

# NVM vragenlijst

Belastingjaar?	Rioolheffing en afvalstoffenheffing 2026 (01-01-2026 tot 01-01-2027)
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	85
Elektra:	97
Water:	31
Stadsverwarming:	0
Anders:	182,- Gezamenlijk voor gas en elektra en tussen de 90 en 95 euro per kwartaal voor water
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	496,33
Elektriciteit hoog (kWh):	-
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	3692
Water (m <sup>3</sup> ):	145 M3
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	beeld elektra is wat vervormd vanwege het aanschaffen van een opblaasbare jacuzzi en deze warm houden. Beeld water is iets vervormd vanwege het verkrijgen van een nieuwe meter in begin 2026. Waterontharder heeft toen ook direct nieuw filter erin gekregen.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	4

<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
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.	

# NVM vragenlijst

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

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? Garantieregelingen op alle nieuw geplaatste installaties vanaf 2022 die nog geldend zijn in 2026. (Facturen ed zijn aanwezig).

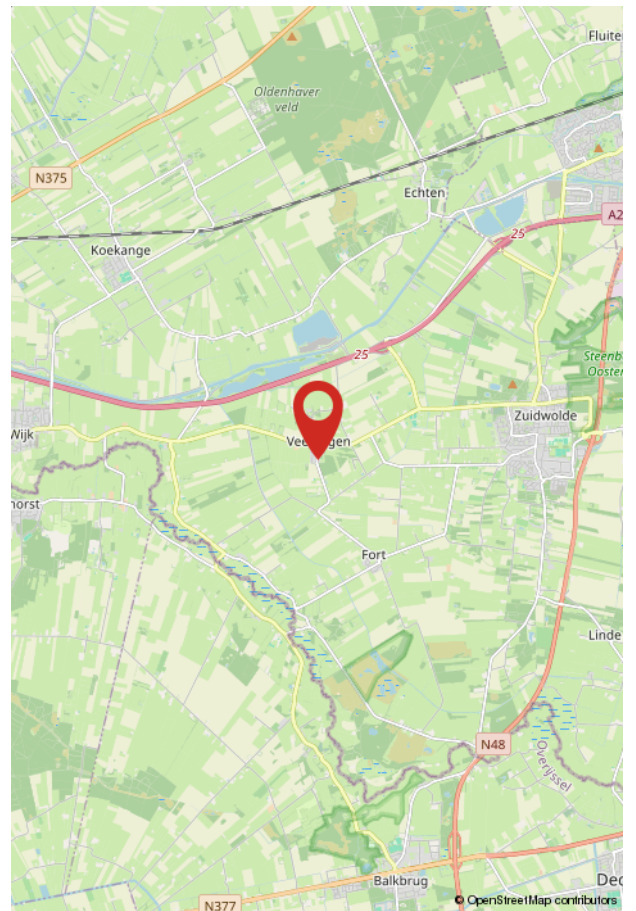
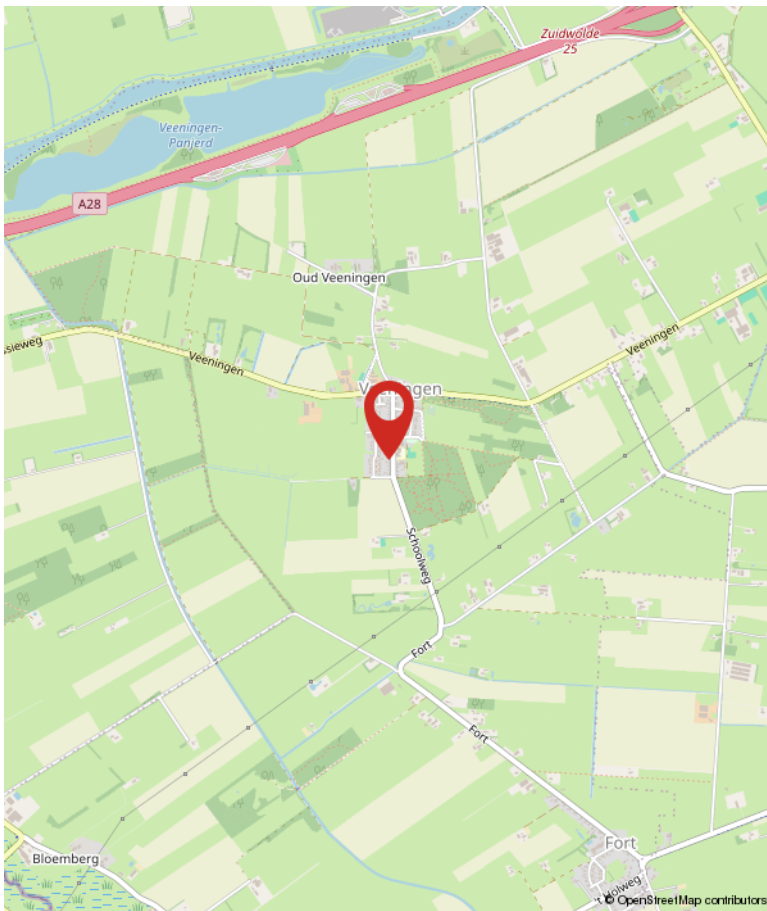
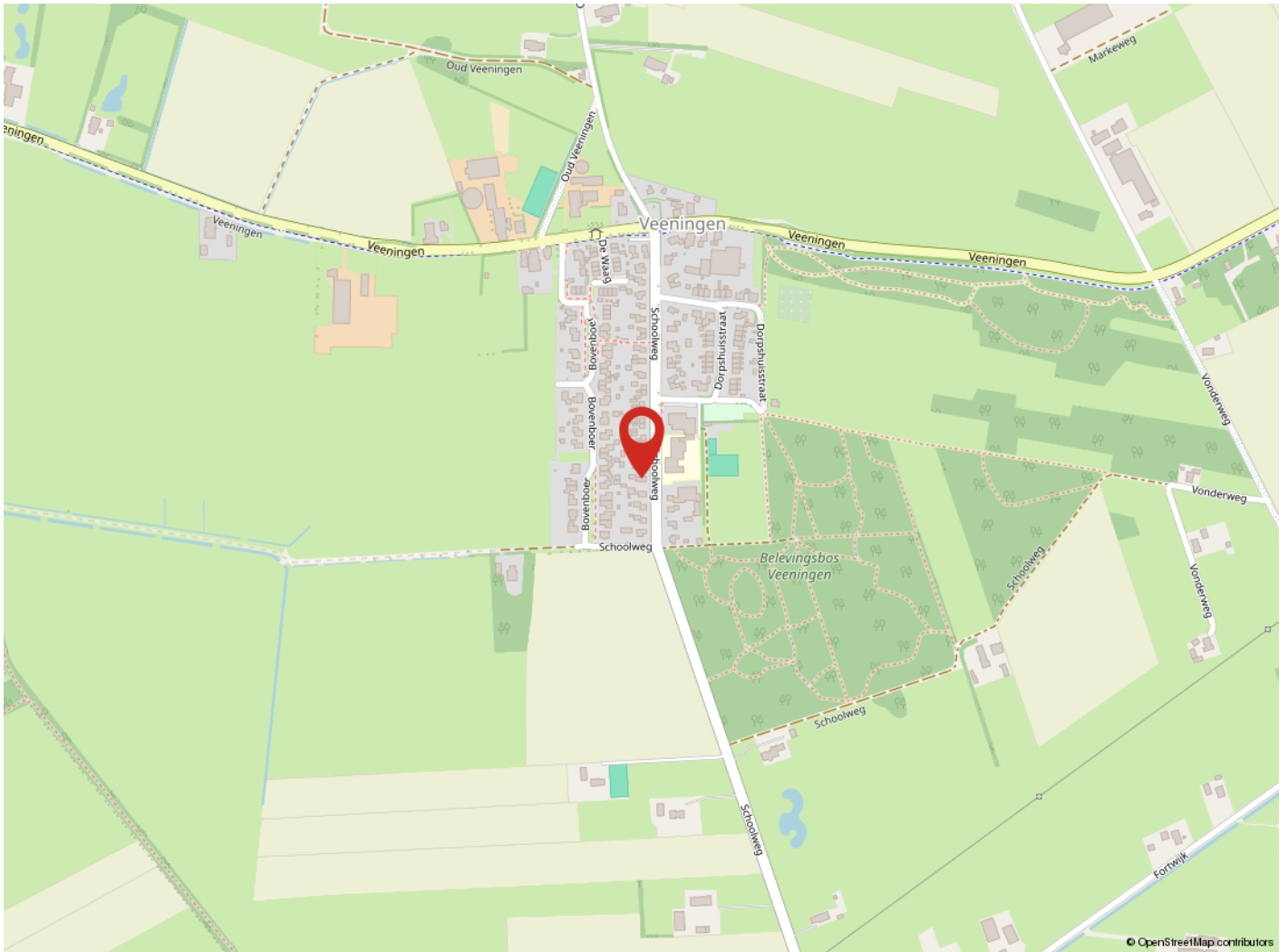
## Nadere informatie 12 A.

# NVM vragenlijst

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

In 2022 zijn zowel de gasleiding als de waterleiding en de afvoer vervangen.  
In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

# Locatie op de kaart



# Over Hentenaar Makelaardij



## **Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!**

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

## **Samen op zoek naar jouw toekomstige woning**

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

## **Jouw woonplezier staat voor ons centraal**

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

## **Meer over ons weten?**

Neem een kijkje op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl) of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



# Algemene informatie bij aankoop

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

## Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

## Bankgarantie of waarborgsom

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

## Bestemmingsplan en vergunning

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

## Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:

### "Raadpleging bestemmingsplan

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden." werking zijn, van kracht. Bij vragen helpen wij graag!

### Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankoopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

### Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op [www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl).

# De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **Notariskeuze en bijkomende kosten**

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 5 werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

## **Doorzetten relevante stukken**

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## **Toelichting energielabel**

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

## **Indien van toepassing:**

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

### **Niet-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.





# Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

## Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde  
Hoofdstraat 93 B  
7921 AE Zuidwolde

0528-371496  
zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl  
[www.hentenaarmakelaardij.nl](http://www.hentenaarmakelaardij.nl)

