



Luzernevlinder 147
Meppel

€ 695.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk

dewijk@hentenaarmakelaardij.nl

0522-441072

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	161 m ²
Overige inpandige ruimte	30 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Perceeloppervlakte	494 m ²
Inhoud	726 m ³
Tuinoppervlakte	186 m ²
Tuin positie	noordoost
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1998
Garage	aangebouwd steen
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
CV ketel	Nefit 2015
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	Op eigen terrein



Omschrijving

Unieke kans: Vrijstaand, levensloopbestendig én royaal wonen in de geliefde Vlinderbuurt!

Zoekt u de perfecte balans tussen rust, ruimte en het comfort van volledig gelijkvloers kunnen wonen?

Welkom aan de Luzernevlinder 147 in Meppel. Deze markante, vrijstaande villa biedt naast 3 slaapkamers op de bovenverdieping, een royale slaapkamer én een complete badkamer op de begane grond. Een unieke woonkans voor de toekomst. Of u nu een gezin met kinderen bent, geniet van uw welverdiende pensioen, mantelzorgmogelijkheden zoekt, of simpelweg houdt van comfortabel en drempelloos wonen: dit huis past zich moeiteloos aan uw levensfase aan.

Gelegen op een prachtig perceel van 494 m² in de groene en kindvriendelijke wijk 'Oosterboer', geniet u hier van optimale privacy, een eigen oprit en een heerlijke tuin rondom de woning. Een solide basis (bouwjaar 1998) die u desgewenst volledig naar eigen smaak verder kunt aanpassen tot uw droomhuis!

De highlights van de woning:

- Levensloopbestendig comfort: Complete slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Vrijstaand wonen: Veel privacy, een heerlijke lichtinval en een ruime tuin rondom.
- Parkeren op eigen terrein: Ruime oprit met plaats voor meerdere auto's en een (geschakelde) garage/berging.
- Toplocatie: Gelegen in de rustige en gewilde 'Vlinderbuurt' (Oosterboer), met het wijkwinkelcentrum, medische voorzieningen en uitvalswegen (A28/A32) om de hoek.
- Ideaal voor gezinnen: De eerste verdieping biedt extra slaapkamers en een tweede badkamer, perfect voor (klein)kinderen of een royale thuiswerkplek.

Loop mee door de woning

Begane grond: Bij binnenkomst via de overdekte entree stapt u in een royale, lichte hal met de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal heeft u direct toegang tot de royale, L-vormige woonkamer. Dankzij de grote raampartijen rondom geniet u hier de hele dag van een prachtige lichtinval en een fijn uitzicht op de eigen tuin. De keuken is praktisch ingericht en biedt toegang tot de praktische bijkeuken (met witgoed aansluitingen) en de inpandige garage/berging.

Een bijzonder voordeel van dit huis is de royale masterbedroom met direct aansluitend een comfortabele, complete badkamer op de begane grond. Dit maakt de woning direct klaar voor de toekomst.

Eerste verdieping: De vaste trap brengt u naar de ruime overloop. Hier bevinden zich nog eens extra slaapkamers van een goed formaat. Ideaal als kamers voor de (klein)kinderen, hobbyruimte of een rustig thuishkantoor. Tevens vindt u op deze verdieping een tweede, praktische badkamer en extra bergruimte.

Tuin en buitenleven

Rondom de woning ligt een verzorgde, groene tuin die veel privacy biedt. Dankzij de gunstige ligging is er altijd wel een plekje in de zon of de schaduw te vinden. Op de royale eigen oprit parkeert u moeiteloos meerdere voertuigen op eigen terrein.

Omschrijving

Omgeving

De Vlinderbuurt in de Oosterboer staat bekend als een van de meest geliefde en rustige woonwijken van Meppel. Het is een groene, ruim opgezette buurt met louter bestemmingsverkeer. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals een kleinschalig winkelcentrum (met supermarkt, bakker en drogist), gezondheidscentrum en scholen, liggen op loop- of fietsafstand. Bovendien bent u binnen enkele minuten op de snelwegen richting Zwolle of Heerenveen, en ligt het sfeervolle, historische centrum van Meppel op korte fietsafstand.

Algemeen:

- 4 slaapkamers, 2 badkamers
- 18 zonnepanelen (ca. 4 tot 5 jaar oud)
- Elektrische vloerverwarming in de keuken
- 2 airco units, elk met een eigen buitenunit
- Keuken volledig met inbouwapparatuur
- Badkamer beneden volledig vernieuwd in 2022
- Garage met eigen oprit
- Achtertuin met overkapping uit 2012
- Verrassend laag gasverbruik

Kortom: een opvallend complete, vrijstaande woning op een fantastische locatie die klaar is voor nieuwe bewoners. Kom de ruimte en het comfort zelf ervaren tijdens een bezichtiging!



Afbeeldingen



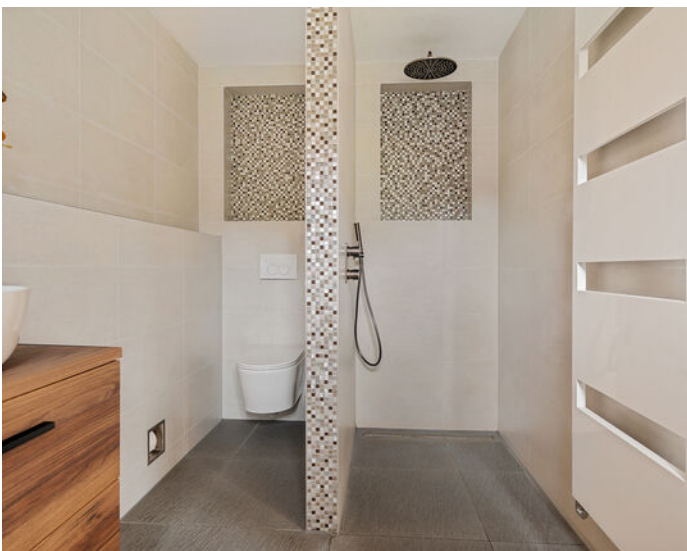
Afbeeldingen



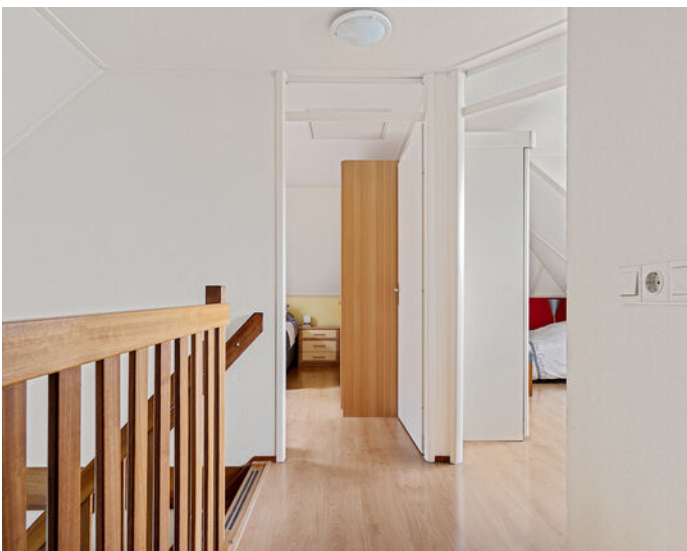
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen

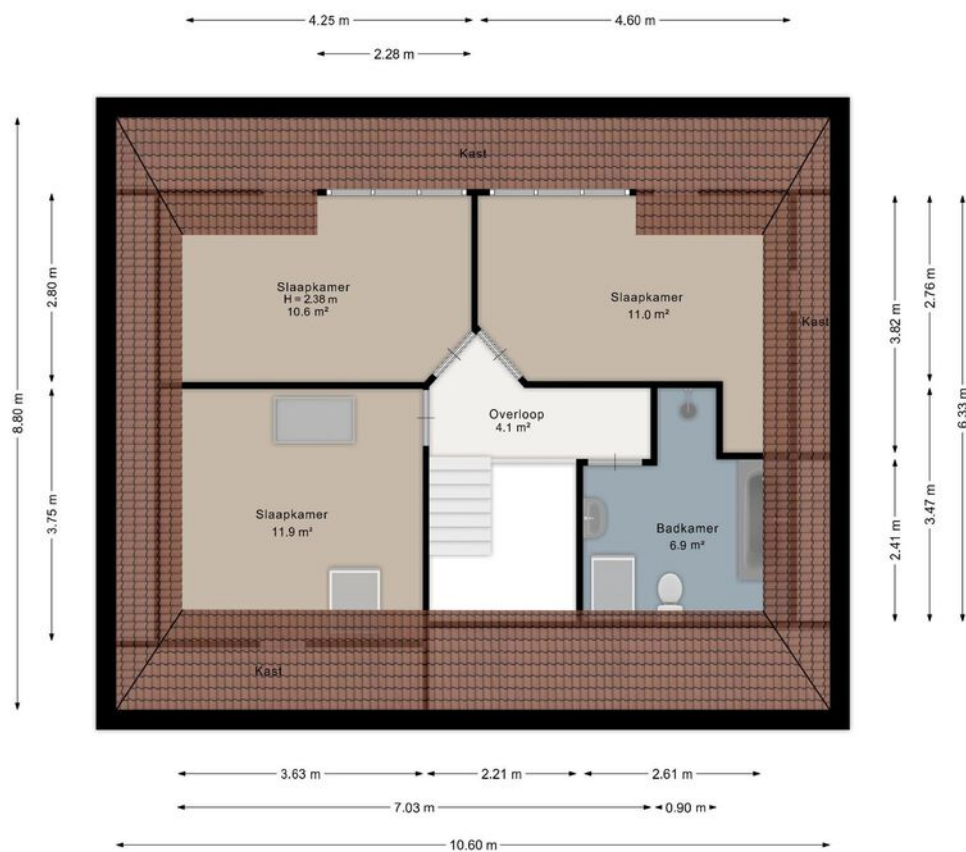


Plattegrond



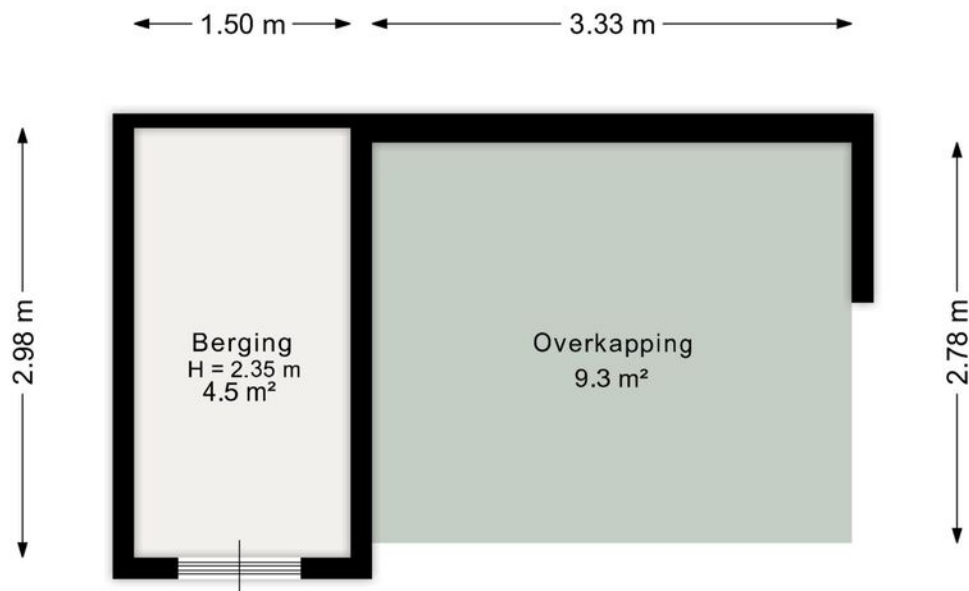
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Luzernervlinder 147	Datum van meetrapport:	10-09-2026
Plaats:	Meppel	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	160.72 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	30.33 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	4.47 m ²
Totaal gemeten	191.05 m ²
Inhoud	725.85 m ³
Inhoud Externe	15.36 m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Meppel
Sectie M
Perceel 2816

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

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp aan plafond in keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- hangkasten in bijkeuken	X		
- kledingkast logeerkamer, kledingkast werk/slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Silhouettes woonkamer	X		
- raamdecoratie keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Stenen vloer houtlook keuken	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Apparatuur in bijkeuken		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken in keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planket	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegels in beide badkamers	X		
- Losse kasten in badkamer boven		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver + vissen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Stenen BBQ	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?

Ja

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

schutting samen met burens van 149

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)

Ja

Zo ja, welke?

Voorwaarden van de gemeente Meppel. Hierin staat o.a. dat het vanaf de bouw verplicht is om de heg te gedogen, duurzaam in stand te houden, te onderhouden en te herstellen. Zie eigendomsbewijs.

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:

NVM vragenlijst

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?

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 erfdiensbaarheden, 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.

NVM vragenlijst

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)

Als 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

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

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? Ja

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

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet
geïsoleerd? De garage is niet geïsoleerd.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: 2011 garage, bijkeuken en slaap- en
badkamer.
2015 dakkapel

Overige daken: 1999, in 2018 opnieuw gecoat

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

NVM vragenlijst

Zo ja, waar?

Dakkapel slaapkamer boven, aan de garagekant. In 2015 is de dakbedekking vervangen. Er is sindsdien geen lekkage meer opgetreden.

De ventilatiepijp in de badkamer beneden zorgde bij hevige sneeuwval voor lekkage. Dit is in 2018 ook verholpen.

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Dak boven de garage (de bitumen) is in 2011 vernieuwd, deze was aan vervanging toe.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

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?

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Het dak van de garage

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) Hout, schuifpui in de slaapkamer beneden is van aluminium

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schildersbedrijf Donker uit Meppel

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 vanuit de bouw en een paar HR ++ beglazing

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Ramen in de garagedeuren

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

NVM vragenlijst

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

Ja

Zo ja, waar?

In 2020 zijn de 4 'normale' ramen in de dakkapel vervangen, evenals middelste raam woonkamer aan de achterzijde, de 2 ramen in de werk/slaapkamer beneden en het raam in de badkamer beneden. Enkele andere ramen vertonen nu echter af en toe condensvorming.

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Ja

Zo ja, waar?

In 2008/2009 zijn door zware voertuigen voor aanleg ringpark enkele scheuren in het spacwerk ontstaan. Deze schade werd door een schadeherstelbedrijf ingeschat op € 525,-, maar is toen vanwege niet-aansprakelijkheid gemeente niet hersteld. De scheuren hebben zich niet uitgebreid.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

NVM vragenlijst

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
---------------------------------	----

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Vanuit de bouw
---	----------------

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

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

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	De garage
--	-----------

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.

NVM vragenlijst

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 en airco

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):

Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2015

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

4 aug 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?

NVM vragenlijst

Installaties 7 D.

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

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja

Elektrisch:

warm water: Nee

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? In de keuken

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

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

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 18

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

NVM vragenlijst

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	405 WP
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Longi Solar Mono Full Black LR5-54HPB-405M
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	SEMS Portal
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023
Installateur:	Sonkrag
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	4240
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Tot 2033
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
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?	n.v.t.
---	--------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Al jaren niet meer gebruikt.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend

Installaties 7 K.

NVM vragenlijst

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast, 3 fase bijgekomen in 2023

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?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Ruim 20 jaar oud

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

NVM vragenlijst

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?

De badkamer bij de werk/slaapkamer beneden is in 2022 geheel vernieuwd.
De badkamer op de verdieping is nog van 1998

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.?

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?

De keuken is in 2015 geheel vernieuwd inclusief wanden en stenenvloer met houtlook en met elektrische vloerverwarming.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

NVM vragenlijst

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Combi-oven is vernieuwd in 2018, de rest is nog van 2015

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?

1998

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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

NVM vragenlijst

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar? Op het moment geen last van steenmarters, maar in het verleden wel last van gehad. In 2017 is er samen met de ongediertebestrijding een aantal maatregelen getroffen, zoals gaas in de dakgoten.

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Nee

NVM vragenlijst

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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?

Het tuinhuisje met overkapping

Zo ja, in welk jaartal?

2012

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Ja

Zo ja, welke?

Vergunning was niet nodig.

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?

640,56

Belastingjaar?

2026

NVM vragenlijst

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	628000,00
Peiljaar?	2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	633,44
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	428,00
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders: Voorschot gas en elektra is €145,-

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 235

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 5934

Water (m³): 131

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? 2
Aantal:

NVM vragenlijst

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

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

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

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.

NVM vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke?

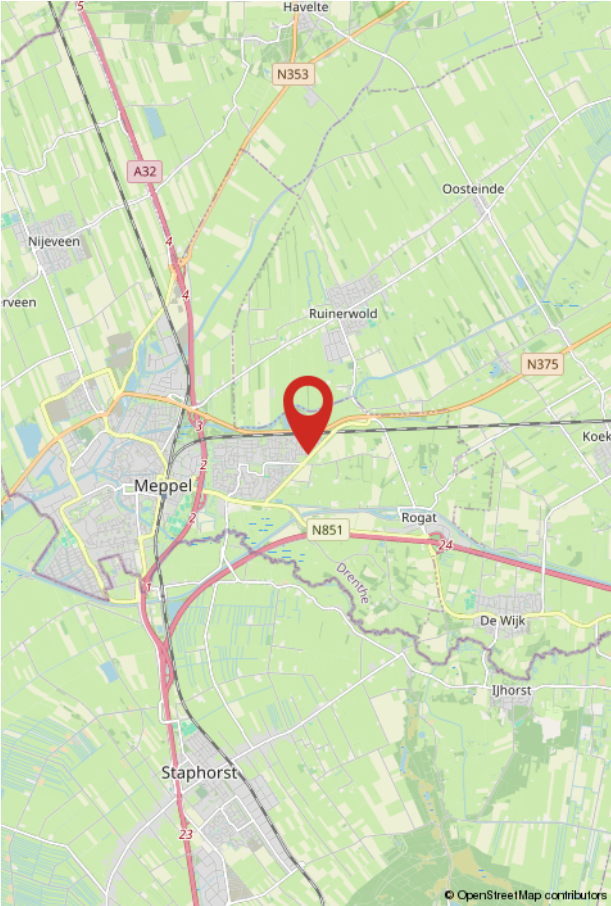
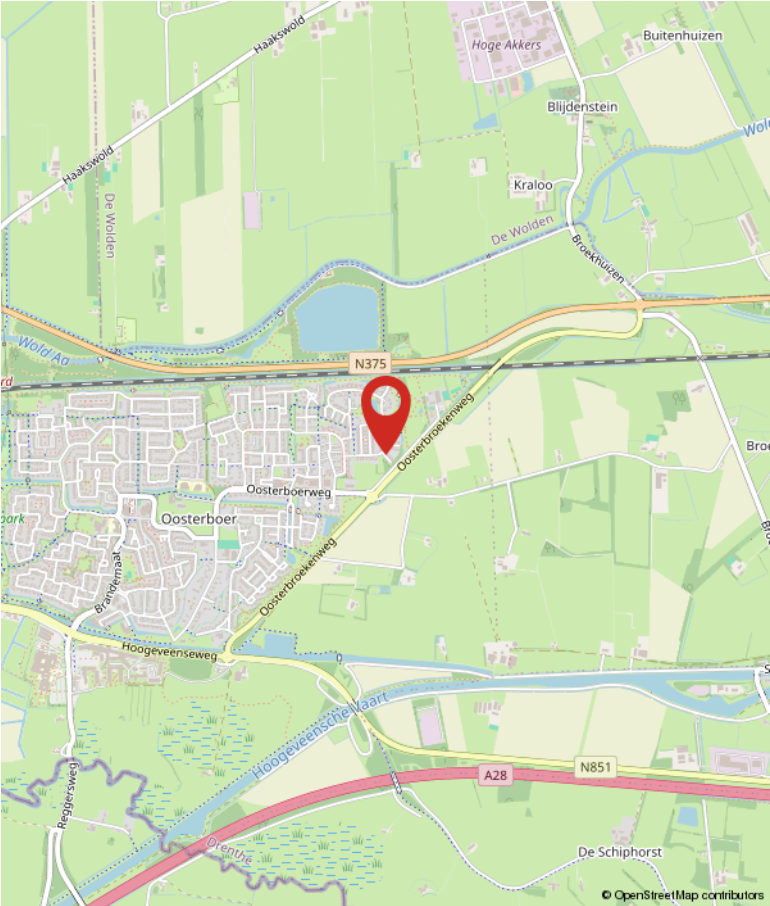
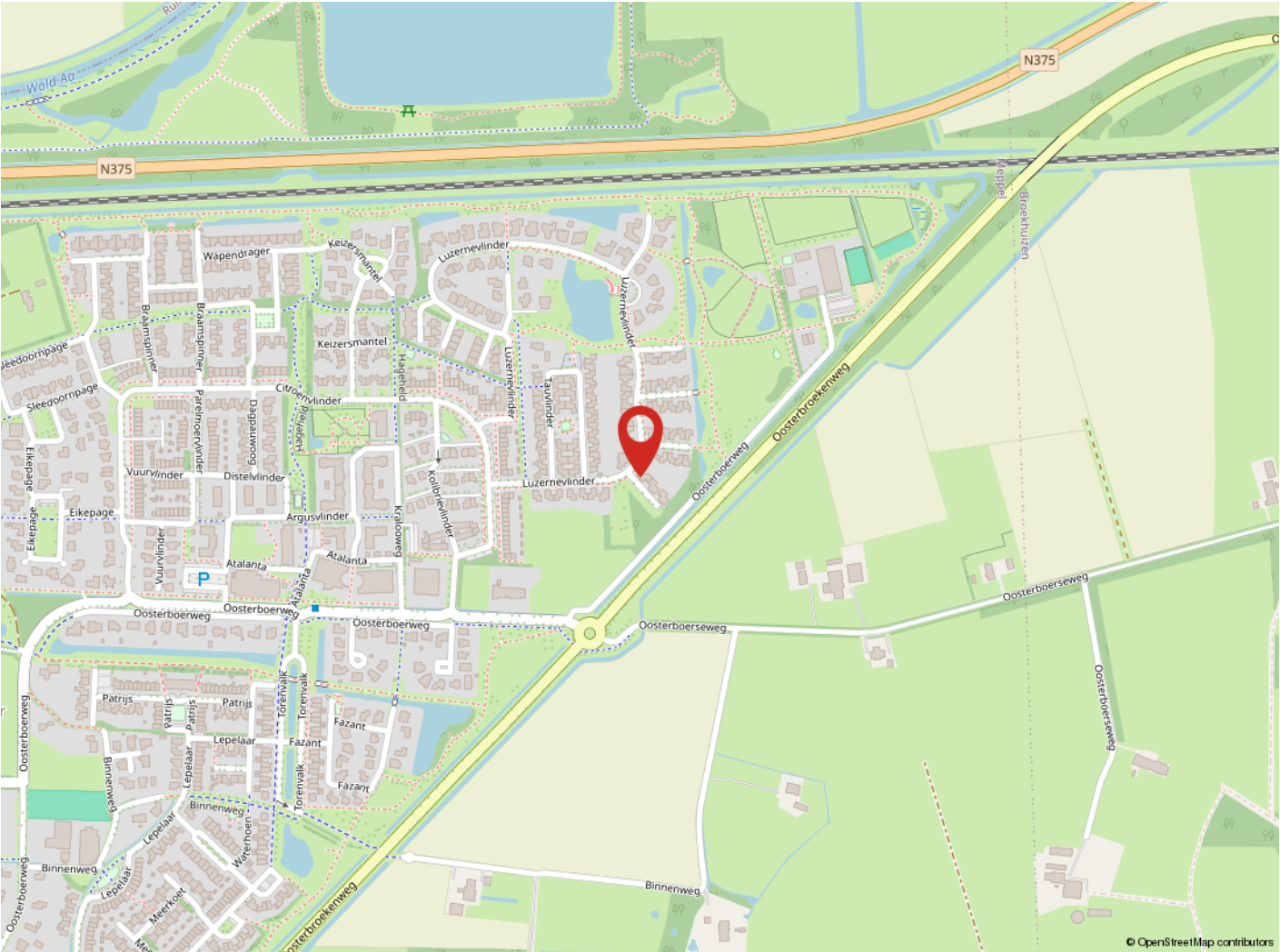
Zonnepanelen, tot 2033

Nadere informatie 12 A.

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

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 bij 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 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 clausule 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."

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.

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.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk
Dorpsstraat 37
7957 AS De Wijk

0522-441072
dewijk@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

