



Drostenstraat 50
Zuidwolde
€ 525.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde

zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl

0528-371496

Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	131 m ²
Overige inpandige ruimte	42 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	404 m ²
Inhoud	611 m ³
Hoofdtuin	Tuin rondom
Bouwjaar	1989
Garage	Aangebouwd steen
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	C
Verwarming	Cv ketel
CV ketel	Vaillant 2007
Bouwjaar CV ketel	2007
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Berging/Schuur	Vrijstaand hout
Parkeren	Op eigen terrein



Omschrijving

Keurig onderhouden vrijstaande woning met aangebouwde garage, royale oprit en mogelijkheid tot gelijkvloers wonen

Aan de Drostestraat 50 in Zuidwolde staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage op een perceel van 404 m². De woning is gelegen in een rustige en prettige woonwijk, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

Begane grond

Via de hal, voorzien van een toiletruimte met fontein, kom je de woning binnen. Aansluitend bevinden zich een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een extra kamer die uitstekend geschikt is als kantoor, hobbyruimte of slaapkamer. Vanuit de tweede bijkeuken heb je toegang tot zowel de achtertuin als de aangebouwde garage met een praktische bergzolder. Deze bijkeuken kan prima worden verbouwd tot badkamer.

De sfeervolle woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en beschikt over een keurige laminaatvloer, nette wandafwerking en voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De dichte keuken is uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat,

afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast.

Tuin

De tuin is zowel vanuit de woonkamer als via de bijkeuken bereikbaar en ligt aan de zij- en achterzijde van de woning. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je volop van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een houten berging en een achterom. Op de royale oprit is parkeergelegenheid voor circa drie auto's.

1e verdieping

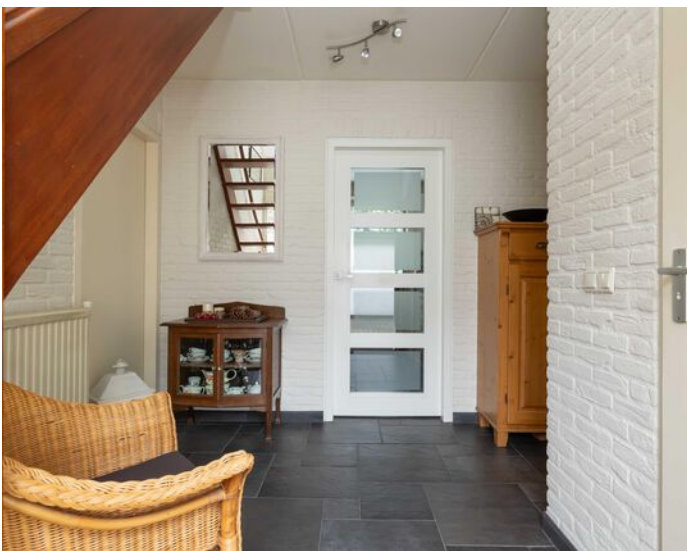
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet, designradiator en vloerverwarming.

Bijzonderheden

- Energielabel C.
- Mogelijkheid om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren.
- Elektrische zonwering aanwezig.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Aangebouwde garage met praktische bergzolder.
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor circa drie auto's.
- Gelegen in een rustige woonwijk nabij alle dagelijkse voorzieningen.



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



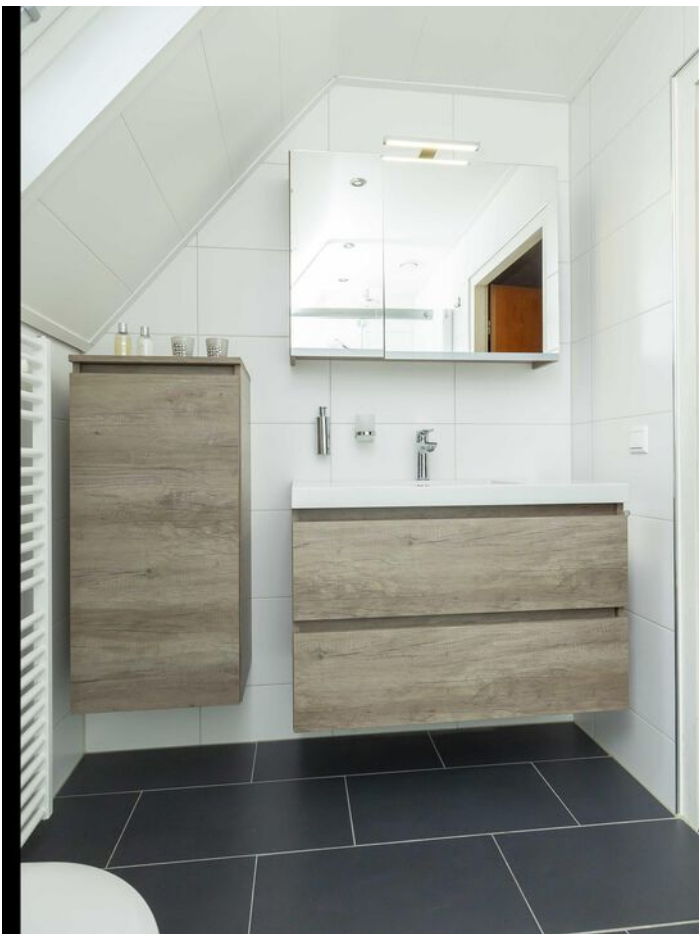
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



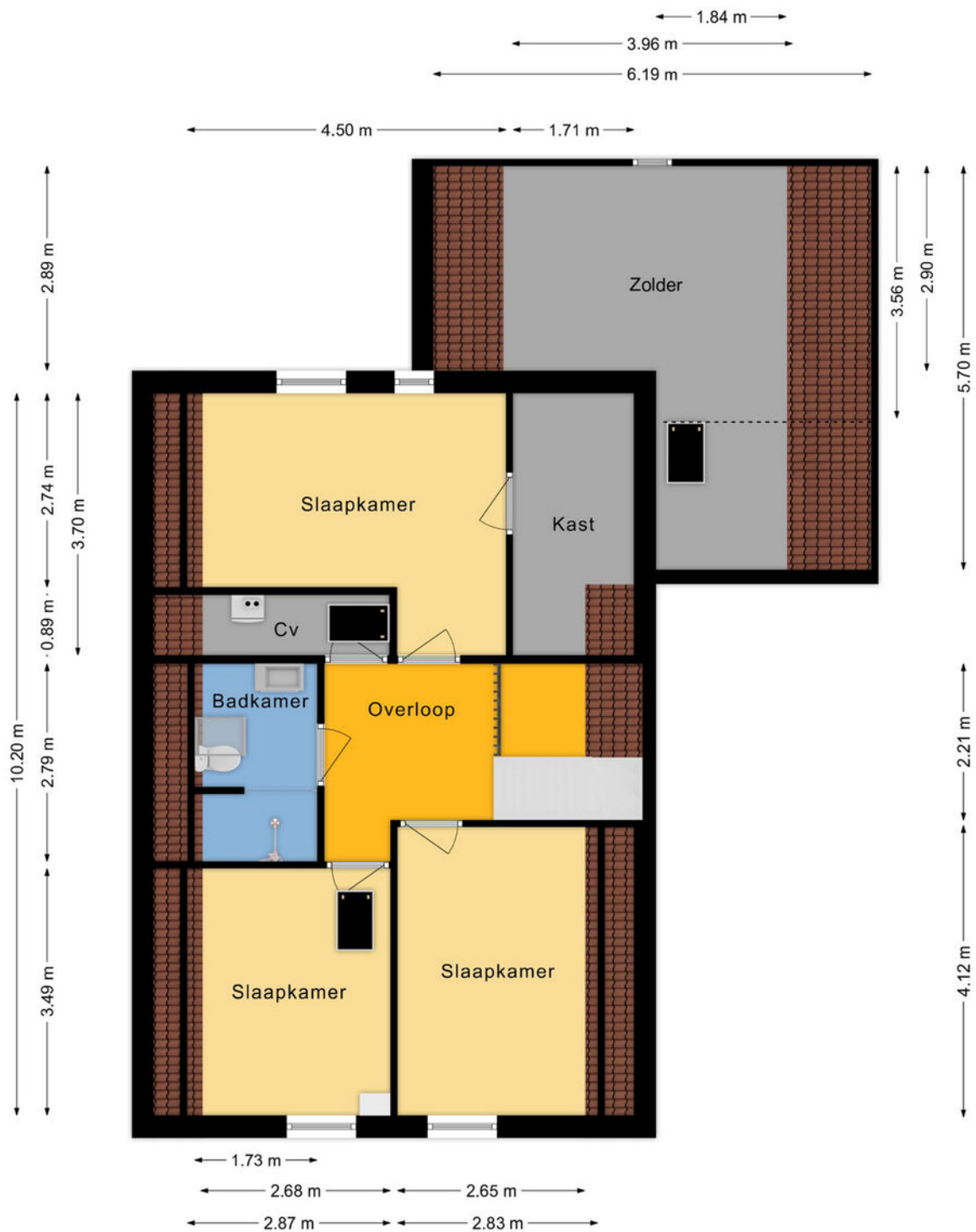
Afbeeldingen



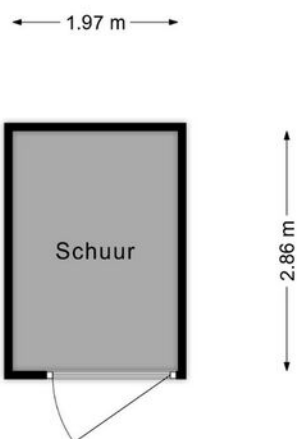
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



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

Datum Meetopname: 13-09-2023
Datum Meetcertificaat: 13-09-2023
Meetrapport nummer: 2023-112
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

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

Object type: Woning
Adres: Drogenstraat 50
Postcode en plaats: 7921 WB Zuidwolde

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 meet rapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

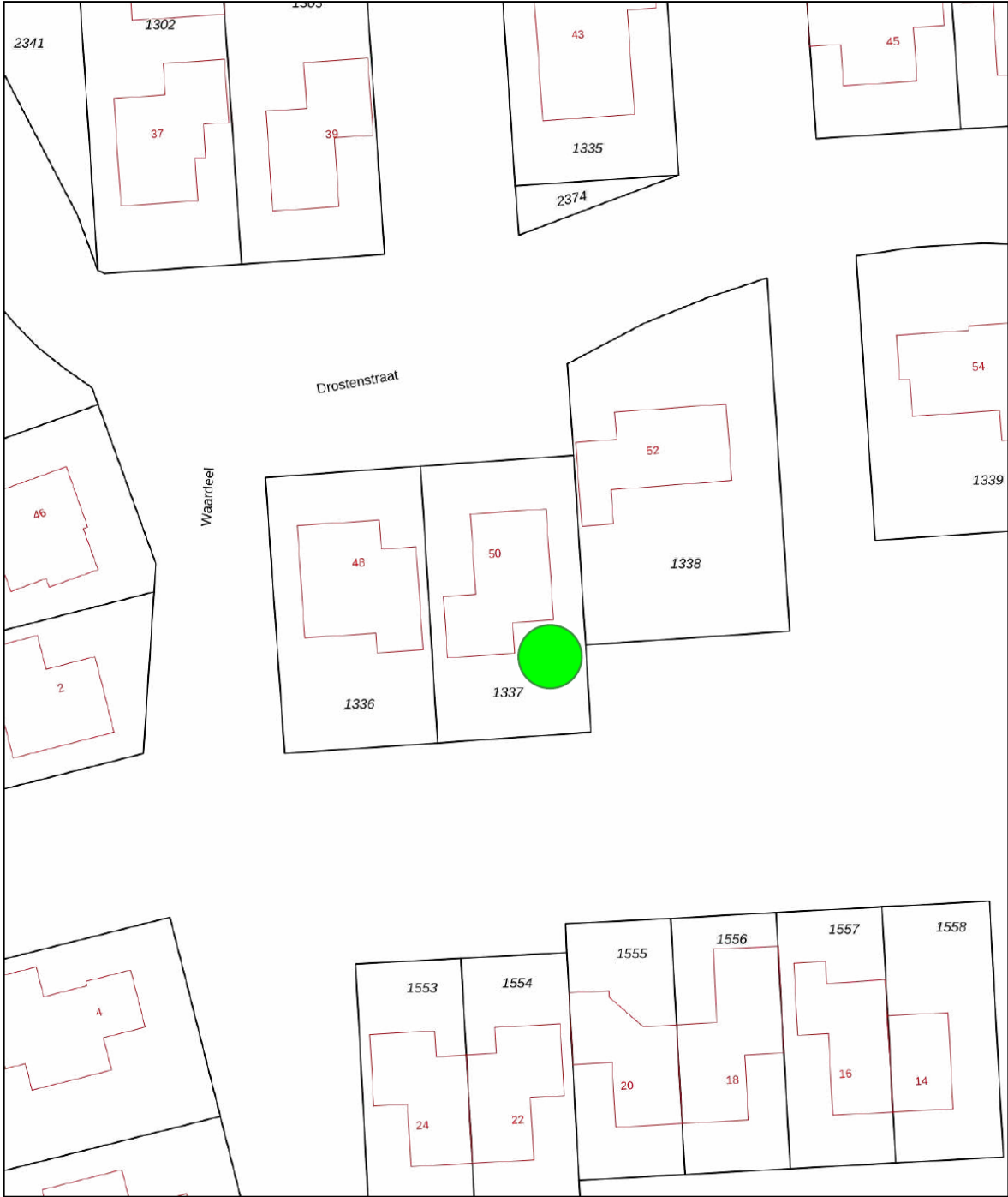
	GBO	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
Object gesplitst per bouwlaag	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte		
Begane grond	92.2	74.8	17.4	0	295	5.6
Woon-/werkruimte		74.8				
1° Verdieping	68.6	55.9	12.7	0	256	0
Woon-/werkruimte		55.9				
2° Verdieping	11.8	0	11.8	0	60	0
Woon-/werkruimte		0				
Totaal	172.6	130.7	41.90	0	611	5.6

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: ivn



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zuidwolde

Sectie I

Perceel 1337

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

Woningdossier - Vragenlijst

Drostenstraat 50, Zuidwolde

De onderstaande gegevens zijn ontleend aan de vragenlijst die de verkoper in 2023 heeft ingevuld, aangevuld met actuele gegevens waar van toepassing (zie onderdeel 8).

1. Bijzonderheden & Gebruik

- Huidig gebruik: De woning staat momenteel leeg. Gebruik als woning is volgens de gemeente toegestaan.

2. Gevels & Isolatie

- Gevels: De gevels zijn tijdens de bouw geïsoleerd. De gevels van de garage zijn niet geïsoleerd.
- Vloerisolatie: De woning beschikt over vloerisolatie. De (betonnen) vloer van de garage is niet geïsoleerd.

3. Daken & Lekkages

- Leeftijd daken: Zowel het platte als het schuine dak dateren uit het bouwjaar van de woning (1989).
- Isolatie: De daken zijn tijdens de bouw geïsoleerd.

4. Kozijnen, Ramen en Deuren

- Materiaal & schilderwerk: De buitenkozijnen zijn van hout. Beneden zijn deze voor het laatst rond 2021 geschilderd, boven in 2023, in eigen beheer en niet door een erkend schildersbedrijf.
- Glas: Er is HR-beglazing aanwezig. De ramen van de garage en de berging (doorgang garage) hebben enkel glas. Er is geen condensvorming tussen het glas geconstateerd.

5. Afwerking & Sanitair

- Wanden & plafonds: Er is geen sprake (geweest) van vocht- of schimmelvorming op de wanden en plafonds.
- Sanitair: De badkamer is circa 2013 aangelegd (exacte datum onbekend). Er zijn geen beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet of kranen bekend.
- Keuken: De keukenopstelling is ouder dan 10 jaar. De koelkast is in 2022 vervangen; de oven en de afzuigkap zijn ouder dan 10 jaar. Alle inbouwapparatuur functioneert naar behoren.

6. Technische Installaties

- Warmte-installatie: De woning heeft een cv-ketel (merk Vaillant, combiketel), geïnstalleerd in 2007 en in eigendom van de verkoper. Het onderhoud wordt jaarlijks uitgevoerd door een erkend bedrijf (Meppelink), laatstelijk in 2022. Daarnaast is er vloerverwarming met warm water aanwezig in de woonkamer en de badkamer.



Woningdossier - Vragenlijst

Drostenstraat 50, Zuidwolde

- Ventilatie: Er is mechanische ventilatie aanwezig van circa 2013 (exakte ouderdom onbekend). De laatste onderhoudsdatum van dit systeem is niet bekend.

7. Diversen (Asbest, Lood, Grond)

- Bouwjaar: De woning is gebouwd in 1989.
- Schadelijke stoffen/planten: Er zijn geen asbesthoudende materialen, loden leidingen, chlorideschade (betonrot) of Japanse duizendknoop bekend. De grond is niet verontreinigd en er is geen olietank aanwezig (geweest).

8. Vaste Lasten & Energieverbruik

- WOZ-waarde: € 520.000 (peildatum 1 januari 2025).
- Belastingen: De aanslag waterschapslasten bedroeg € 591,64 (2026); de aanslag onroerendezaakbelasting bedroeg € 434,20 (2026); de gemeentelijke belastingen bestonden uit € 198,60 afvalstoffenheffing en € 205,20 rioolheffing.
- Jaarlijks verbruik: Het verwachte jaarverbruik voor 2023 bedroeg circa 3.145 kWh stroom en 1.765 m³ gas, gemeten bij destijds 2 bewoners.



Bekijk onze website
www.hentenaarmakelaardij.nl

Meer weten? Bel: 0528-371496

Woningdossier - Clausules

Drostenstraat 50, Zuidwolde

Clausules in de koopovereenkomst

Geen verrassingen achteraf, daarom geven wij bij voorbaat duidelijkheid over de clausules die zullen worden opgenomen. Onderstaande bepalingen maken onderdeel uit van de overeenkomst:

1) Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve geen kennis kan hebben van eigenschappen of gebreken die bij eigen bewoning aan het licht zouden zijn gekomen. Dergelijke eigenschappen en gebreken komen voor rekening en risico van koper. Bij vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken van derden.

2) Energielabel

Aan de koopovereenkomst is het energielabel van de woning toegevoegd. Verkoper heeft dit laten opstellen door een externe partij, conform wettelijke verplichting. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames in het energielabel.

3) Raadpleging bestemmingsplan

Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór ondertekening van de koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan heeft geraadpleegd en kennis heeft genomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden.

4) Ouderdomsclausule

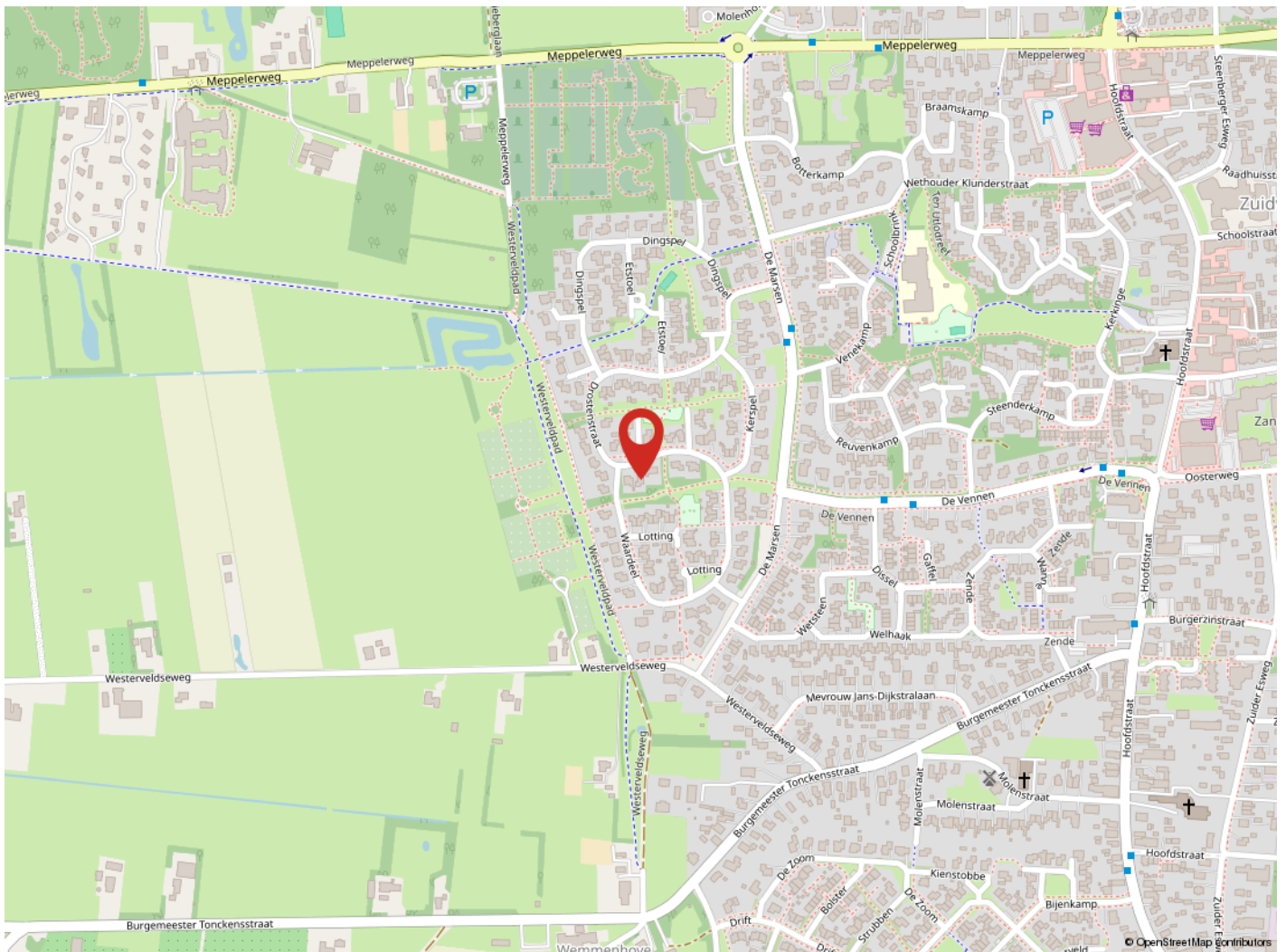
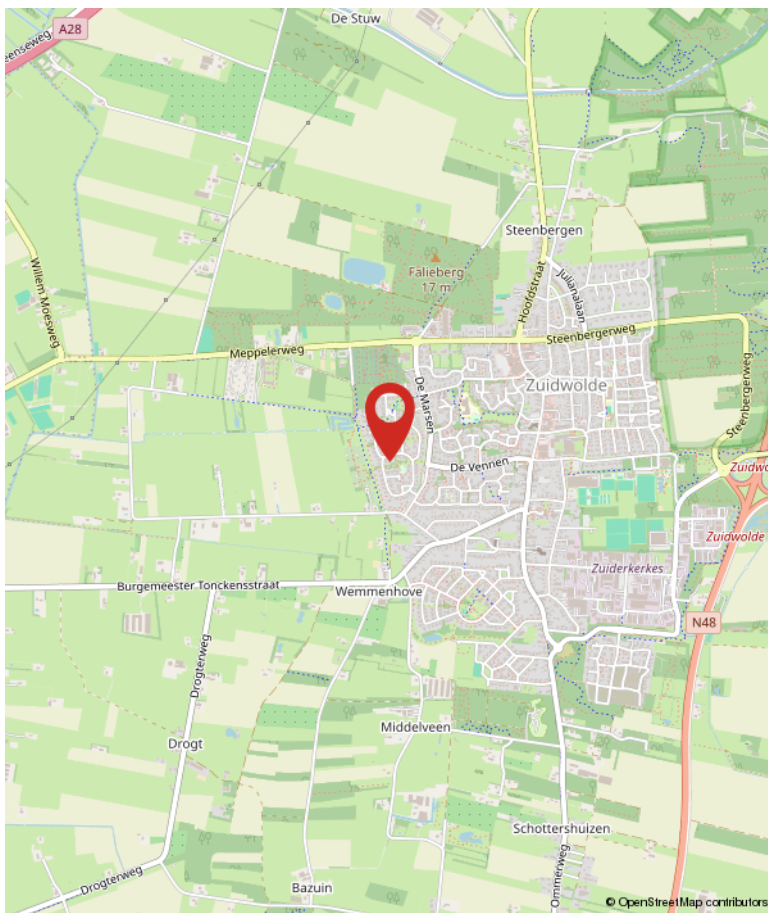
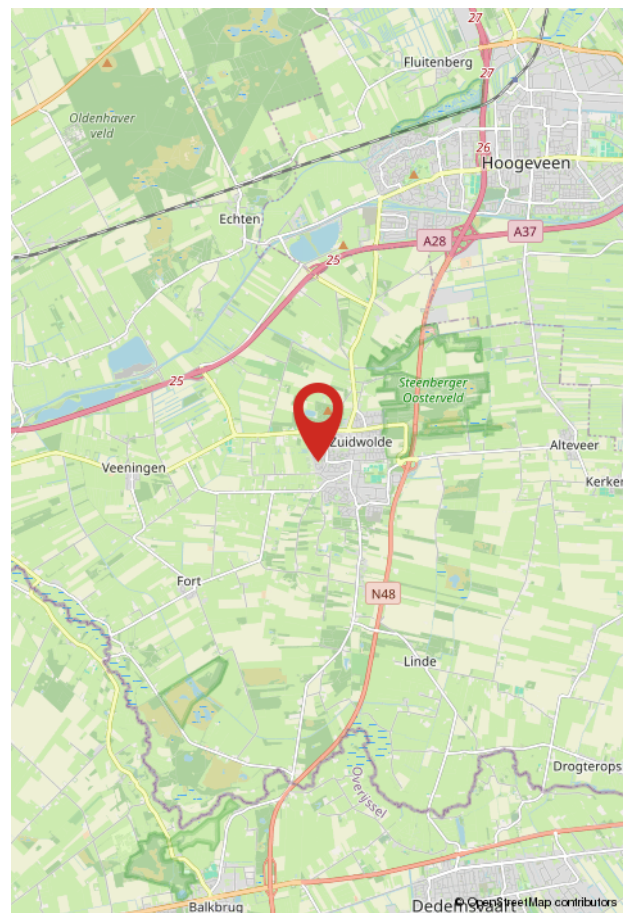
Het is koper bekend dat de woning omstreeks 1989 is gebouwd. Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het pand. De koopsom is overeengekomen met inachtneming van deze ouderdom. Koper aanvaardt alle in verband hiermee te verwachten tekortkomingen. Bij levering kan koper zich niet beroepen op een mindere onderhoudstoestand.



Bekijk onze website
www.hentenaarmakelaardij.nl

Meer weten? Bel: 0528-371496

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 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 keuze van de notaris dient uiterlijk vijf werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Koper kiest de notaris. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien dit een notaris is 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.

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 onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Indien van toepassing: 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, 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule.

Aantekeningen

[illegible]



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

