



**DIJKSTRA**  
MAKELAARDIJ

en financieel  
advies

Adres:

Telefoon:

Email:

Website:

Hoofdstraat 16, 9801 BX, Zuidhorn

0594 - 501 501

info@dijkstramakelaardij.nl

www.dijkstramakelaardij.nl

## Woninginformatie



## Waterman 8 Tolbert





# Welkom bij de

## WATERMAN 8 te TOLBERT

Mede namens de verkopers heten wij je van harte welkom. Met veel plezier geven wij je een rondleiding in deze woning. Hopelijk voldoet de woning aan jouw wensen.

In deze brochure staan foto's om een indruk te geven van de woning. Daarnaast informeren wij je over zaken zoals afmetingen, plattegronden, kadastrale situatie, vaste lasten, roerende zaken en veelgestelde vragen. De brochure is zeer zorgvuldig samengesteld, echter kunnen wij niet garant staan voor eventuele druk- of schrijffouten, afwijkende tekeningen en bedragen.

De gegevens zoals opgenomen in deze brochure vormen de basis waarop deze woning wordt verkocht. Als koper heb je uiteraard ook een eigen onderzoeksplicht. Het is daarom verstandig om je te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Wanneer je vragen hebt over deze woning dan staan wij je uiteraard graag te woord. Heb je serieuze belangstelling en wil je tot aankoop overgaan, dan nodigen wij je uit om een bieding uit te brengen en jouw eventuele voorwaarden bekend te maken.

Vind je het prettig om eerst jouw financiële zaken inzichtelijk te krijgen? Dan bieden wij je de mogelijkheid voor een vrijblijvend adviesgesprek met onze hypotheekadviseur.

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit weten. Wij kunnen dan met je meedenken en op zoek gaan naar een geschiktere woning.

Wij zijn je graag van dienst!

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies

[info@dijkstramakelaardij.nl](mailto:info@dijkstramakelaardij.nl)





## Omschrijving

Vrijstaand wonen op een unieke locatie aan de rand van het dorp – welkom aan de Waterman 8 in Tolbert!

Deze royale woning van maar liefst 206 m<sup>2</sup> combineert ruimte, comfort en duurzaamheid met een schitterende ligging direct aan de Tolbertervaart. Met een paar stappen sta je midden in het karakteristieke Groninger coulisselandschap, met open weilanden, houtwallen en historische paden – een gebied met hoge natuurwaarde en cultuurhistorische betekenis.

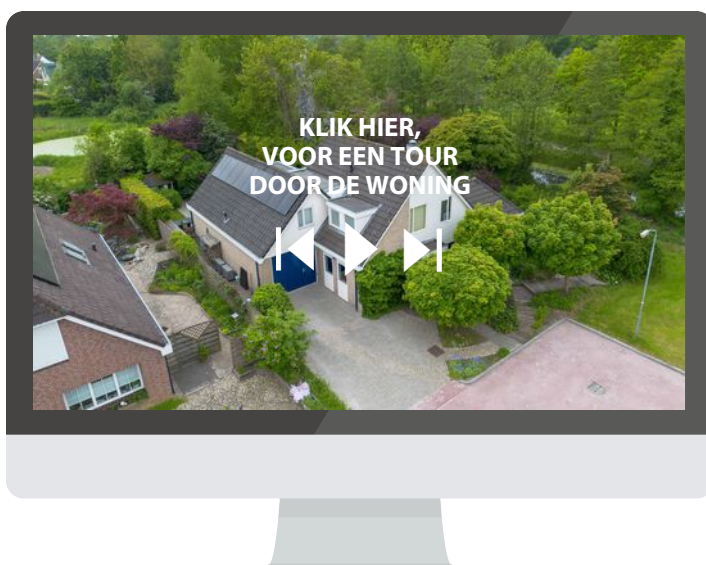
Dankzij de serre, vier slaapkamers, twee badkamers, werkkamer en een energielabel A+ is dit een heerlijk familiehuis waar binnen- en buitenleven perfect samenkomen. Ook uniek aan deze locatie is dat je slechts grenst aan één ander woonperceel: vóór, achter én op de westkant ben je geheel vrij van buren.

Eerst enkele pluspunten op een rij:

- + Woonoppervlak van 206 m<sup>2</sup>
- + 4 slaapkamers en 2 badkamers
- + Ruime werkkamer op begane grond
- + Woonkamer, eetkamer én leefkeuken

- + Vanuit 3 plekken openslaande deuren naar de tuin
- + Riante en besloten achtertuin op het zuiden
- + Energielabel A+
- + Volledig voorzien van HR++ beglazing
- + 2x een Quatt Hybride Warmtepomp
- + Schilderwerk 2024

Vraagprijs € 695.000,- k.k.







## Omschrijving

### INDELING

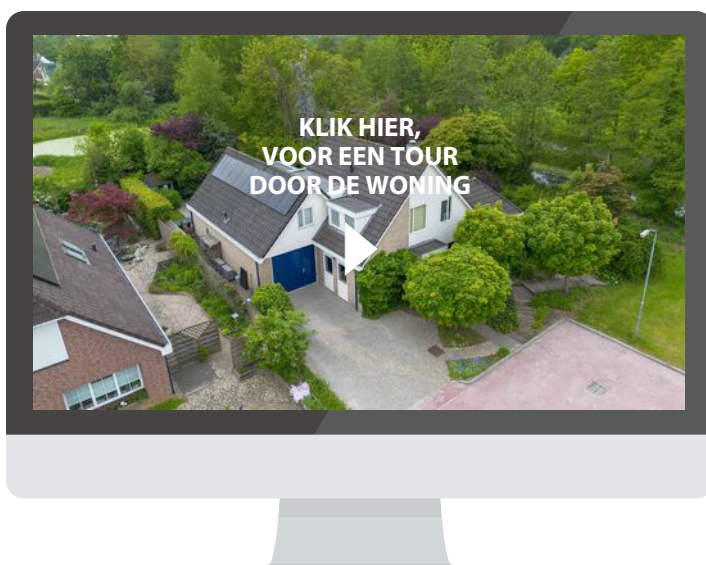
Op de begane grond kom je binnen via een ruime entree met meterkast (o.a. met 3 fasen-aansluiting en glasvezel) en toilet met fonteintje. De entree geeft toegang tot de woonkamer en de werkkamer. De werkkamer is maar liefst 15 vierkante meter groot en is desgewenst te herbestemmen naar slaapkamer op de begane grond.

Bij binnenkomst in de woonkamer ervaar je het unieke van dit huis. Geen alledaagse indeling, maar een prachtig samenspel van lichtinval, aan alle zijden prachtig zicht op het groen dat zich voor, naast én achter de woning bevindt, hoogteverschillen in plafonds en veel toegangsmogelijkheden naar de achtertuin. De woonkamer aan de voorzijde is rond 2000 riant uitgebouwd middels de serre, vol in het groen. Daarachter bevindt zich een riante eetkamer met grote vaste kastopstelling en doorgang naar de ruime keuken. De woonkamer en eetkamer tezamen hebben een oppervlakte van bijna 60 vierkante meter. De leefkeuken van 21 vierkante meter maakt het helemaal compleet. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, geeft ook direct toegang tot de tuin én biedt toegang tot de ruime bijkeuken. De bijkeuken geeft

toegang tot de garage waar zich o.a. de binnen-units van de warmtepompen, de CV-ketel én een waterontharder bevinden.

Een ruime vide geeft een fraaie eerste aanblik op de ruime verdieping. Met een viertal ruime slaapkamers, twee volwaardige badkamers en diverse vaste kastruimte is deze woning uitermate geschikt voor een gezin waarbij je heel eenvoudig als ouders een eigen badkamer kunt claimen.

Vraagprijs € 695.000,- k.k.







## Omschrijving

De grootste slaapkamer van maar liefst 22 vierkante meter, gelegen aan de achterzijde van de woning grenst aan één van de twee badkamers, met inloopdouche, 2e toilet en wastafel, en is voorzien van een prachtige loggia en een dakkapel. De overige drie slaapkamers zijn redelijk aan elkaar gewaagd qua oppervlakte en het dichtst bij de tweede badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, 3e toilet en ligbad gesitueerd. Kortom, een ideale indeling voor een gezin van formaat die ruimte en privacy waarderen.

De woning wordt compleet gemaakt met een riante bergzolder die via een vlizotrap bereikbaar is. Deze bergzolder heeft een stahoogte van bijna 2 meter en is maar liefst 9 meter diep.

### RONDOM DE WONING

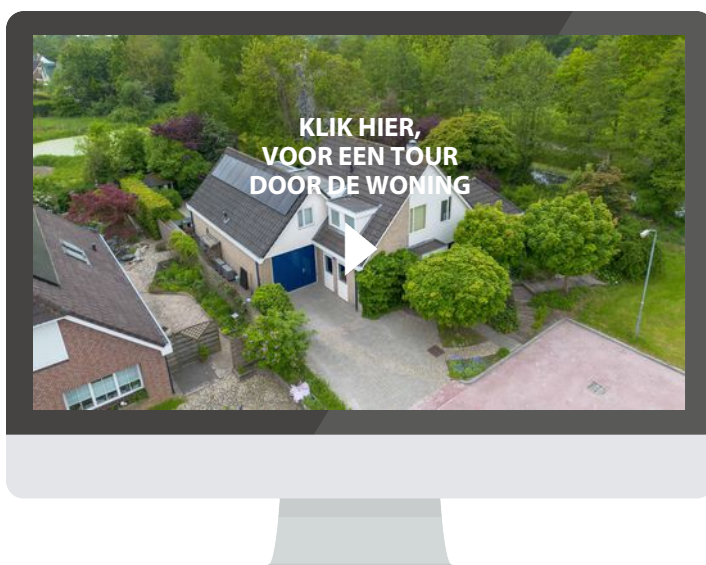
De woning is prachtig gesitueerd aan het water van de Tolbertervaart, omringd door groen en met veel privacy. De achtertuin ligt op het zuiden en heeft meerdere terrassen, rolluiken aan keuken en eetkamer, en een prachtig verborgen prieel onder de blauwe regen. De onderhoudsstaat is uitstekend, met recent schilderwerk uit 2024 en platte daken van de dakkapellen die vernieuwd zijn

in 2020 en 2013.

### TOLBERT

Tolbert is een levendig en kindvriendelijk dorp in de gemeente Westerkwartier. Je vindt hier basisscholen, sportverenigingen, en winkels en horeca binnen handbereik. Samen met het aangrenzende Leek is er een heel ruim aanbod aan voorzieningen. Groningen is binnen 20 minuten met de auto bereikbaar, circa 30 minuten per bus en zo'n 40 minuten fietsen.

Vraagprijs € 695.000,- k.k.





**WOONOPPERVLAKTE****206 m<sup>2</sup>****INHOUD****827 m<sup>3</sup>****PERCEELOPPERVLAKE****645 m<sup>2</sup>****Algemene gegevens:**

Bouwjaar: 1990  
Soort woning: eengezinswoning  
Type woning: vrijstaande woning

**Energie:**

Verwarming: c.v.-ketel, warmtepomp  
Isolatie: volledig geïsoleerd  
Energie label: A+

**Rondom de woning:**

Tuin: achtertuin, voortuin, zijtuin  
Ligging: zuid  
Garage: inpandig

**vraagprijs € 695.000 k.k.****aanvaarding: in overleg**



# Dijkstra Makelaardij Financieel Advies

Het kopen of verkopen van een huis is een belangrijke stap in jouw leven. Daar komt naast veel werk, ook emotie bij kijken. Het huis is een plek waar veel herinneringen liggen of waar je juist herinneringen wilt gaan maken. Ons enthousiaste team van 14 medewerkers staat voor je klaar om je volledig te ondersteunen.

Dijkstra Makelaardij & Financieel Advies is dagelijks bezig om de woonwensen van zowel verkopers als kopers te vervullen. De reële waarde van een woning bepalen, de bouwkundige situatie beoordelen, juridische zaken natrekken, planontwikkeling volgen, informatie van de bodemgesteldheid, kadastrale gegevens opvragen en nog veel meer.

Als NVM makelaardij kennen wij als geen ander de woningmarkt in het Westerkwartier in Groningen. Met meer dan 50 jaar ervaring in deze regio mag je van ons altijd vakkundig en eerlijk advies verwachten. De NVM geeft richtlijnen, waaraan wij ons conformeren. Ook heeft de NVM een onafhankelijke geschillen commissie. Uiteraard maken wij gebruik van het unieke uitwisselingssysteem van de NVM en van FUNDA.

Ook voor financieel advies kun je bij ons terecht. Onze hypotheekadviseur brengt graag jouw financiële situatie in kaart en verzorgt jouw hypotheek. Op die manier weet je precies waar je aan toe bent. Ook verzekeringen voor bijvoorbeeld jouw woning, arbeidsongeschiktheid, overlijden of werkloosheid regel je via Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies.

**Kortom: wij hebben alles in huis om jou volledig te begeleiden. Handig toch?**

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij staan je met veel plezier te woord voor het maken van een vrijblijvende afspraak. Bovendien komen wij ook graag bij je langs voor een gratis waardebepaling van jouw woning.

Tot ziens!

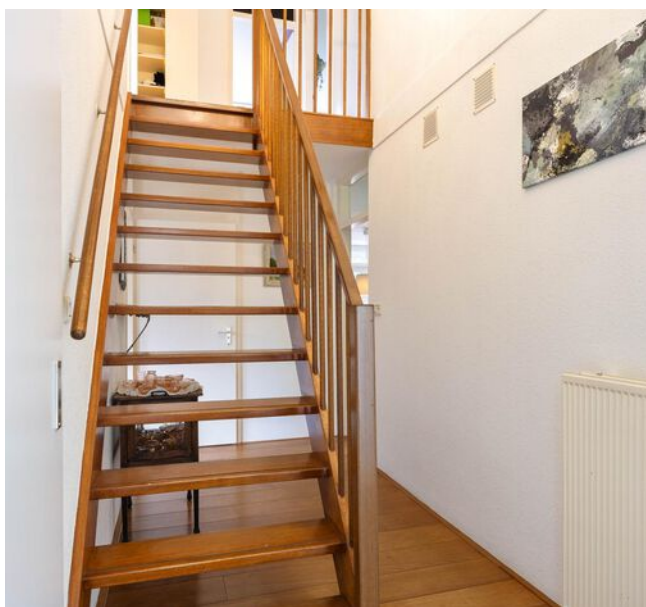
Marinte, Douwe, Fennie, Albert, Chris, Hein, Otto, Klaas, Jeroen, André, Zoë en Manon (vlnr)



**Klik op ons logo en leer  
ons nog beter kennen!**



# Foto's









# Foto's





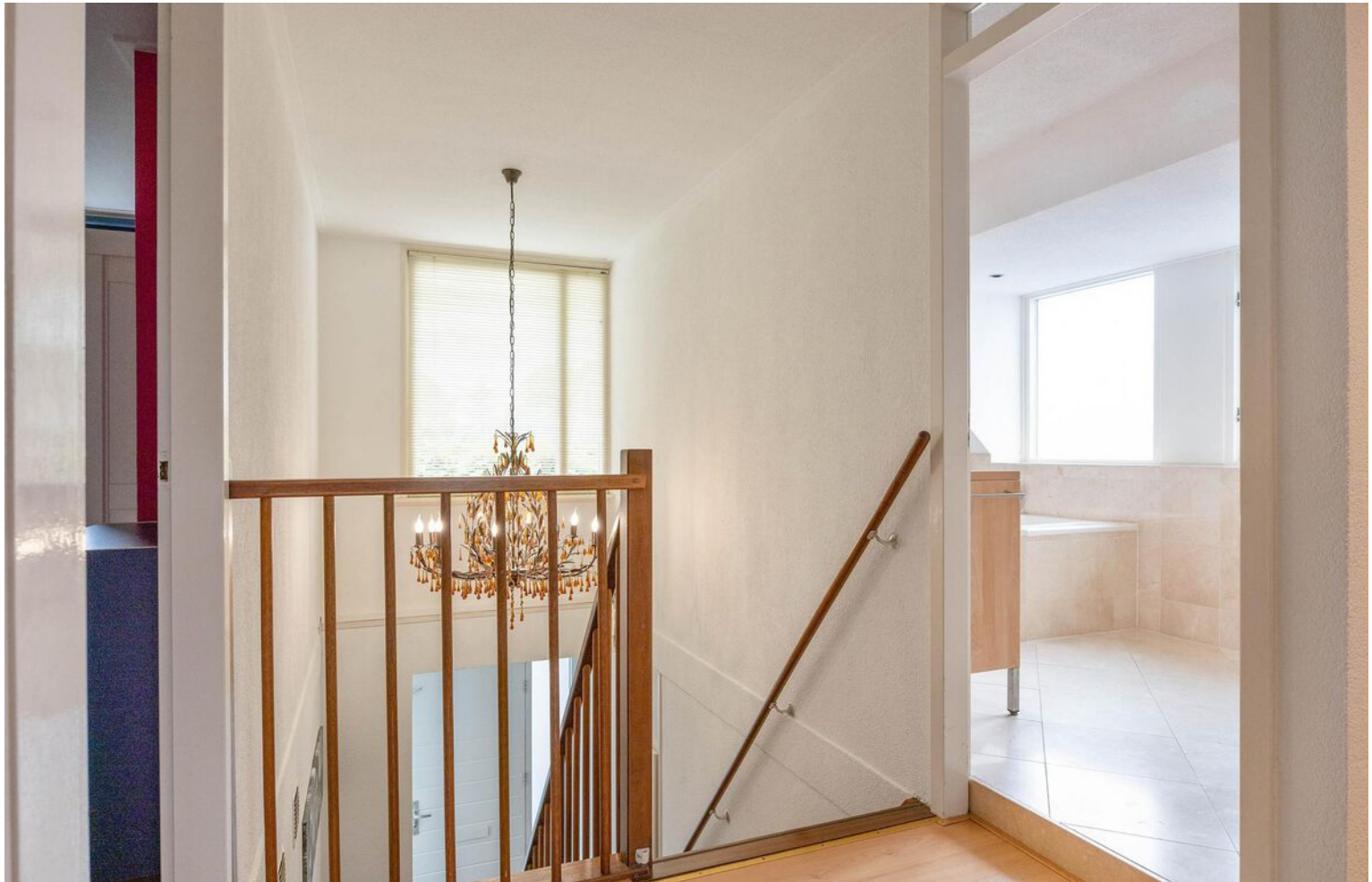




# Foto's









# Foto's









# Foto's

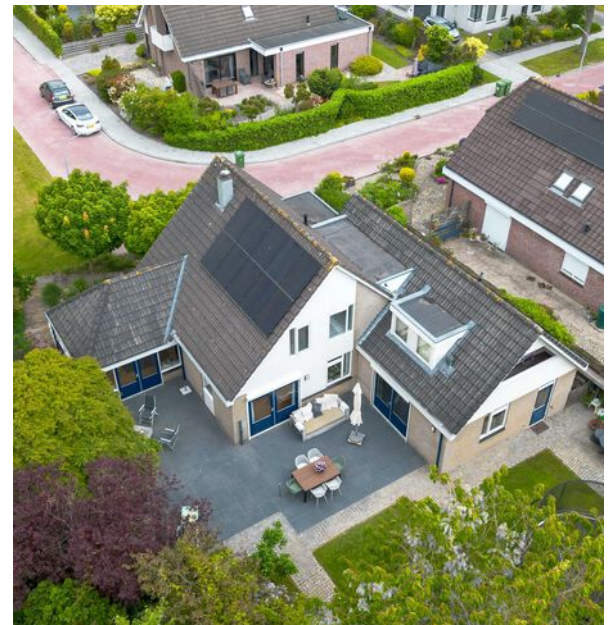








# Foto's









# Plattegronden

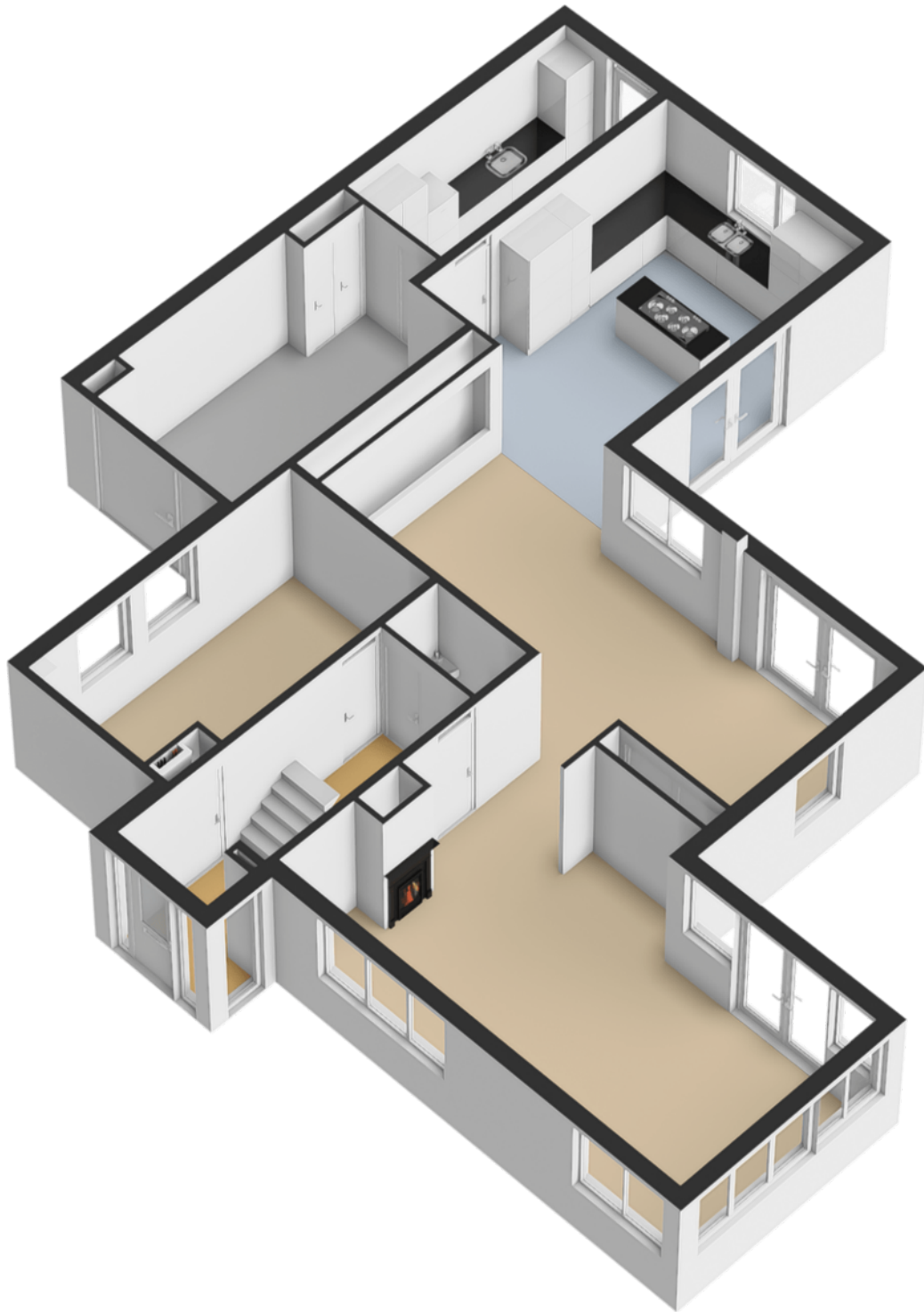
Waterman 8  
Tolbert  
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegronden





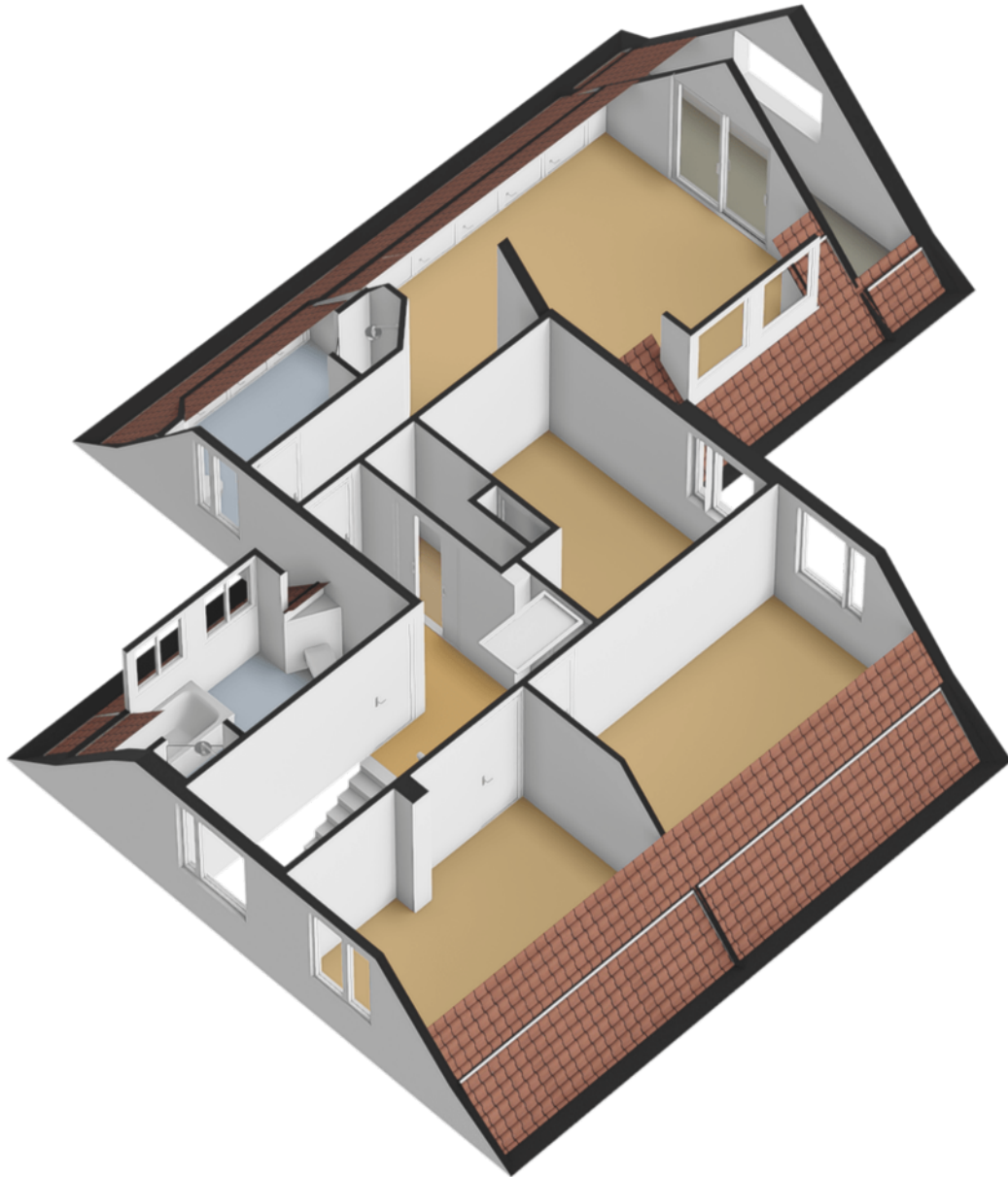
# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



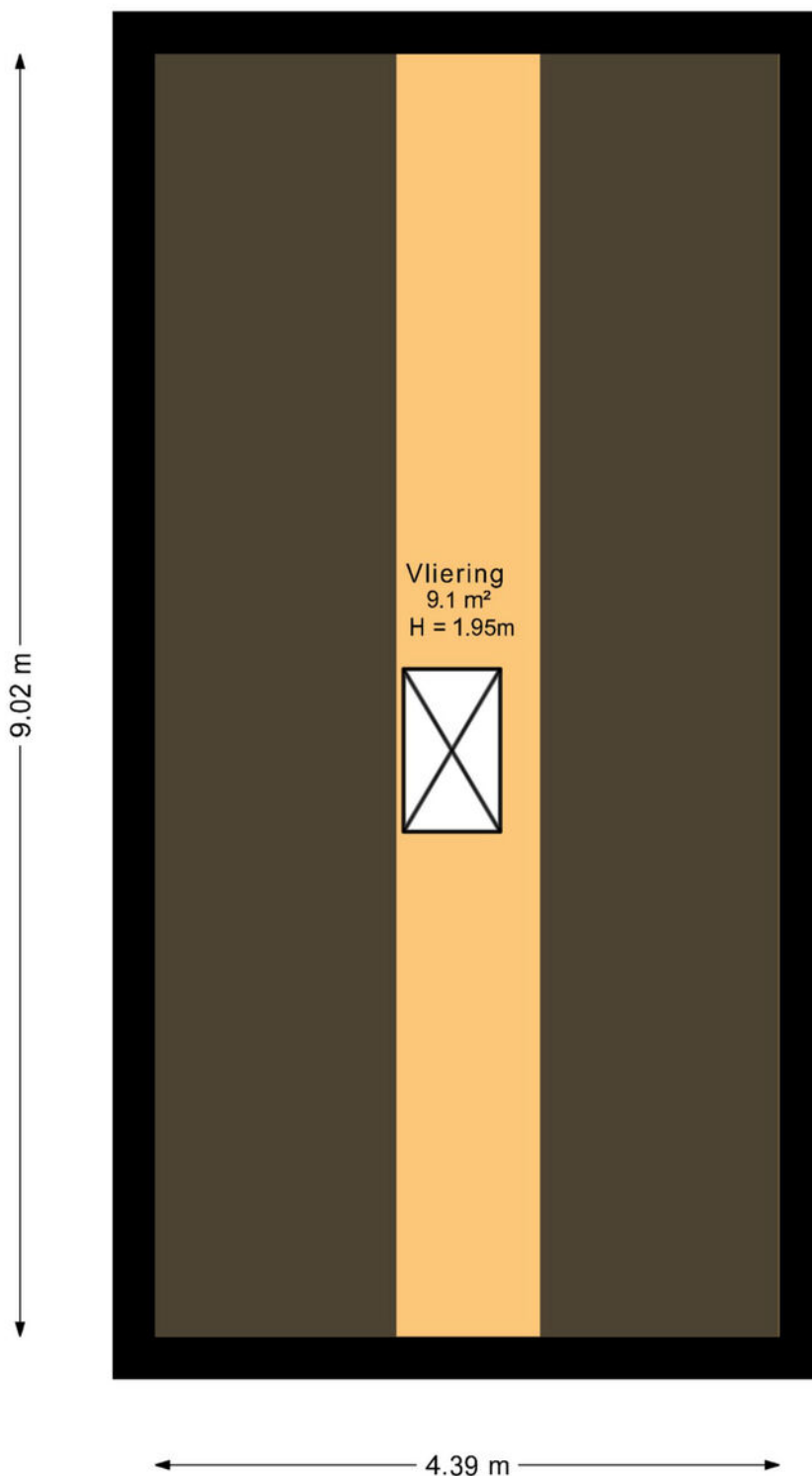
# Plattegronden





# Plattegronden

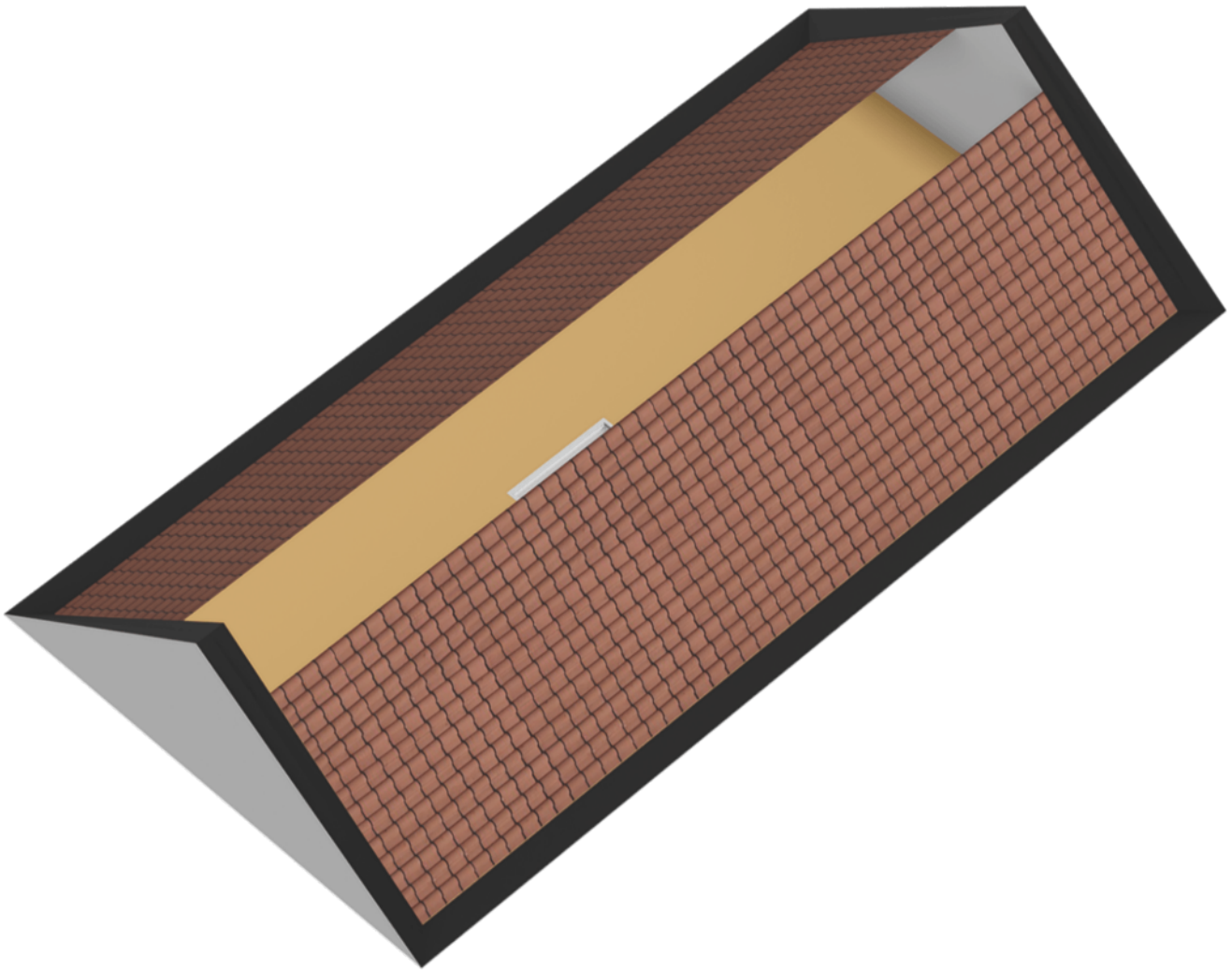
Waterman 8  
Tolbert  
Vliering



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

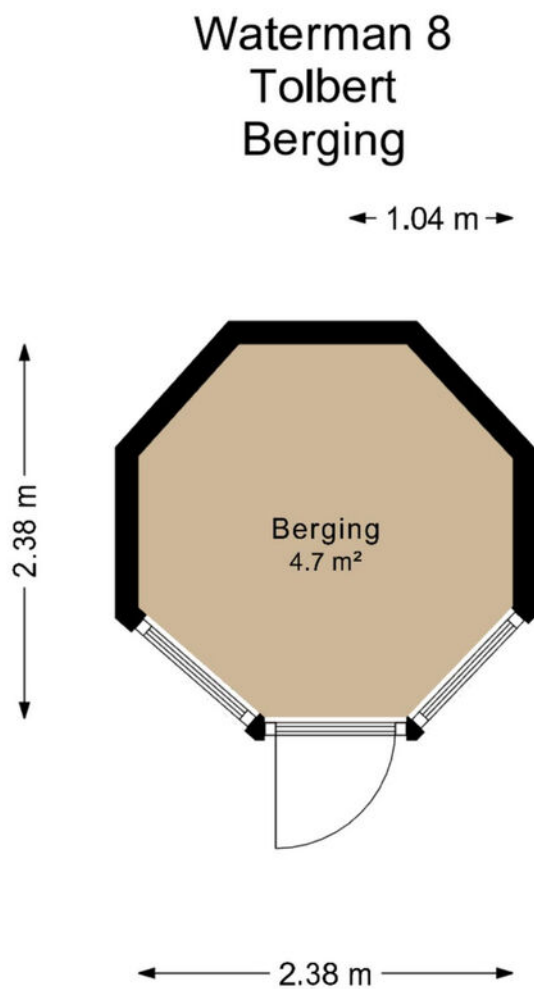


# Plattegronden





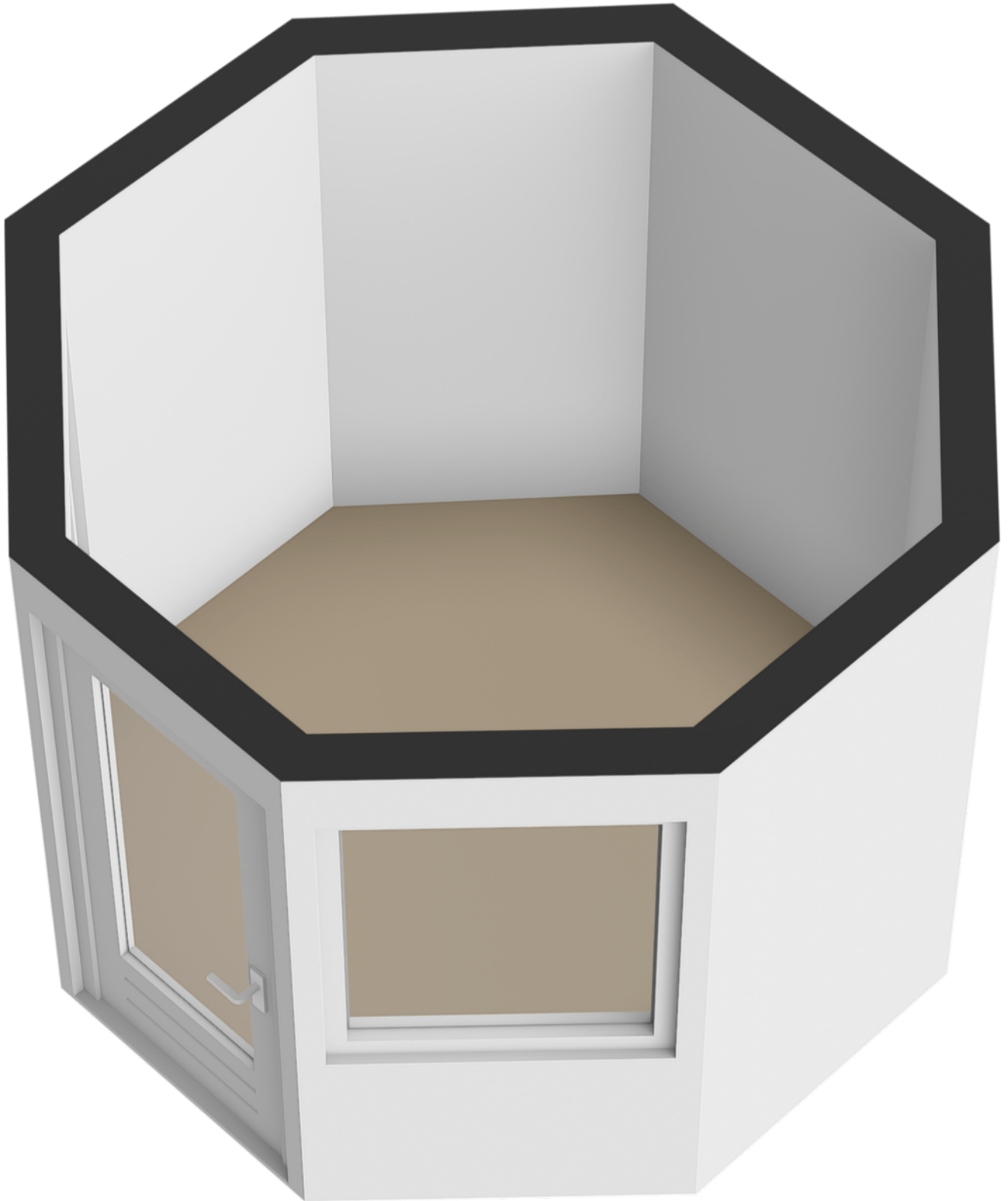
# Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegronden

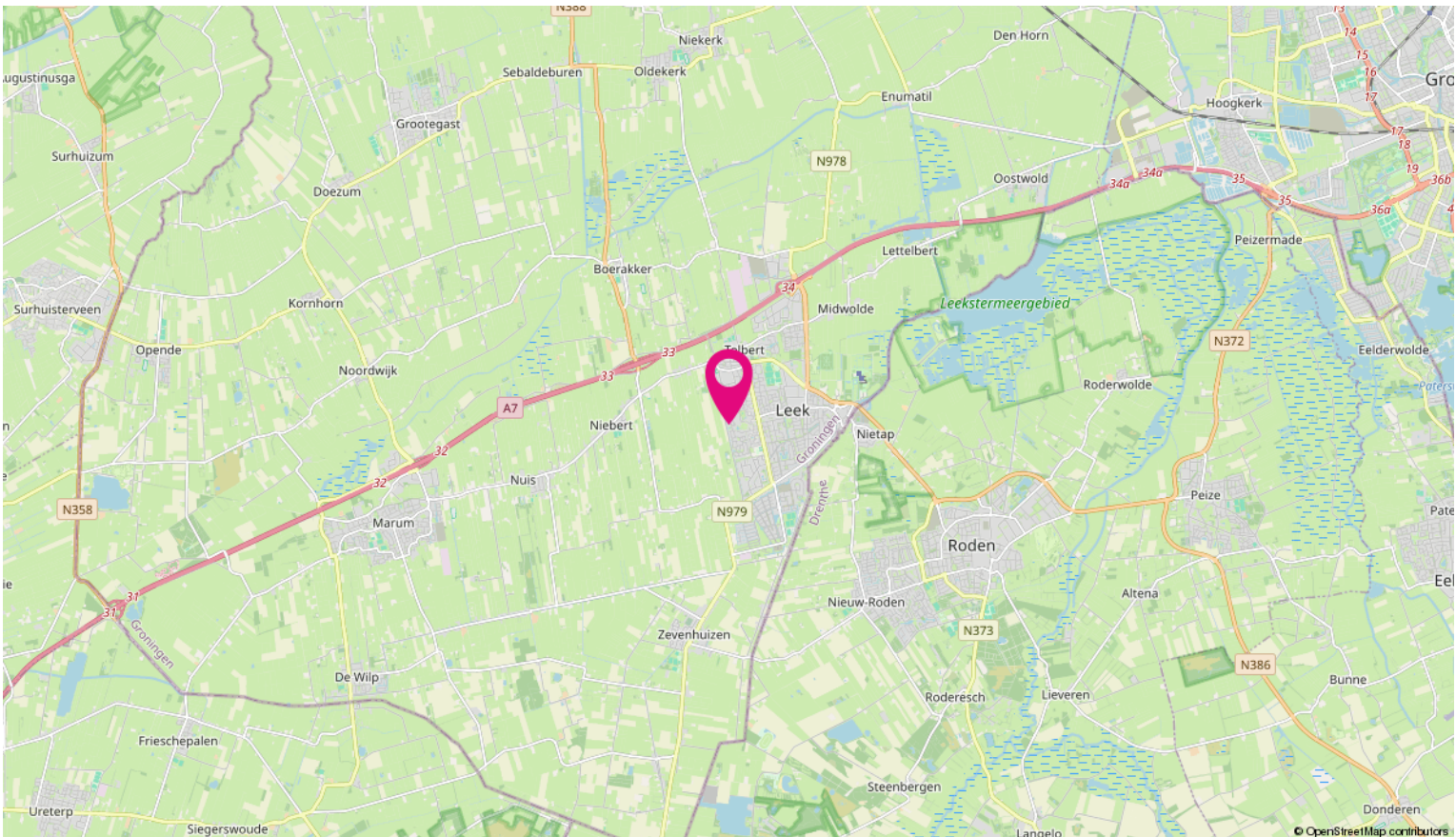








## Locatie op de kaart





# Buurtinformatie - Westerkwartier / Bebouwde kom Tolbert

Leeftijd



0 - 14: 13%    15 - 24: 12%    25 - 44: 20%  
45 - 64: 30%    65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 35%    Zonder kinderen: 35%  
Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 70%    Huur: 30%



50%



50%



1,4 per huishouden



Klik op ons logo en ontdek  
meer over deze buurt



# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

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

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

de schutting en heg met de burens van nummer 6 worden gezamenlijk onderhouden. De schutting is ook van de burens.

## Bijzonderheden 1 C.

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

Nee

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?

Ja

Zo ja, welke grond?

Een strook van bijna 3 meter langs de weg aan de voorkant is van de gemeente maar maakt onderdeel uit van de tuin en wordt beleefd als eigendom.



# Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 F.

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

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.

Is er sprake van onteigening?

Nee



# Vragenlijst

## 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.

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

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## 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)

voor particuliere bewoning

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.

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

Ja



# Vragenlijst

Zo ja, waar?

De basis van het huis stamt uit 1990. Er is in 2000 een serre en keuken met garage aangebouwd. Op de aanzetten is er sprake van zeer beperkte scheurvorming

## 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?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er 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:

Het platte dak boven de voordeur, ca 1,5 vierkante meter, is van 2000. Dak op de dakkapel in de noordelijke badkamer is rond 2014 vernieuwd. Het dak op de krimp tussen de bouwdelen en op de dakkapel aan de zuidwestkant. Is rond 2020 vernieuwd.

Overige daken:

Pannendak is net zo oud als de bouwdelen. 1990 en 2000 dus

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

beide dakkapellen hebben op enig moment heel beperkt lekkage vertoont. Toen zijn de daken vernieuwd.

## Dak(en) 3 C.

# Vragenlijst

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?

Het platte dak boven de voordeur, ca 1,5 vierkante meter, is van 2000. Dak op de dakkapel in de noordelijke badkamer is rond 2014 vernieuwd. Het dak op de krimp tussen de bouwdelen en op de dakkapel aan de zuidwestkant. Is rond 2020 vernieuwd.

## 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?

onbekend.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

Er is 1 regenpijp bij de serre die niet lijkt aangesloten te zijn op een afvoer. Of die zit verstopt. Een andere pijp op 4 meter afstand daarvan zorgt voor voldoende regenwaterafvoer. Andere regenwaterafvoer allemaal prima

## Dak(en) 3 G.



# Vragenlijst

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
|-----------------------------------|-----|

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

|                                                                                                                                    |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een<br>andersoortig materiaal) | hout |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

|                                                                                 |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor<br>het laatst geschilderd? | 2024 zijn alle (raam)kozijnen<br>geschilderd. De rest van het huis in 2022<br>en 2023 geschilderd. |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Nee |
|--------------------------------------------------|-----|

Zo ja, door wie?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Nee |
|------------------------------------------|-----|

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo nee, toelichting: | Verkoper geeft aan dat het linker deel<br>van de garagedeur (van buitenaf<br>gezien), sinds aankoop van de woning<br>nog nooit open is geweest. Dat is een<br>scharniersysteem en verkoper heeft het<br>nooit willen forceren. Kan derhalve niet<br>instaan voor correcte werking van die<br>deur. De loopdeur van de garage<br>functioneert wel prima, derhalve is het<br>er altijd bij gebleven. |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels<br>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?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de<br>glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke<br>type glas er is geplaatst) | HR++ 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

# Vragenlijst

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? 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? Op de aanzet tussen oudere en nieuwere bouwdelen zijn wat krimp- of zettingsscheuren gezien. Die zijn grotendeels door mij gerepareerd

## Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 E.



# Vragenlijst

|                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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? | bij de bouw tempex |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

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

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
|--------------------------------------|----|

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
|---------------------------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
|--------------------------|----|

Zo nee of meestal, toelichting:

## Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | 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.

# Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV-installatie 2011 en hybride warmtepompen Quatt duo uit 2024                      |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                                                              | Ja                                                                                  |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)                                                                                                                         |                                                                                     |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                                      | Atag en Quatt                                                                       |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                              | Atag: TAGBB10H Q42C P111030271<br>Quatt: Artikelnummer 9002 model nummer: AMM4-V1.5 |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                                                          | Atag 2011<br>Quatts 30-5-2024                                                       |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                                                          | Atag 14 september 2021<br>Quatt nog niet onderhoud gehad                            |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                                                             | Ja                                                                                  |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                                                                 | Installatiebedrijf Pijl te Leek                                                     |

## Installaties 7 B.

|                                                                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(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? | Ja                                                                      |
| Zo ja, welke?                            | Beide radiatoren in de badkamers worden trager warm en niet zo erg warm |

## Installaties 7 D.

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke?                              |     |

## Installaties 7 E.



# Vragenlijst

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

|              |  |
|--------------|--|
| Zo ja, waar? |  |
|--------------|--|

## Installaties 7 F.

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Heeft u vloerverwarming in de woning? | Ja |
|---------------------------------------|----|

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|             |    |
|-------------|----|
| warm water: | Ja |
|-------------|----|

|                  |   |
|------------------|---|
| overig, namelijk | - |
|------------------|---|

|                                                   |  |
|---------------------------------------------------|--|
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? |  |
|---------------------------------------------------|--|

|                                                      |                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Keuken en tweede badkamer. Volgens de installatie is er ook vloerverwarming in de bijkeuken en in de eerste badkamer. Maar de werking daarvan wordt niet gevoeld. Misschien staan er kranen dicht. |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| 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: | 19 |
|------------------------------------------------|----|

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 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. | 405 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |
|---------------------------------|----|

# Vragenlijst

|                                                                              |                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                   | Longi 405 met enphase micro-omvormers 19 panelen en 19 micro-omvormers |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Ja                                                                     |
| Zo ja, welke?                                                                | enlighten enphase                                                      |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:               | 2024                                                                   |
| Installateur:                                                                | 365zon.nl                                                              |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?       | Ja                                                                     |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:                    | van af mei 2024 tot nu                                                 |
| Aantal kWh:                                                                  | 6500                                                                   |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?                     | weet ik niet                                                           |
| 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? | onbekend |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

## Installaties 7 J.

|                                                                           |                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | ca 4 jaar terug is de ingebouwde haard voor het laatst gebruikt. Er was toen sprake van enige rook lekkage. Daarna niet meer gebruikt |
| 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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|



# Vragenlijst

|                                                  |                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?              | De groepenkast is vervangen in februari 2024 ivm de aansluiting van de zonnepanelen. Er is toen ook een aansluiting voor een batterij geïntegreerd |
| 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?               | onbekend |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?                                  | onbekend |

## 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?       | ca 5 jaar (?) |

## Sanitair, riolering en keuken 8 A.

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|

# Vragenlijst

Zo ja, welke?

## Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2000

## Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Zo nee, welke niet?

## Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

## Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Zo ja, welke? De afvoer van de keuken heeft in de afgelopen 13 jaar twee keer gehaperd. Twee keer is er een rioolservice (Bouma Leek) geweest en beide keren is het probleem opgelost. Soms ruikt het kastje onder de gootsteen in het aanrecht naar riool. Meestal niet.

## 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? 2000

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2000  
koel-vries-combinatie 2023

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja



# Vragenlijst

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

De oven heeft wel een bijzonderheid: de heteluchtfunctie werkt naar behoren, bij stand boven- en onderwarmte klap de zekering.

## 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?

1990 en 2000

## 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

# 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? 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.



# Vragenlijst

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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? | Ja |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                 |                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | keuken garage slaapkamer en badkamer daarboven en de serre |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Zo ja, in welk jaartal? | 2000 |
|-------------------------|------|

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Siersema bouw |
|------------------------------------------------|---------------|

## 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? | 644 |
|---------------------------------------------------------------------|-----|

|                |      |
|----------------|------|
| Belastingjaar? | 2025 |
|----------------|------|

## Vaste lasten 10 B.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Wat is de WOZ-waarde? | 561000 |
|-----------------------|--------|

|           |        |
|-----------|--------|
| Peiljaar? | 1-1-24 |
|-----------|--------|

# Vragenlijst

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 661  |
| Belastingjaar?                                                | 2024 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 496                                                     |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025<br>afvalstoffenheffing 248,-<br>rioolheffing 248,- |

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                                    |                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:           | 0                                                                          |
| Elektra:                                                                           | 0                                                                          |
| Water:                                                                             | 0                                                                          |
| Stadsverwarming:                                                                   | 0                                                                          |
| Anders:                                                                            | Ik betaal aan Essent nu 190 euro per maand. Dat is waarschijnlijk te veel. |
| Te weten:                                                                          | 190                                                                        |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?<br>Gas (m <sup>3</sup> ): | 400                                                                        |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                          | -                                                                          |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                          | -                                                                          |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                        | 6000                                                                       |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                           | 120                                                                        |
| Stadsverwarming (GJ):                                                              | -                                                                          |
| Anders:                                                                            | -                                                                          |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                 | 3                                                                          |

## Vaste lasten 10 F.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke?                                                                               |     |



# Vragenlijst

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

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

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0     |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | N.v.t |
| Is de canon afgekocht?                                                          | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer?                                                             |       |

## Vaste lasten 10 H.

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?         | Ja  |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor?                                                       |     |

## Vaste lasten 10 I.

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
| 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?                                                                                                                                           | Waarschijnlijk zal er garantie zitten op de zonnepanelen en op de Quatt warmtepompen. Dat zoek ik nog op |

# Vragenlijst

## Nadere informatie 12 A.

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

Verkoper heeft een melding gedaan van mogelijke bevingschade. De schaderapportages zijn via Move.nl inzichtelijk. De verkregen uitkering is gebruikt voor (deels) optisch herstel van de schades en verder volledig op andere wijze besteed aan de woning middels investeringen in warmtepompen, volledig HR++ beglazing en zonnepanelen. Hieraan is ook de verkregen SNN-subsidie van € 4.000,- besteed.



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - Stoomoven                              | X             |          |              |

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| - toilet          | X |  |  |
| - toiletrolhouder | X |  |  |
| - fontein         | X |  |  |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |   |  |
|--------------------------|---|---|--|
| - ligbad                 | X |   |  |
| - douche (cabine/scherf) | X |   |  |
| - wastafel               | X |   |  |
| - wastafelmeubel         | X |   |  |
| - toiletkast             | X |   |  |
| - toilet                 | X |   |  |
| - toiletrolhouder        | X |   |  |
| - toiletborstel(houder)  |   | X |  |

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

|                                         |   |   |  |
|-----------------------------------------|---|---|--|
| (Voordeur)bel                           | X |   |  |
| Rookmelders                             | X |   |  |
| (Klok)thermostaat                       | X |   |  |
| Rolluiken                               | X |   |  |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |   |  |
| Waterslot wasautomaat                   |   | X |  |
| Zonnepanelen                            | X |   |  |
| Warmwatervoorziening, te weten          |   |   |  |
| - CV-installatie                        | X |   |  |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

## Tuin - Verlichting/installaties



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |

# Veelgestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben we al even voor je op een rij gezet.

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

## Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

## Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

## Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

## Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast de "kosten koper" zijn er vaak nog andere kosten die gemaakt worden, zoals: notariskosten voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper.

## Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

# Woning bekeken, en nu? (1/3)

Hartelijk dank voor de door jou getoonde interesse in deze woning! Mocht je naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan je graag te woord!

## Jouw reactie

Uiteraard zijn de eigenaar en wijzelf benieuwd naar jouw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag hoe je over de woning denkt naar aanleiding van de bezichtiging.

## Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht. In jouw bod kun je ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat je een bod hebt gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, ben je in onderhandeling.

## Mondelinge overeenkomst

Wij wijzen je er nadrukkelijk op dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op: Pas als beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop officieel tot stand. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

## Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koop-akte - model NVM – worden opgesteld.

Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bank-garantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring.

## Notariskeuze

Koper heeft het recht een notaris te kiezen, tenzij anders is vermeld. Indien koper echter binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst geen notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.

## Notariskosten

In de meeste gevallen wordt een woning k.k. (kosten koper) verkocht. De kosten voor de overdracht van de woning, waaronder de notariskosten, zijn dan voor rekening van de koper. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan € 225,- inclusief BTW per gehele/gedeeltelijke doorhaling dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

## Niet zelf-bewoningsclausule

Indien een woning niet (recent) door verkoper zelf bewoond is, zullen wij de volgende clausule opnemen in de koopakte:

“Het is Koper bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit/niet recentelijk 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.”

## Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.



# Woning bekeken, en nu? (2/3)

## Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en is bij ons kantoor op te vragen.

## Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

## Registratie koopovereenkomst

Partijen kunnen verlangen dat deze overeenkomst, voorafgaand op de akte van levering, alvast (voorlopig) wordt ingeschreven in de openbare registers. Het verzoek tot inschrijving moet tijdig schriftelijk aan de notaris worden gedaan. De aan deze inschrijving en eventuele latere doorhaling van deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de verzoeker.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Als er een voorbehoud voor het verkrijgen van hypotheek (eventueel met Nationale Hypotheek Garantie) is overeengekomen zal deze opgenomen worden in de koopovereenkomst. De termijn om de financiering te regelen betreft standaard 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst.

De clause wordt aangevuld met een omschrijving van 'goed gedocumenteerd': "Een kopie van de hypotheekaanvraag inclusief de benodigde bescheiden, indien van toepassing een kopie van de aanvraag voor een starterslening alsmede een toelichting op de afwijzing van de aanvraag, dan wel aanvragen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding."

Tevens wordt de clause aangevuld met een omschrijving van 'gangbare communicatiemiddelen': "Door partijen wordt onder gangbare communicatiemiddelen het volgende verstaan: e-mail met leesbevestiging, fax met verzendbevestiging en aangetekende brief met ontvangstbevestiging."

## Bouwkundige keuring

Als er een voorbehoud voor een bouwkundige keuring is overeengekomen, dan heb je daarvoor twee weken de tijd. Indien bij de keuring bouwkundige gebreken blijken die niet direct waarneembaar waren bij de bezichtiging, kan de koop op verzoek van de koper zonder kosten worden ontbonden. In dit geval moeten de kosten voor het verhelpen van die gebreken voor het opheffen van het onvoorziene achterstallig onderhoud c.q. noodzakelijke verbeteringen/-vervangingen (dus niet regulier onderhoud betreffende) hoger zijn dan 5% van de koopsom.

## Meetinstructie

Vanaf medio 2010 hanteren NVM makelaars de Meetinstructie die 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. Ons kantoor betracht uiterste zorgvuldigheid, voor zover mogelijk, om aan deze NEN norm te voldoen. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

## Is dit toch niet de woning die je zoekt?

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan jouw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Wij kunnen op deze manier met je meedenken en op zoek gaan naar een geschikte woning.

# Woning bekeken, en nu? (3/3)

## Aankopend makelaar

Uiteraard is het ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij je helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kun je vinden op onze site en één van onze medewerkers staat je hierover graag te woord. Via onze site kun je je inschrijven in ons zoekerssysteem. Op deze manier word je dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan jouw woonwensen voldoen.

## Gratis en vrijblijvende waardebepaling

Wil je weten wat de waarde van jouw woning is? Wij komen graag bij je thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van jouw woning.

## Hypotheekadvies

Jij wilt toch ook de beste hypotheek met de laagste rente? Wij stellen je graag voor aan onze onafhankelijke hypotheekadviseurs Hein Buist en Klaas de Vries. Met kennis van de markt kunnen zij een offerte maken, rekening houdend met jouw persoonlijke wensen en omstandigheden. Uiteraard hoort hier een duidelijke uitleg bij en krijg je ruimschoots gelegenheid al jouw vragen te bespreken.

## Tenslotte

Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

# ONZE AANKOOPDIENSTEN

Je wilt een huis kopen, maar weet niet waar je moet beginnen? Logisch! Of misschien heb je al een paar keer achter het net gevestigd? Balen! Bij een huis kopen komt heel wat kijken. Dijkstra Makelaardij en Financieel Advies is er om je te helpen bij de zoektocht naar jouw nieuwe (t)huis.

Ons team van enthousiaste medewerkers heeft alle kennis en ervaring om voor jou het beste resultaat te behalen. Het allerfijnste in deze samenwerking? Jij hebt tijdens de bezichtiging alle ruimte om te ervaren hoe en woning 'voelt', terwijl wij kijken naar de staat en bouwtechnische kant.

Voordat we samen huizen gaan bezichtigen leren we jou graag eerst kennen. Natuurlijk ben jij ook op zoek naar een makelaar waarmee je een klik hebt. Je bent welkom op ons kantoor voor een vrijblijvend gesprek. In dit gesprek inventariseren we jouw woonwensen en geven we een eerlijk en kundig advies.

Neem gerust contact met ons op om een afspraak in te plannen.

0594 - 501 501 ( ook Whatsapp)  
info@dijkstramakelaardij.nl

## COPAAN

Als één van de weinige makelaars in het noorden werken wij samen met het unieke zoekstelsel Copaan. Met Copaan vind je beter, sneller en leuker de perfecte woning!

In de video hiernaast legt Janine uit wat Copaan zo bijzonder maakt!

Neem contact met ons op om Copaan 14 dagen gratis te gebruiken!



[www.dijkstramakelaardij.nl](http://www.dijkstramakelaardij.nl)