

Zuideinde 10

DONDEREN



Schelhaas
uw betrokken makelaar



Welkom bij Schelhaas

Landelijk wonen is voor iedereen anders. Je kunt landelijk wonen in het buitengebied of op het platteland, maar je kunt ook landelijk wonen aan de rand van een dorp of midden in een ruim opgezette dorpskern van een plattelandsgemeente. Veelal is het een prachtige woonlocatie omringd met grote delen bos en natuur.

Voor landelijk wonen in Drenthe, Groningen, Friesland of de kop van Overijssel bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres. Bent u op zoek naar een deskundige makelaar met kennis van dit specifieke deel van de markt? Voor zowel het kopen als verkopen van landelijke woningen? Het buiten-gebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.



Inhoud

4 Binnen kijken

18 Het erf

25 Plattegrond

35 Kenmerken

57 Hoe nu verder?

59 Ons team

*Paardenliefhebbers
kunnen hier hun hart
ophalen!
Dit is de ideale locatie
voor zowel professionele
als hobbymatige
paardenhouderij*



Binnen kijken



Indeling:

De woning is in 2013 nagenoeg volledig intern gerenoveerd en is volledig voorzien van nieuw sanitair en een nieuwe keuken. In 2023 is het rieten dak op het zuiden en westen vernieuwd.

Entree/hal met vaste trapopgang naar de verdieping, meterkast met glasvezel, garderobekast en toegang tot de woonkamer aan de voorzijde van de boerderij. Deze woonkamer beschikt over een verhoogd plafond van 2,70 meter en een fraaie parketvloer en een fraaie houtkachel. Aangrenzend een voormalige slaapkamer wat dienst doet als kantoor. Terug in de hal wordt toegang verkregen tot het toilet met fontein, een badkamer voorzien van douchecabine, ligbad en een dubbele wastafel. Deze badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en vloerverwarming met een eigen thermostaat. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde en eveneens op de begane grond. Met dus een geheel woonplan op de begane grond is deze woonboerderij uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. Een prachtige woonkeuken aan de achterzijde van de boerderij is in 2013 aangebouwd en biedt uitzicht op de achtertuin en het erf. Hier is nagedacht over praktische zichtlijnen op het erf en de weilanden. Het is een fraaie uitbouw met veel lichtinval. De keuken is voorzien van een schuifpui naar het terras en een kookeiland met een 6-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Verder een kastenwand met stoomoven, combioven, warmhoudlade en een koelkast. Het aanrechtblok met een breedte van maar liefst 5 meter, met uitzicht op het erf, is voorzien van een vaatwasser en een quooker. Tevens zijn in 2021 alle frontjes vernieuwd. De betegelde vloer is voorzien van vloerverwarming en een praktische inloopkast c.q. provisiekast maakt deze heerlijke woonkeuken compleet. Aangrenzend de bijkeuken met achteringang, witgoedaansluitingen en een uitstortgootsteen.

Op de verdieping een overloop en drie slaapkamers van respectievelijk circa 19, 12,5 en 13 m². Twee slaapkamers beschikken over onderhoudsarme kunststoffen dakkapellen met draai-kiepramen en EPDM dakbedekking en voorzien van UTP-bekabeling. Verder een tweede badkamer voorzien van een douchecabine, tweede toilet en een wastafel.

Een tweetal inloopkasten maken de verdieping compleet waarvan één inloopkast is voorzien van de cv-ketel (Vaillant uit 2017) en het buffervat van 200 liter voor de zonnecollectoren.





*Een prachtige
woonkeuken van alle
gemakken voorzien
en met uitzicht op de
achtertuin en het erf*





De woonkamer







De badkamer





*Naar de eerste
verdieping*









Het erf



Het erf is keurig verzorgd en beschikt over een privé stuk tuin met kippenren en een in 2024 gebouwde overkapping voor heerlijke momenten in de schaduw of de avondzon. Deze overkapping is in landelijke sferen gebouwd en is voorzien van een stroomaansluiting. Het kent een systeem van glazen schuifdeuren waardoor je nooit in de wind hoeft te zitten. Het dak is afgewerkt met een EPDM dakbedekking. Het erf kent diverse terrassen zodat er altijd gekozen kan worden tussen zon of schaduw. Meerder fruitbomen en een monumentale eik sieren het riante gazon van maar liefst 2.500 m² wat overigens nog de mogelijkheid biedt voor een speelweide, bloementuin of moestuin. Het erf is via een eigen toegang tevens aan de achterzijde ontsloten op het openbaar toegankelijke zandpad. Er is sprake van 5 ruim aangelegde parkeerplaatsen op het eigen erf. Tevens beschikt het erf over een geboorde waterbron van 80 meter met een onderwaterpomp.

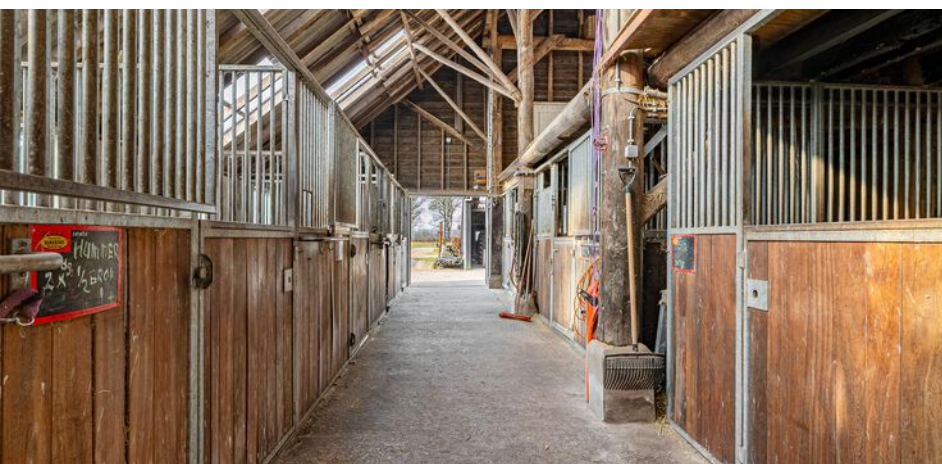


Paardenbakken



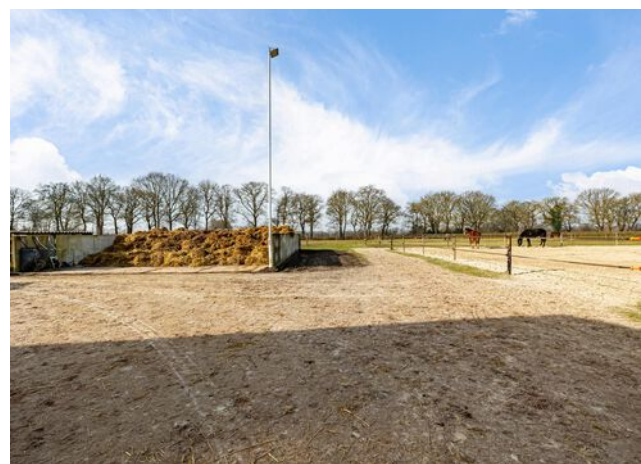
De rijbak meet 21 x 61 meter en is aangelegd met een eb en vloed bodem (2022). Het is voorzien van LED-verlichting en is omheind met een beukenhaag. Om deze keurige bak compleet te maken is het voorzien van een instructiehokje. Verder is er een tweede rijbak of paddock aanwezig met een afmeting van circa 20 x 55 meter en omheind met band/lint en een gedeeltelijke beukenhaag.

Paardenstallen



Stalruimte van circa 15 x 18 meter, voorzien van 12 paardenboxen van respectievelijk 3 x 3 en 2,85 x 3,5 alsmede een merriebox. Verder een wasplaats met koud en warm water, een toilet met fontein en een hooizolder. Er is een automatische drinkwatervoorziening met een warmte lint. De stal is gebouwd met beton en metselwerk en is gedekt met asbestvrije golfplaten. Hierop zijn een 50-tal zonnepanelen geplaatst. Een grote baanderdeur aan de voorzijde en diverse loopdeuren rondom verzorgen de toegang tot dit gebouw. De voormalige hooizolder is in gebruik als praktische opslag voor ca 20 ton aan stro in grootpakken, bereikbaar via 2 grote deuren aan de achterzijde.

Kapschuren



Paardenstal en kapschuur:

Een kapschuur van circa 8 x 25 m. met een tweetal groepshokken met verwarmde automatische drinkbakken en een geïsoleerde werkplaats voorzien van elektriciteit, water en een UTP aansluiting. De schuur is gebouwd van gepotdekseld hout op een betonfundering met asbestvrije golfplaten. Naast de schuur is een parkeerplek met een EV-oplaadpunt (3-fasen) en nog een tweetal parkeerplaatsen voor paardentrailers.

Kapschuur en machineberging

Een oppervlakte van 45 m², van hout met eveneens asbestvrije golfplaten en voorzien van elektra. Hier is tevens een afgesloten gedeelte welke in gebruik is als fietsenberging en opslag van tuingereedschap. Aangrenzend nog een houtopslag voor circa 15 m³.

Mestopslag

Er is een mestplaat aanwezig voor de opslag van vaste mest. Totaal 120 m² met een wandhoogte van 1,5 meter. Dit is ruim voldoende voor 1 jaar rond mestopslag bij de gegeven stalcapaciteit.

Weiland



De gebouwen bevinden zich op een huiskavel van circa 2,2 hectare alwaar 4 aparte weidepercelen zijn aangelegd met allemaal een eigen automatische drinkbak. Het weiland is goed omheind met houten palen en lint en aan de wegzijde omheind door een beukenhaag. Tevens is hier de doorgang gemaakt naar het achtergelegen openbare zandpad, waardoor dit een ideale uitvalbasis is voor buitenritten. Dit perceel beschikt over een bouwvlak van 1,5 hectare wat ruim genoeg is voor het verder professionaliseren van de paardenhouderij met bijvoorbeeld een binnen manege.

Het aangrenzende perceel achter de meidoornhaag van circa 2,5 hectare bestaat uit 6 verschillende paardenweides, allen ook voorzien van een automatische drinkbak. Door de hoge ligging van deze kavel en de huiskavel bestaande uit esgrond kunnen de paarden het hele jaar door buiten lopen.

De percelen weiland aan de westzijde van het zandpad ter grootte van circa 3,3 hectare zijn volledig gedraineerd en geëgaliseerd. Deze weilanden zijn vooral geschikt als hooiland en weidegrond voor bijvoorbeeld jongvee-opfok.

Bestemming: Agrarisch - Waarde Es - Waarde Archeologische verwachting 1, functieaanduiding: paardenhouderij
Bestemmingsplan: Buitengebied Tynaarlo vastgesteld 29-10-2014.

Situering



Donderen is een kleinschalig en landelijk gelegen dorp in de gemeente Tynaarlo, in de noordelijke kop van de provincie Drenthe met een rijk verenigingsleven die zich afspeelt in het dorpscafé. Het is een geliefde omgeving voor liefhebbers van natuur en ruimte. Diverse bossen en natuurgebieden, zoals het Noordsche Veld, liggen nabij waar prachtige wandelingen gemaakt kunnen worden. De woonboerderij ligt circa 300 meter buiten de bebouwde kom aan het Fietsknooppuntennetwerk en het Wandelnetwerk Drenthe. Door de aanwezige zandpaden zijn er legio uitrij mogelijkheden in de omgeving wat het nog meer een object voor paardenliefhebbers maakt.

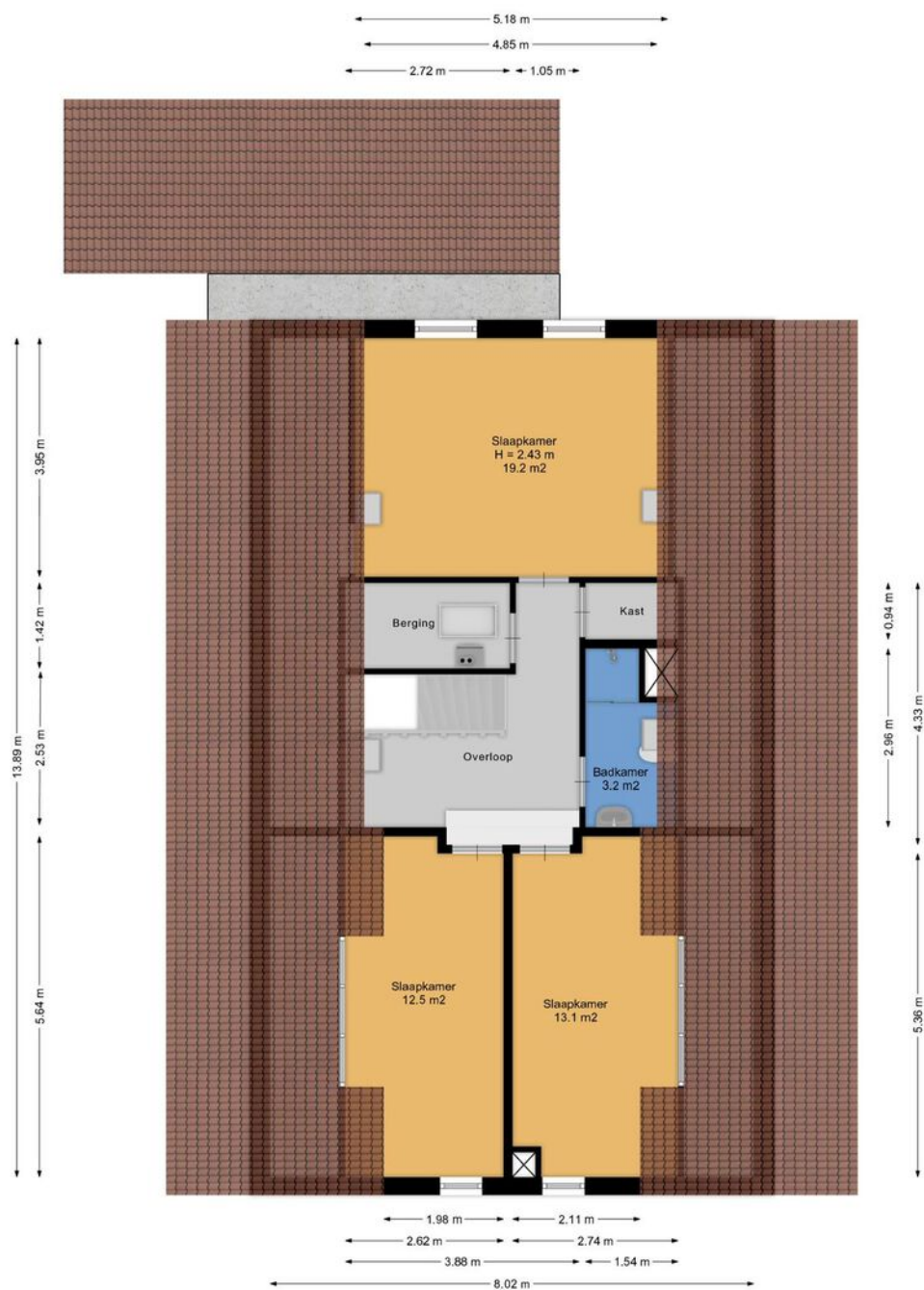
Op nog geen 10 autominuten afstand van Donderen liggen de dorpen Eelde-Paterswolde, Norg en Vries met alle belangrijke voorzieningen. Door de gunstige centrale ligging ten opzichte van de A28 (eveneens op slechts 10 autominuten) ben je binnen 20 minuten in Groningen en Assen. Deze steden beschikken over voortgezet- en hoger en universitair onderwijs, net als een theater, bioscoop of ziekenhuis. Er is vanuit Assen sprake van goede intercity-treinverbindingen met de Randstad. Daarnaast is er een goede busverbinding vanuit Donderen naar Groningen en Assen.

Plattegrond



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

Plattegrond



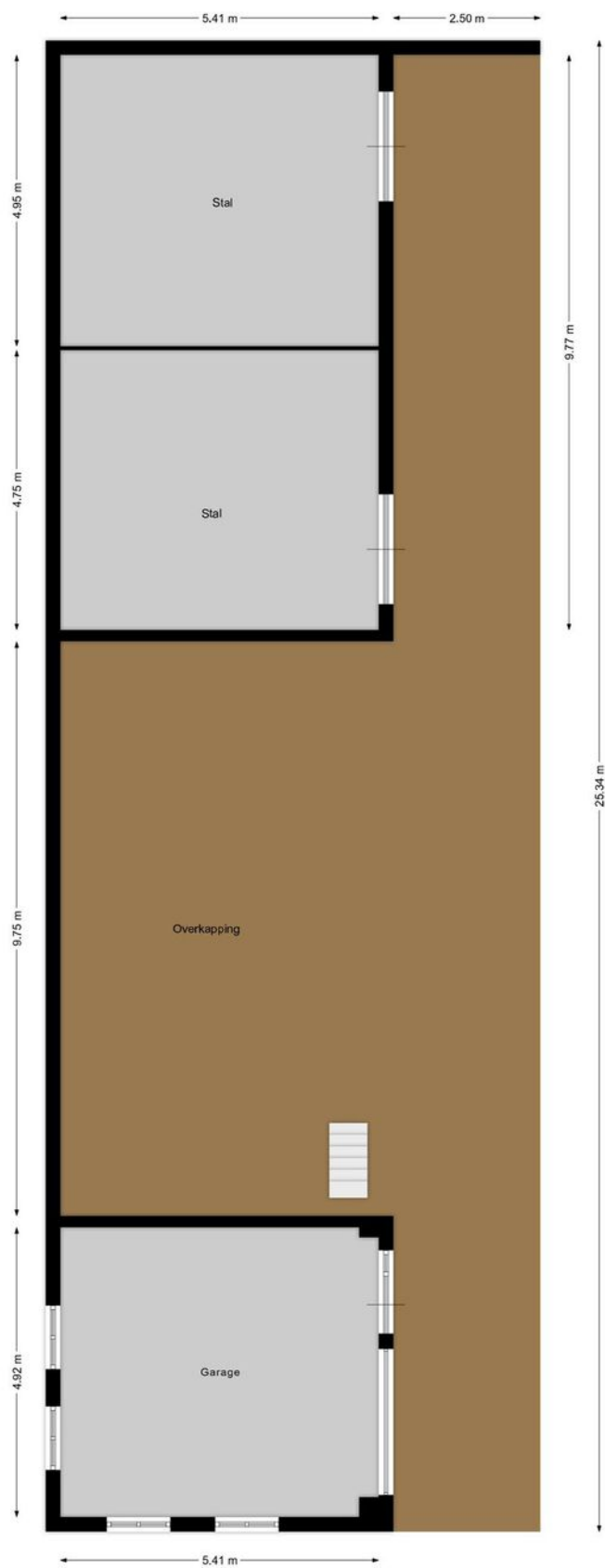
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



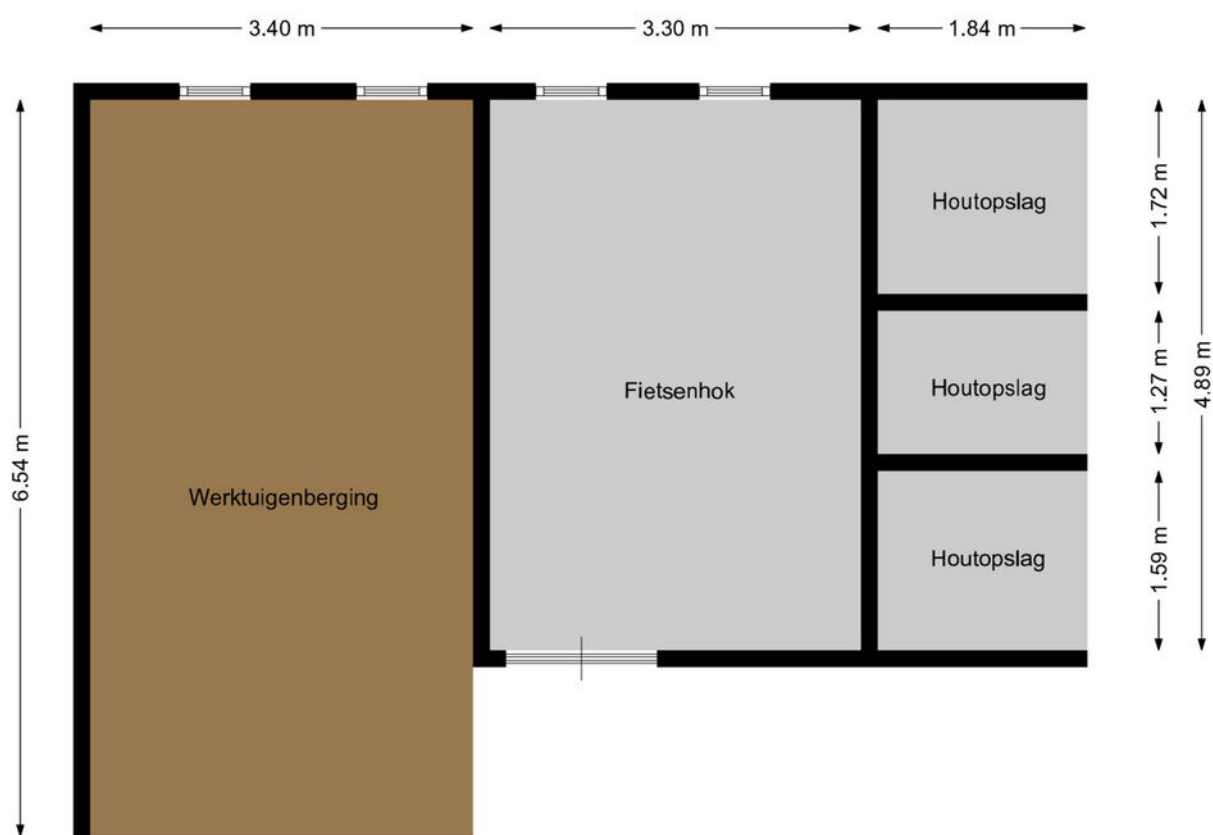
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



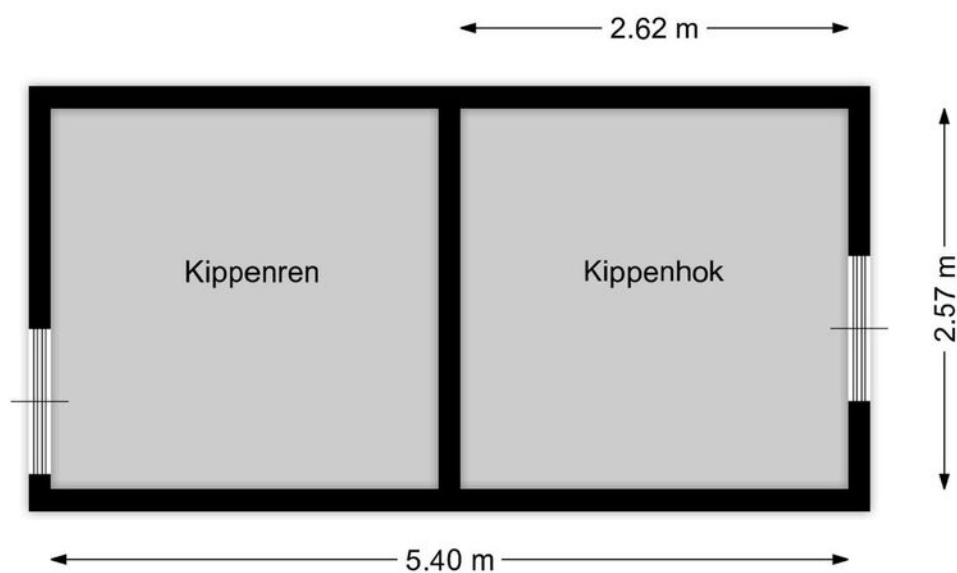
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuideinde 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Vries
	Huisnummer	Sectie	S
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	631
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuideinde 10



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Vries

Sectie R

Perceel 625

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Geowebkaart

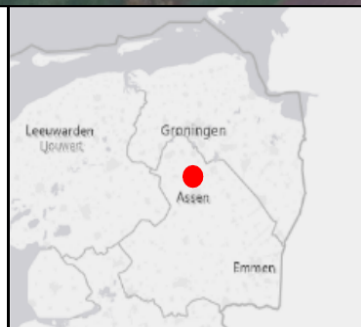


Auteur: Schelhaas Makelaardij
Schaal: 1: 3900



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kenmerken

Algemeen

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Oppervlakten en inhoud

Wonen	230 m ²
Externe bergruimte	378 m ²
Perceel	79070 m ²
Inhoud	919 m ³

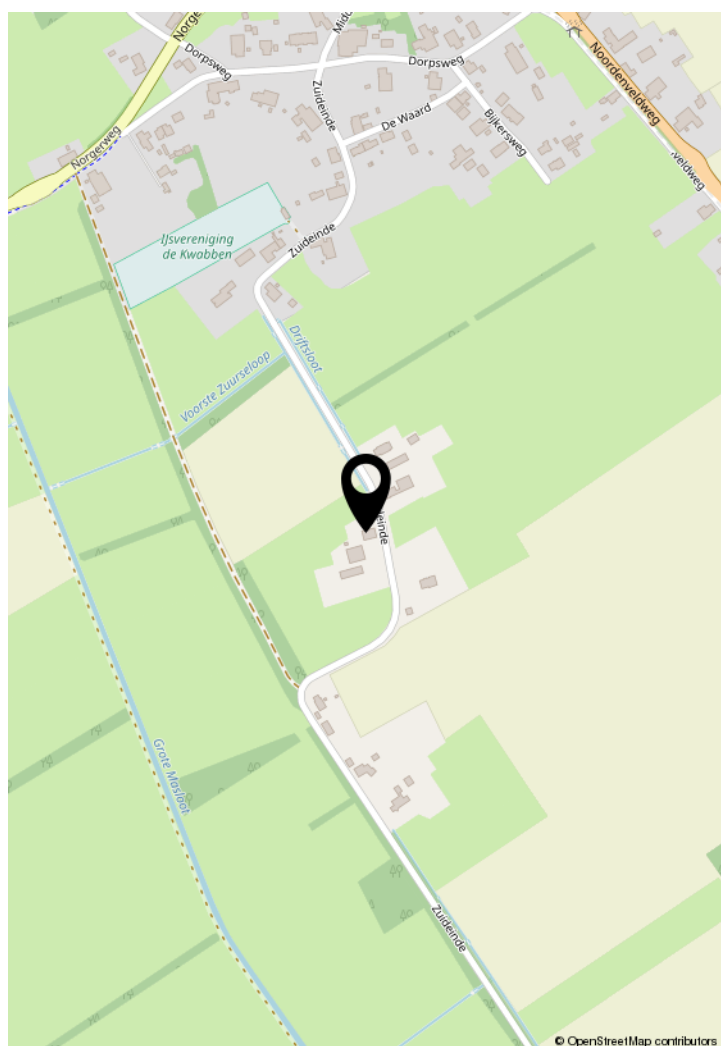
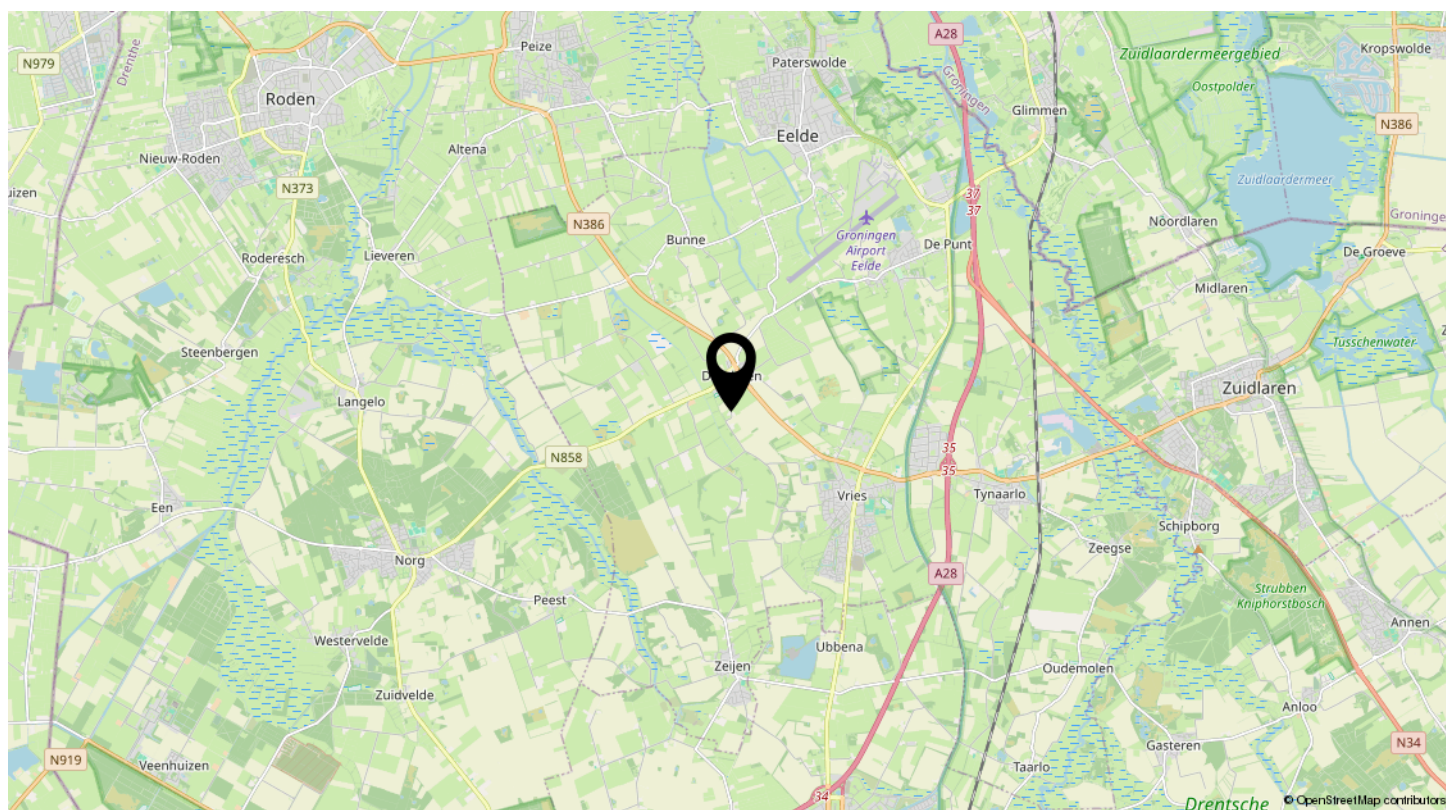
Indeling

Aantal kamers	7
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	2

Voorzieningen	Mechanische ventilatie, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal, zonnecollectoren
---------------	--



Locatie



*Mooie
paardenlocatie
gelegen aan een
rustige uitvalsweg
net buiten het dorp*



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken inloopkasten keuken en hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Kokosmatten bijkeuken en zijdeur	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
- LED-spiegel badkamer begane grond	X		
- Zeep-rekjes douchecabines begane grond en verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Warmhoudlade	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamer verdieping: wastafel, spiegel, planchet, toilet, douchecabine + garnituur	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Zonnecollector (30 heatpipes) + 200 liter warmwater vat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lichtmasten met LED verlichting buitenbak (3) en paddock (1)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kippenhok met buitenren	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
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.)	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Aan de voorzijde van de woning, evenwijdig aan de openbare weg: de beukheg langs de voorzijde van de woning staat deels op grond van gemeente.
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?	1-jarige pacht 1.42.00 ha grond (Vries R 619) van de Boermarkte te Donderen.
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)	Ja

Vragenlijst

Vraag

Zo ja, welke?

Antwoord

Op percelen Vries R 623 en Vries S 878:
1. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3b van de Belemmeringenwet Privaatrecht t.b.v. N.V. Nederlandse Gasunie
2a. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel t.b.v. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.
2b. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel t.b.v. EBN B.V. Dit betreft 2 gasleidingen t.b.v. de gasopslag te Langelo. De leidingen lopen over het meest noordelijke deel van de genoemde percelen.

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

Bijzonderheden 1 L.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.)	Ja
Zo ja, waarom?	Grote schuur + mestopslag + 2 kapschuren en 2 rijbakken zitten in de BTW.
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Woning met paardenhouderij.
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?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Spouwmuren van het oudste deel van de woning zijn niet geïsoleerd. Gevels van de uitbouw keuken/bijkeuken van 2013 zijn wel geïsoleerd.
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Platte daken woning en dakkapellen:
2013 (EPDM)
Plat dak overkapping: 2024 (EPDM)

Overige daken:

Dakpannen zadeldak woning: niet bekend
Lessenaarsdak uitbouw woning: 2013
Rieten dak zadeldak woning noordzijde: 2012
Rieten dak zadeldak woning zuidzijde en wolfskap: 2023

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Riet zuidzijde en wolfskap

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?

Zadeldak woning: datum niet bekend. Glaswol
Lessenaarsdak woning: 2013. Glaswol
Platte daken woning: 2013. Glaswol

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

n.v.t.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Ja
Zo ja, toelichting:	Sommige verbindingstukken van de dakgoot van de schuur lekken sporadisch.
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hardhout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Gehele buitenzijde woning in 2013 + daarna tussentijds onderhoud. Gehele buitenzijde uitbouw keuken/ bijkeuken in 2023. Buitendeuren grote schuur in 2023 en 2024. Buitenzijde beide kapschuren in zijn geheel in 2023. Boeidelen kapschuren en kippenhok in 2023.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Woning 2013 : Schildersbedrijf Oostra & Zn. Roden Woning tussentijds onderhoud: eigen werk Overige gebouwen: eigen werk
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Woning: HR Uitbouw keuken en bijkeuken, keukenraam en dakkapellen: HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee

Vragenlijst

Vraag

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Antwoord

WC-raampje begane grond en 2 kleine slaapkamer-bovenlichten aan de oostzijde van de woning zijn enkel glas.

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?

Ja

Zo ja, waar?

Onderkant binnenkant spouwmuur voorgevel aan de wegzijde op een aantal plekken tot ca 40 cm hoogte.

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?

Verbinding gipsplaten met gevels: op een aantal plekken krimpscheuren
Nis achter houtkachel: verf laat los

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.

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.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Woonboerderij: - Hal (gedeeltelijk) en keuken: ca 1995; materiaal onbekend - Uitbouw keuken en bijkeuken: 2013; materiaal onbekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Spouwmuren van het oudste deel van de woning zijn niet geïsoleerd Vloer Woonkamer, vloer kantoor, vloer WC, vloer badkamer en gedeelte vloer hal zijn 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?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Geen kruipruimte aanwezig.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Combi CV-ketel en zonnecollector
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Vaillant Combi CV-ketel OSO Hotwater zonneboiler
Type(nummer) van de installatie(s):	ecoTEC plus CW 5 O"so 200 liter zonneboiler met 30 heatpipes
Installatiedatum van de installatie(s):	CV-ketel: november 2017 Zonneboiler: maart 2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV-ketel: november 2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Venema Service Peize
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	n.v.t.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Keuken, bijkeuken, hal, badkamer BG en toilet BG.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

n.v.t.

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:

50

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

260 Wp

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Zonnepanelen: Black Sunrise
Omvormer: Tranergy

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

Solarman

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

Zonnepanelen in 2014 geplaatst door AP Solar
Omvormer in 2020 geplaatst door AP Solar

Installateur:

AP Solar te Hoogezand

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2024

Aantal kWh:

10740 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

n.v.t.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

2025

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Electrische installatie in woning is in 1995 volledig vernieuwd m.u.v. woonkamer, slaapkamer BG en kantoor. Groepenkast in woning en elektrische installatie in woning is uitgebreid tijdens verbouwing in 2013. Groepenkast in schuur is uitgebreid en voorzien van krachtstroom tijdens aanleg zonnepanelen in 2014. Groepenkast en elektrische installatie in kapschuur is nieuw aangelegd en voorzien van krachtstroom in 2014.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Aan de oostzijde van de grote kapschuur.
Blijft deze achter?	Ja
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?	n.v.t.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2013
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

circa 2020

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2013

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2013

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2013

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Quooker 2024
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	Woonboerderij: circa 1900 Uitbouw keuken en dakkappen: 2013 Overkapping: 2024
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
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	In de nazomer-herfst: spitsmuizen en veldmuizen rondom de woning.
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Ja
Zo ja, waar?	Houtworm in de kap van de woonboerderij.
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Nee
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja

Vragenlijst

Vraag

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Antwoord

Keuken: vernieuwing en uitbreiding in 2013
Bijkeuken: vernieuwing en uitbreiding in 2013
Badkamers BG en verdieping, toilet BG, 3 slaapkamers boven, 2 dakkappen: nieuw in 2013
Kapschuur met jongveestalling, berging en geïsoleerde garage/werkplaats: nieuw in 2014
Kapschuur voor trekker met fietsenhok: nieuw in 2015
Overkapping/tuinhuis: nieuw in 2024

Zo ja, in welk jaartal?

Zie vorige vraag.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Verbouwing en uitbreiding woning: Bouwbedrijf Geerts Zeijen
Grote kapschuur: Notebomers
Bouwgroep Lutjegast
Kleine kapschuur, en overkapping/tuinhuis: Van der Vinne Houtbouw Tynaarlo

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?

B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

302

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

367000

Peiljaar?

01-01-2023

Vaste lasten 10 C.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

1108

Belastingjaar?

2024:
Woning/Gebouwd: € 580
Ongebouwd: 7,1 ha: € 528

Vaste lasten 10 D.

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

698

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

242

Elektra:

0

Water:

114

Stadsverwarming:

0

Anders:

n.v.t.

Te weten:

0

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

1222

Elektriciteit hoog (kWh):

2472

Elektriciteit laag (kWh):

2995

Elektriciteit totaal (kWh):

5467

Water (m³):

858

Stadsverwarming (GJ):

0

Anders:

n.v.t.

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

Vaste lasten 10 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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

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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Waterbron doorsnee 125 mm 80 m diep met onderwaterpomp op krachtstroom.

Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van een woning

Een woning kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houd daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf bouwkundig niet genoeg weet.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van de woning. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is, wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met 2% op woningen en 10,4% op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed.

Houd er rekening mee dat in het buitengebied, of aan de rand van een dorp, een (hobby)boer zijn vak kan uitoefenen. Slootonderhoud, spuiten, beregenen en oogsten zijn normale agrarische werkzaamheden die hier bij horen. We noemen dat 'normaal agrarisch gebruik'. Iets wat in het buitengebied overal voor kan komen.



Clausules

Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

1.1 Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

2.2.1 Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

5.1 Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

6.3.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaleiteit 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 en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

6.4.3 Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak 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. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de eventuele mestkelders met water en mestresten, aan partijen voldoende bekend.

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.

Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie en ervaring voor het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een klein gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



Experts van het buitengebied

Schelhaas Makelaardij is gespecialiseerd in landelijk wonen en agrarisch onroerend goed. U kunt ons inschakelen voor:

- aankoop
- verkoop
- taxaties
- onteigening
- pachtzaken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- emigratie

50 jaar Schelhaas Makelaardij

Na een halve eeuw vol beweging is Schelhaas Makelaardij nog steeds dezelfde betrouwbare partner. Ook wij overstijgen generaties, net als in de agrarische sector. Als boer zorg je er altijd voor dat je een gedegen en steady bedrijf runt. Dat doe je voor jezelf én voor je opvolger. Net als jouw makelaar.

Al 50 jaar is Schelhaas Makelaardij, uw betrokken makelaar-taxateur voor agrarische bedrijven, landelijk wonen in binnen- en buitengebied en voor monumenten.

Meer informatie?

Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op funda.nl. Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



Scan deze code en bekijk ons aanbod op onze website



Scan deze code en bekijk onze Funda beoordelingen



Bent u al verkocht?

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de
woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

Schelhaas

uw betrokken makelaar

Betekenis 'betrokken'

be•trok•ken (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

be•trek•ken

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007 - info@schelhaas.com

www.schelhaas.com