

VOSSEWEG 3

WINSCHOTEN



VOSSEWEG 3

9675 JX WINSCHOTEN

Op een prachtige en goed bereikbare locatie ligt dit unieke vrijstaande object, bestaande uit een royale bedrijfsruimte met bovenwoning en een extra woongedeelte op de begane grond. Het geheel is gelegen op een bijzonder ruim perceel van circa 3.961 m² eigen grond, volledig omsloten door een afsluitbaar hekwerk, waardoor u volop privacy en ruimte ervaart.

Het object heeft een bedrijfsbestemming en biedt daardoor een breed scala aan gebruiksmogelijkheden. Door de ruime kavel, centrale ligging en combinatie van wonen en werken is dit niet alleen een ideale locatie voor ondernemers, maar ook een interessante ontwikkelingslocatie voor nieuwbouw of herbestemming.

De ligging is uitermate gunstig ten opzichte van de Blauwestad, het Stadspark, uitvalswegen, het NS-station en het stadscentrum met zijn uitgebreide voorzieningen zoals winkels, theater, cafés, restaurants en diverse sportverenigingen. Ook basisscholen, een supermarkt en kinderopvang bevinden zich op loopafstand, wat bijdraagt aan het aangename woon- en werkcomfort.

Indeling

Begane grond

Via de centrale entree met trapopgang naar de eerste verdieping bereikt u het toilet, de wasruimte en de ruime woonkeuken/kantine. Deze ruimte is voorzien van airconditioning en een inbouwkeuken met kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een overdekt terras, opgebouwd uit duurzaam Lariks hout, een heerlijke plek om even te ontspannen.

Via de hal bereikt u de bedrijfshal, met aangebouwde berging, opgetrokken in een staalconstructie met een totale oppervlakte van circa 640 m². De hal is voorzien van een overheaddeur (4,20 m hoog), heater, opslagruimte, toiletgroepen, technische ruimte, kantoor/berging en magazijn.

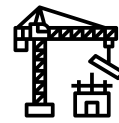
Daarnaast bevindt zich op de begane grond een werk/woongedeelte met woon/werkkamer, keuken/kantine en kantoor/slaapkamer. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als kantoor aan huis.

1e verdieping woning

Via de overloop bereikt u de royale woonkamer met plavuizenvloer en vloerverwarming. Vanuit deze lichte woonkamer geniet u van een fraai uitzicht over de Blauwestad. Verder beschikt deze verdieping over twee slaapkamers, een badkamer met wastafelmeubel, douchecabine, wandcloset en designradiator, een keuken met eenvoudig aanrechtblok en een cv-/bergruimte met combiketel.



Bedrijfsruimte
Type



1960-1970
Bouwperiode



Aan vaarwater
Ligging



€ 895.000 k.k.
Vraagprijs



736 m²
Oppervlakte



Bedrijf
Bestemming



ENERGIELABEL

Bijzonderheden

- Woonruimte voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Plat dak van het woongedeelte recent vernieuwd
- Regelmatige dakinspecties uitgevoerd op de loods
- Geheel omheind terrein met afsluitbaar hekwerk
- Ruim perceel
- Mogelijkheden voor herontwikkeling (in overleg met de gemeente Oldambt)
- Ouderdomsclausule van toepassing

































Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Winschoten

Sectie A

Perceel 4586

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 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.

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023



Vragenlijst over de woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

- 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? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- 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)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke zijn dat?
- 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)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke grond?

- 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 ☒ nee

Zo ja, welke?

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?
☐ ja ☒ nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?
☐ ja ☒ nee

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

- k. Is er sprake van onteigening?
☐ ja ☒ nee

- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja:

Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

☐ ja ☐ nee

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



Vragenlijst over de woning

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?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

- 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.*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- 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 ☒ nee

Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?



Vragenlijst over de woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gedoopt sinds 22 mei 1998

2. Gevels

Indien opstarten nieuw bedrijf, word het gedoogen woning veranderd in bedrijfs woning

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ 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?

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

venster

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Woning elk jaar sandwichpanelen

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?

Platte daken:

Overige daken:

woning zijn vernieuwd 2022
plattendak

☐ niet bekend

☐ niet bekend

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

woning + loods word elk jaar geïnspecteerd door Verblon

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☒ ja ☐ nee

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

woning plattendak dikkere geïsoleerd

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

Pin Isolatie 10 mm plattendak woning

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

☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken:

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

aan Loods

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?

verbeter kunststof

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

2000

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie?

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

HR ++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Vragenlijst over de woning

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

muren woning vloer woning keukens
gebruiks sporen

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Is er sprake van vloerisolatie?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

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

☒ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

keuken gedeelte

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Is de kruipruimte toegankelijk?

☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog?

☐ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting:

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

☐ soms ☐ ja ☒ nee *nvt*

Vragenlijst over de woning

Zo ja of soms, toelichting?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

☐ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- 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)?

Airconditioning CV Vaillant Eco Tect
→ Roelf Bruins 1999

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):

Dawin AP 084 II

FTX M

50 R² V 1 B

Type(nummer) van de installatie(s):

BRP 069C 4X

Installatiedatum van de installatie(s):

19-11-2022

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

CVS

oktober
2025

CV word jaarlijks onderhouden

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

Modon Vereningen

- 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)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

☒ ja ☐ nee

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

- ☐ elektrisch
☒ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Overal in de woning

☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?



☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☒ n.v.t.

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

☐ ja ☐ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

☐ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

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

Functioneren alle zonnepanelen?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?



Vragenlijst over de woning

Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

☐ n.v.t.

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

€

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

rook gas afvoeren elk jaar

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Nieuwe elektra vast loads

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8. Sanitair, riolering en keuken

Vragenlijst over de woning

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke? *gebruikers sporen*
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? *26 jaar*
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, welke niet?
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke? *Septictank naast woning
1x in de 3 maanden even door spoelen*
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? *1999*
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? *2019 Combi oven*
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? *Loods 1963 Woning jaren 70*
- 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.)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke en waar? *Asbestgolfplaten Loods*
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

- 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*) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is de grond verontreinigd?
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?
☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonröt) (*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*)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☒ nee
 Zo ja, welke ver-/aankouwen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
 2021 Nieuw kunststof kozijnen + Sandwich panelen
 Pijper Wijnhuizen
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?

Vragenlijst over de woning

- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 345,86
Belastingjaar: 2023
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 235 000
Peiljaar: 2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 338,61
Belastingjaar: 2023
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? €
Belastingjaar: 2023 $RH = \text{€ } 244,70$
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|------------------|-----------|
| Gas: | € > 453,- |
| Elektra: | € |
| Water: | € 38 |
| Stadsverwarming: | € |
| Anders: | € |

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 1400 2100
Elektriciteit hoog	kWh	:
Elektriciteit laag	kWh	:
Elektriciteit totaal	kWh	: 9815
Water	m3	: 2,7
Stadsverwarming	GJ	:
Anders:	:	:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 3 bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ 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.

☐ ja ☐ nee

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

Afkoopsom: €

Duur:



Vragenlijst over de woning

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€

Heeft u alle canons betaald?

☐ n.v.t.

☐ ja

☐ nee

Is de canon afgekocht?

☐ n.v.t.

☐ ja

☐ nee

Zo ja, tot wanneer?

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€

11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

.....

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Vragenlijst over de woning

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats: *Winseholten*

Datum: *17.10.25*

Handtekening:

.....
Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....



Vragenlijst schade door gaswinning

Aardbevingsschade

1. Heeft u in het verleden bevingsschade gemeld bij NAM of CVW of Tijdelijke Commissie Mijnbouwschade Groningen? ☒ ja ☐ nee
2. Is er na die melding een inspecteur geweest om de schade op te nemen? ☒ ja ☐ nee
3. Is het bijbehorend rapport / zijn de bijbehorende rapporten aanwezig? ☒ ja ☐ nee
4. Is de schade gerepareerd? ☐ ja ☒ nee
5. Zo ja, is de schade volledig gerepareerd door een bouwbedrijf/aannemer? ☐ ja ☒ nee
6. Zo nee, is het schadebedrag uitgekeerd? ☒ ja ☐ nee
7. Heeft u zelf een gedeelte van de schade gerepareerd? ☐ ja ☒ nee
8. Zijn de reparatienota's beschikbaar? ☐ ja ☒ nee
9. Is er nog iets bijzonders te melden over het bovengenoemde proces? ☐ ja ☒ nee

SNN Subsidie / Energiebesparende maatregelen

1. Heeft u gebruik gemaakt van de waardevermeerderingsregeling (max. €4.000,- subsidie voor energiebesparende maatregelen)? ☐ ja ☒ nee
2. Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?
3. Heeft u gebruik gemaakt van de €10.000,- subsidie voor verbeteren en verduurzamen? ☐ ja ☒ nee
4. Zo ja, welke maatregelen heeft u genomen en wat is er uitgevoerd?

Heb ik de subsidie gehad Plandaar woning vernieuwd + dakter geïsoleerd
is aangevraagd →

Risicovolle gebouwonderdelen

1. Zijn er na inspectie van uw woning risicovolle gebouwonderdelen waargenomen (bijv. schoorstenen, balkons en/of ornamenten)? ☐ ja ☐ nee
2. Zo ja, is er inmiddels een plan van aanpak vastgesteld? ☐ ja ☐ nee
3. Zo ja, is er al uitvoering gegeven aan de werkzaamheden? ☐ ja ☐ nee
4. Zo nee, wanneer zal er uitvoering worden gegeven aan de werkzaamheden? ☐ ja ☐ nee

Versterkingsprogramma

1. Heeft u al een aankondiging gehad dat er een inspectie in het kader van het versterkingsprogramma gaat plaatsvinden? ☐ ja ☒ nee
2. Is er al een inspectie geweest? ☐ ja ☒ nee
3. Zo ja, op welke datum is de inspectie uitgevoerd?
4. Heeft u al een rapport ontvangen n.a.v. de inspectie? ☐ ja ☐ nee
5. Zijn er bijzonderheden en/of opmerkingen te melden? ☐ ja ☐ nee

Waardedalingregeling

1. Heeft u gebruik gemaakt van de waardedaling regeling? ☐ ja ☒ nee

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats: Winschoten

Datum: 07-10-25

Handtekening:



Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....



Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

< Locatie zoeken



Vosseweg 3, 9675JX Winschoten

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Winschoten - Parkwijk, Bloemenbuurt, Zeeheldenbuurt en Stadspark

bestemmingsplan - Gemeente Oldambt



meer documentkenmerken

vastgesteld 15-10-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (5)

 Bedrijf >

 Waterstaat - Waterkering >

 Groen >

 Verkeer >

 Recreatie - Volkstuin >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak





Rapport Bodemloket

RapportGR005200326 WN, WN, Vosseweg 3

Datum: 27-10-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGR005200326 WN, WN, Vosseweg 3**Inhoud**1 [Algemeen](#)1.1 [Administratieve gegevens](#)1.2 [Statusinformatie](#)1.3 [Verontreinigende \(onderzochte\) activiteiten](#)1.4 [Onderzoeksrapporten](#)1.5 [Besluiten](#)1.6 [Saneringsinformatie](#)1.7 [Contactgegevens](#)2 [Disclaimer](#)**1 Algemeen**

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	WN, WN, Vosseweg 3
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	GR005200326
Locatiecode gemeentelijk BIS:	NZ005201545
Adres:	Vosseweg 3 9675JX Winschoten
Gegevensbeheerder:	Provincie Groningen

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader:	Onbekend.
Vervolg:	voldoende gesaneerd.
Omschrijving:	De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
overige reparatiebedrijven tbv particulieren (527402)	onbekend	onbekend
heibedrijf (452511)	1981	onbekend
machinefabriek voor de wegenbouw (295203)	1981	onbekend
machine- en apparatenreparatiebedrijf (292406)	1981	onbekend
metaalconstructiebedrijf (2811)	1963	1981
scheepsbouw- en scheepsreparatiebedrijf (351)	1962	1976

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
Meldingsformulier BUS saneringsplan	Mateboer Milieutechniek	GR005200326	2023-09-21	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Mateboer	BO224993/CWB	2023-01-12	
Meldingsformulier BUS saneringsplan		BO223442	2022-05-16	
Meldingsformulier BUS saneringsplan	Mateboer Milieutechniek BV	BO223442	2022-04-21	
Verkennd en Asbest onderzoek	Mateboer Milieutechniek BV	BO214633/CWB	2021-12-14	
Nader onderzoek	Tauw	3926672	2001-08-09	

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
BUS-melding correct aangeleverd	2023-109884	2023-10-11
BUS-melding correct aangeleverd	2022-050733	2022-05-20

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Email: bodeminformatie@provinciegroningen.nl

Telefoon: 050 3164766

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

De Bedrijfshypotheek van BLG Wonen

Dé keuze voor de ZZP'er en MKB'er



Ben jij als ondernemer op zoek naar een financiering voor de aankoop van een bedrijfspand? Of wil je een bedrijfspand (ver)bouwen, verduurzamen of herfinancieren? Dan kan de Bedrijfshypotheek van BLG Wonen interessant zijn. Ook kan de Bedrijfshypotheek van BLG Wonen interessant zijn voor het oversluiten van een bestaande zakelijke hypotheek.

- ✓ Een hypotheekbedrag tussen **€ 50.000** en **€ 2 miljoen**.
- ✓ **Bouwen, verbouwen of verduurzamen?** Dit is mogelijk met het **BLG-bouwdepot** gekoppeld aan de bedrijfshypotheek.
- ✓ Financiering standaard tot **80% van de marktwaarde** en onder bepaalde voorwaarden tot **90%**.
- ✓ Onder voorwaarden mag **40%** van het bedrijfspand (o.b.v. m²) worden verhuurd.
- ✓ Vaste én **transparante** rentetarieven.
- ✓ **Geén** afsluitkosten.
- ✓ Een looptijd tot **20 jaar**.
- ✓ Extra aflossen kan kosteloos tot **5%** van de hoofdsom per kalenderjaar.
- ✓ Betalingsverkeer mag **via een eigen gekozen bankrekening** verlopen.
- ✓ Bij nieuwbouw is het mogelijk **20%** van de stichtingskosten zelf af te bouwen.



Waarom kiezen voor de Bedrijfshypotheek van BLG Wonen?

✓ Transparante tarieven:

De rente die je betaalt is volledig transparant en afhankelijk van de hoogte van de lening t.o.v. de waarde van het bedrijfspand. Dit is een vaste rente. Vergelijkbaar met particuliere woonhuisfinancieringen heb jij hierdoor zekerheid en kun je eenvoudig zelf berekenen wat de rente wordt. Hiermee zijn we uniek in de Nederlandse markt op het gebied van zakelijk financieren. Benieuwd naar onze tarieven? Op blgwonen.nl/bedrijfshypotheek staan altijd de actuele tarieven.

✓ Financiering tot 90% van de marktwaarde:

We willen verduurzaming belonen. Hierdoor kun je tot 90% van de marktwaarde bij ons financieren als je een duurzaam pand koopt, bouwt óf investeert om het pand te verduurzamen (energie label C of hoger).

✓ Verhuren tot 40%:

Het eigen bedrijfspand mag onder voorwaarden voor 40% van de oppervlakte verhuurd worden. Hiervoor geef je ons een pandrecht op de huurvorderingen.

Voor wie zijn we er?

We zijn er voor de ZZP'er en MKB'er.

- Eenmanszaak, VoF, Maatschap of BV.
- Omzet (op groepsniveau) van max. € 10 miljoen en max. 49 FTE.
- Je woont als ondernemer in Nederland en bent hier ook belastingplichtig.
- Je kunt als ondernemer 2 volledige boekjaren aanleveren, waarvan het recentste boekjaar niet ouder is dan 18 maanden.
- Jouw onderneming staat ingeschreven bij de KvK en is gevestigd in Nederland.

Welke bedrijfspanden zijn geschikt?



✓ Nieuwbouw 90% van de marktwaarde (bij energielabel A, B of C)



✓ Woon/winkel met verhuurde bovenwoning (geen eigen gebruik en <40%).



✓ Bestaande loods vaak tot 80% van de marktwaarde.



✗ (Losstaande) bedrijfspand meestal niet te financieren.



✗ Bedrijfsspecifiek onroerend goed is uitgesloten.



✗ Verhuurd pand is uitgesloten.

Contactgegevens

Ga voor meer informatie naar blgwonen.nl/bedrijfshypotheek.

Ook kun je contact opnemen met :

Hypotheek Expert



Olof Palmelaan 14, 9649 BH Muntendam



0900 - 555 66 61



info@hypotheekexpert.nl



www.hypotheekexpert.nl/



BLGwonen





DEZE BROCHURE IS BEDOELD OM GEÏNTERESSEERDEN UIT TE NODIGEN TOT HET UITBRENGEN VAN EEN BOD. ALLE VERMELDE INFORMATIE, WAARONDER MATEN EN GEGEVENS, IS INDICATIEF EN HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

Bruins Verheek
makelaars



VENNE 137
9671 ER WINSCHOTEN
0597-415500
INFO@BRUINSVERHEEK.NL
WWW.BRUINSVERHEEK.NL