

Wordt dit jouw droomhuis?



Fluitenbergseweg 50

Fluitenberg

**Exclusief LANDHUIS met
guesthouses waar rust, ruimte en
luze samenkomen**



Hup & Fidom Hoogeveen
Het Haagje 147
7902 LE Hoogeveen

0528-262191
hoogeveen@hup-fidom.nl
hupenfidommakelaarshoogeveen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Te midden van het Drentse landschap, in het landelijke Fluitenberg, staat dit bijzondere landhuis op een royaal erf van circa 6.500 m². Omringd door weilanden en houtwallen, maar toch midden in de dorpskern, biedt dit object een unieke combinatie van wonen, ondernemen en recreëren.

Vraagprijs € 1.665.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2002

Inhoud	2177 m ³
Woonoppervlakte	459 m ²
Perceeloppervlakte	6500 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	ca. 6.200 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6



Omschrijving van de woning

Het geheel bestaat uit een modern en luxueus landhuis, vier hoogwaardige Bed & Breakfast-accommodaties, een privé buitenverblijf, diverse opstallen en een dierenweide met herten, kippen en alpaca's. Met energielabel A, duurzame voorzieningen en een vergunning voor B&B-exploitatie is dit een compleet en toekomstbestendig geheel.

Indrukwekkend landhuis

Het statige hoofdgebouw werd in 2002 met oog voor detail en vakmanschap gebouwd. Zodra u binnenstapt ervaart u ruimte, licht en rust.

De riante woonkamer (ca. 70 m²) vormt het hart van de woning en beschikt over een Cinewall met Bellfire-gashaard, vloerverwarming, airconditioning en een zonnige serre die het landschap letterlijk naar binnen haalt. De eethoek vormt het verbindende middelpunt, terwijl de afgesloten keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, veel bergruimte en directe toegang tot kelder en bijkeuken.

Op de begane grond bevinden zich verder een kantoor/slaapkamer, de master bedroom met inbouwkasten, airconditioning en een en-suite badkamer met inloopdouche, hydromassagebad, toilet en dubbele wastafel. Uw eigen privé wellness. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle lesteenvloer met vloerverwarming.

De eerste verdieping biedt vier royale slaapkamers waarvan één met inpandig balkon op het zuiden. Tevens is er een tweede badkamer en een ruime overloop met veel lichtinval. Een bergzolder over de volle lengte complementeert het geheel.

Tuin & Buitenleven

Het erf is met liefde voor detail aangelegd: een kleurrijke bloementuin, ruime gazons, diverse terrassen en een dierenweide met herten, kippen en alpaca's geven het geheel een charmant karakter.

Aan de rand van het perceel bevindt zich een royaal privé bijgebouw met glazen pui, buitenkeuken, internet SmartTV en pelletkachel (2024). Al met al de ideale plek om te loungen of gasten te ontvangen. Achter de wal ligt een zonnenveld met 33 zonnepanelen (2022), zorgvuldig uit het zicht geplaatst en goed voor een gemiddelde opbrengst van ca. 11.500 kWh per jaar. De brede oprijlaan en het centraal gelegen plein met laadpaal biedt volop parkeergelegenheid voor bewoners en gasten. Er is hier een scheiding tussen privé en zakelijk, zodat privacy geborgd is.

B&B-accommodaties en bijgebouwen

Er zijn vergunningen verleend voor twee bijgebouwen (vier luxe guesthouses met alle voorzieningen voor een langer verblijf) ten behoeve van een Bed & Breakfast, welke als hoofdactiviteit kan worden voortgezet. De gastensuites zijn met dezelfde zorg en allure gebouwd als het hoofdverblijf en combineren comfort, gastvrijheid en rendement – wat ook terug te lezen is in de uitstekende reviews.

Technische voorzieningen

Het landhuis is tot in detail uitgerust met moderne gemakken en duurzame installaties:

- Automatisch bedienbare markiezen, screens en zonnescerm;
- Centraal stofzuigsysteem;
- Twee geïsoleerde garagedeuren (op afstand bedienbaar);
- Alarmsysteem en camerabeveiliging (2025) – beide via app te bedienen;
- Wifi op het gehele terrein;
- Elektrische toegangspoort ;
- Ecotap-laadpaal (11 kWh) (geplaatst 2024);
- LG airconditioning (2024) in de woonkamer en drie slaapkamers;
- ATAG-combiketel (2020), waterontharder en waterdruk verhoger;
- Volledige isolatie (vloer, muur, dak) en HR++-glas;
- 33 Hyundai-zonnepanelen (ca. 11.500 kWh per jaar);
- Energielabel A: afgegeven 3 november 2025

Een erf met ziel

Alles aan dit landgoed ademt zorg en kwaliteit. Elk detail is ontworpen om het leven buiten én binnen aangenaam te maken. De combinatie van rust, ruimte, privacy en bereikbaarheid maakt deze locatie werkelijk uniek.

Of u nu droomt van:

- een exclusieve woon-werkcombinatie,
- het voortzetten van een succesvolle Bed & Breakfast,
- een familiedomein met ruimte voor mantelzorg,
- of simpelweg een plek waar rust, vrijheid en rendement elkaar versterken, hier vindt u het allemaal.

Een exclusief landgoed van uitzonderlijke klasse, waar elke vierkante meter comfort, karakter en kwaliteit uitstraalt.

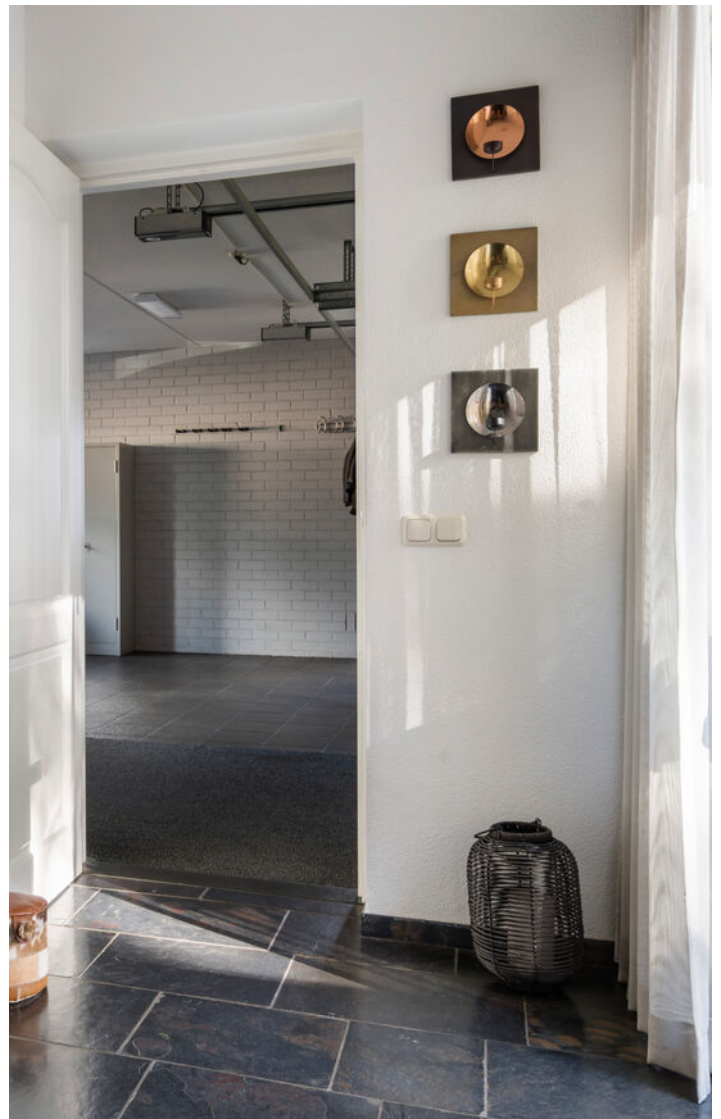
Neem contact met ons op voor een persoonlijke rondleiding en ervaar zelf de rust, elegantie en grenzeloze mogelijkheden van deze unieke plek in het hart van Drenthe.



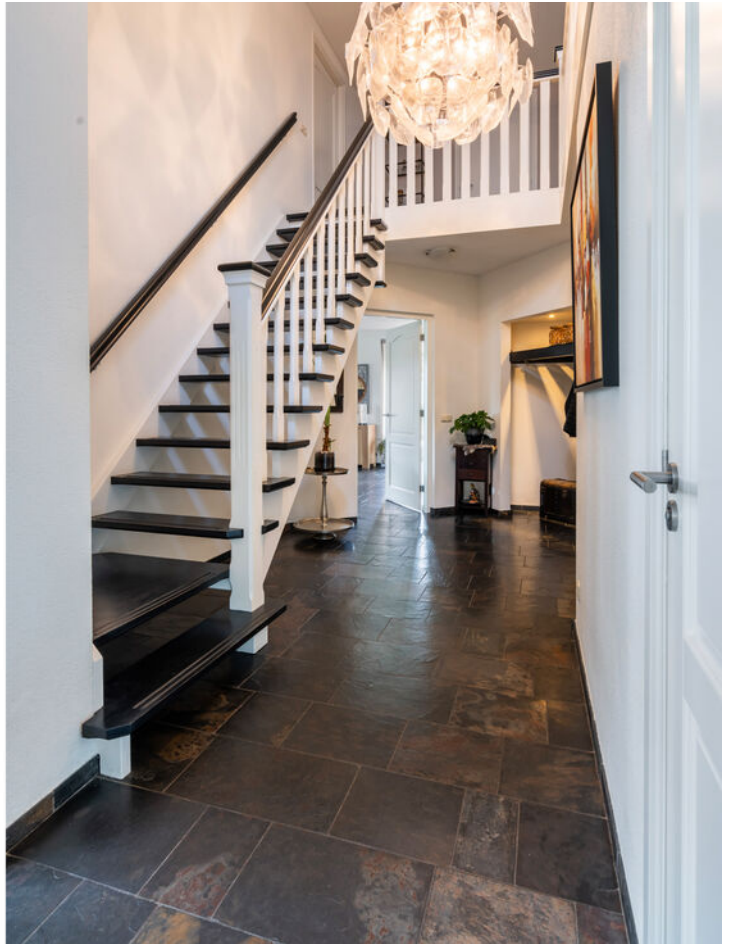














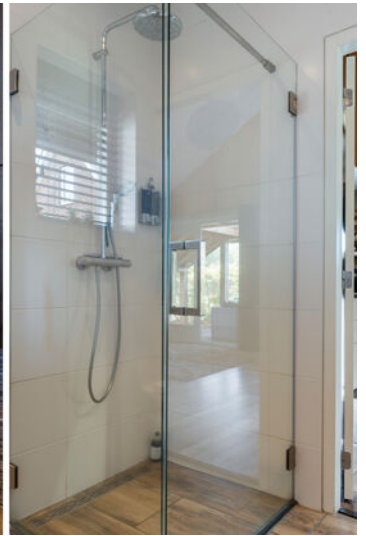








































Plattegrond

Begane grond landhuis



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Plattegrond

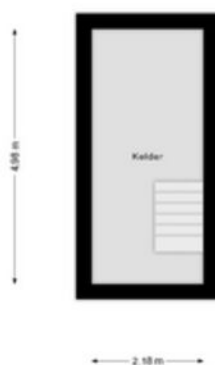
Verdieping landhuis



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Plattegrond

Kelder landhuis



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Plattegrond

Guesthouse 1 & 2



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Plattegrond

Guesthouse 3&4



Deze plattegrond is ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan deze plattegrond worden ontleend.

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle TV's, bedden, kasten en bankstellen op de 1e verdieping			X
- Biljart en toebehoren	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		
- laminaat			X
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Complete inrichting en inventaris; behorend bij de B&B.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 hanglampen en 2 barkrukken in de keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren in de B&B			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Markiezen	X		
Semi-professionele Miele Wasmachine en Miele Condensdroger (2021)			X
Miele strijkmachine			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- ATAG waterontharder			X
- DAB Hydrofoor (waterdrukverhoger)			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Inrichting Prive Tuinhuis: (o.a. mobiele keuken, loungebank, internet-TV, palletkachel)			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Stiga 2 cilinder zitmaaier, veegmachine, Still tuingereedschap etc.			X

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			X
- 2 Vogelhuizen met riet, picknickbank, tuinset privé terras			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.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Het huidige perceel heeft aan de oostzijde plm 250m² meer grond in eigendom. Tevens is de sloot en grond aldaar in eigendom van de familie Timpen. De huidige grenzen zijn duidelijk gemarkeerd door het kadaster in juli 2025.

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

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

Er loopt een hoge druk gasleiding net achter het huidige perceel, aan de achterzijde van het perceel. (noordzijde) Medio 2025 is men op het perceel geweest en heeft aangegeven waar deze (diepe) leiding ligt en ligt feitelijk tussen het huidige perceel en de achterbuurman. (familie Westert en familie Brinkman)

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.

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?

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

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?

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

Vragenlijst

VRAAG

Zo ja, waarom?

ANTWOORD

Los van het woonhuis, zijn 4 B&B kamers gerealiseerd in 2 panden, welke zakelijk worden gedreven. Alle vergunningen zijn hiervoor aanwezig en kunnen bij voortzetting van de B&B worden overgedragen. Over de taxatie waarde van deze 2 panden moet de huizige eigenaar BTW afdragen.

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

100% Prive

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?

Ja

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?

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.

Vragenlijst

VRAAG

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Overige daken:

ANTWOORD

De platte daken variëren van de Tuinkamers van de beide Koetshuizen (2020) en overdekt terras van de Hertenlodge. (2021)

Het platte dak van het woonhuis (het gedeelte met de koepel) op de overloop, is in 2024 –preventief– vernieuwd, omdat daar een airco unit op werd geplaatst.

Pannen dak Koetshuis: 2002
Pannen dak Alpaca en Hertenlodge: 2017
Pannen dak Prive Tuinhuis in de tuin en aanbouw: 2022

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?

Nee

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

Het platte dak op de woning is in 2024 – preventief– vervangen, omdat er daarna de airco unit op kwam te staan en dan is vervanging vooraf handiger dan met een airco unit erop.

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?

De woning is uitgevoerd met vloerisolatie, de wanden met isolatiewol en de dakplaten met Unidek dakplaten (met gipsplaten erin verwerkt, om het omgevingsgeluid van buitenaf te verminderen)

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
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:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hardhouten kozijnen/meranti
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	in 2024 is de woning geschilderd; aan de westzijde (de serre van de woning) moeten de kozijnen nog geschilderd worden. (de boeien zijn al wel geschilderd)
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Gedeeltelijk eigen werk en gedeeltelijk door een klussenbedrijf uit Twente.
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
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?	Nee
Zo ja, waar?	
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.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw van de woning, met piepschuim broodjes.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

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.

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)

Voor de woning: 1x Atag ketel (2020), 4 LG airco units (2024), 1x Bellfire gashaard 12KW (2016)

Voor de B&B: 2 x Intergas ketels (2017 en 2021), 4 airco units (2x 2020 en 2x 2021), 2 Dik Geurts houtkachels in de Tuinkamers van de Koetshuizen
Voor het prive Koetshuis/tuinhuis: palletkachel (2024)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

zie boven

Type(nummer) van de installatie(s):

volgt

Installatiedatum van de installatie(s):

zie boven

Vragenlijst

VRAAG

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

ANTWOORD

Alles is volgens de voorschriften onderhouden: houtkachels ieder jaar (2025), alle CV ketels 2024, airco's (2024)
Daarnaast zijn er ook andere installaties aanwezig: HIK alarm, HIK vision camerabeveiliging, toegangspoort, DAB hydrofoor, ATAG waterontharder, Ubiquiti routers / Wifi over het gehele terrein en in iedere B&B een eigen WiFi verbindingen (2 netwerken).

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

CV ketels: Intechneau te Ruinen
Airco's: Storm Koeltechniek te Ruinen
Houtkachels: bedrijf uit Emmen of door Verschoma te Echten
DAB hydrofoor, ATAG waterontharder, Ecotap laadpaal en overige installatie werkzaamheden: Nijburg uit Geesbrug

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:

Ja

warm water:

Ja

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
overig, namelijk	n.v.t.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	n.v.t.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Op de benedenverdieping: in alle ruimten, behalve de garage en de grote slaapkamer beneden. (tekening aanwezig) Op de bovenverdieping: in de badkamer. (tekening aanwezig)
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:	33
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.	400 Wp per stuk
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	LG 400 wp Black panelen, gemonteerd op houders, verwerkt in een grindbak, achter in het land, niet zichtbaar; 25 jaar garantie. Bij de zonnepanelen is ook een waterslang MET KALKVRIJ water beschikbaar, om de panelen schoon te spuiten.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Sem portaal, ALLE connecties zijn bekabeld. (dus betere connectie dan WIFI)
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	In september 2022 zijn de zonnepanelen geplaatst door Zonnepanelen Noord te Gieten.
Installateur:	Zonnepanelen Noord te Gieten
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024
Aantal kWh:	11.788 kWh

Vragenlijst

VRAAG

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

ANTWOORD

nu nog 22 jaar

Nee

Installaties 7 I.

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

De houtkachels in de B&B: september 2025

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt?

N.v.t. : de schoorsteen op de woning is een
loze schoorsteen/sier schoorsteen

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

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?

In de meterkast zijn de afgelopen jaren
uitbreidingen geweest: o.a. door de
uitbreiding van de B&B. De B&B heeft een
eigen meterkast in het Koetshuis. (iedere
accommodatie is apart afgezekerd en ook
de 4 airco units zijn afzonderlijk afgezekerd)

De meterkast in de woning is o.a. uitgebreid
voor de 4 airco units van het woonhuis,
kookplaat, stoom oven, auto lader (met load
balancer), Wifi routers, camera recorder,
kast tb.v. inbraakalarm.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Vragenlijst

VRAAG

Zo ja, waar bevindt deze zich?

ANTWOORD

Achter op het plein. Het is een Ecotap 11 kWh, met loadbalancer en met directe aansluiting (geen wifi) in de meterkast. Volledig in eigendom, incl een 20 meter lange laadkabel, waardoor iedere gast, waar ook geparkeerd, kan laden. Deze is in oktober 2024 geplaatst. Er is een abonnement afgesloten voor de verrekening van gasten (€ 5,69 per maand) De laadpaal wordt sindsdien veelvuldig gebruikt. Het tarief is zelf in te stellen.

Blijft deze achter?

3

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?

wordt regelmatig schoongemaakt

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2002

Installaties 7 N.

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

In 2020 is er een nieuwe ATAG ketel geplaatst met een ATAG Module en App.

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2025, worden nog geplaatst i.c.m. het nieuwe alarmsysteem. Alles te bedienen met App.

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?

2016

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
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?	Het toilet in de badkamer beneden was niet goed op het riool aangesloten, deze kwam samen met het toilet van boven. Onze installateur heeft dat gewijzigd en tevens alle B&B accommodaties –separaat van het huis– op het riool aangesloten. Daarna geen issues meer gehad.
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?	2016
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2016
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 (plm. 2020) na het plaatsen van de keuken in 2016, is er een paar jaar later, een nieuwe (andere) Quooker kraan geplaatst met een nieuw expansievat en een uitmonding waarmee je de wasbak kunt uitspoelen. (die kraan was eerder nog niet leverbaar)

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	2002
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?	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

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

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?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

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.

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

Na aankoop van de woning in december 2015 hebben 12 bedrijven, in 13 weken tijd, echt alles in en aan het huis buiten verbouwd of vernieuwd. In het woonhuis is alleen de vloer blijven liggen en zijn de wanden en deuren blijven bestaan. De keuken, bijkeuken, toilet, badkamer beneden, keuken is volledig vernieuwd, maar ook de trap en vide zijn vernieuwd en is er (handwerk) schuurwerk aan het plafond in de benedenverdieping aangebracht en is er een TV wand met Bellfire gashaard in de woonkamer geplaatst. Aan de buitenzijde zijn vorstvrije buitenkranen geïnstalleerd en zijn alle markiezen, screens en zonneschermbekleding vernieuwd. In 2018 is het nieuwe hekwerk bij de dierenweide aangebracht en alle bestrating vervangen.

Ook het voormalige Koetshuis is in 2017 verbouwd tot 1 B&B ruimte, in 2020 is er een 2e ruimte gerealiseerd en zijn er 2 Tuinkamers gerealiseerd. In 2021 is de Kapschuur met de Alpacalodge en Hertenlodge opgeleverd als B&B ruimten. In 2021 is er een prive Koetshuis in de prive tuin gebouwd en is het dierenverblijf gebouwd. In tussentijd is er ook een dierenverblijf achter in het land gebouwd en een vrijstaand kippenhok in de vorm van een hooiberg.

Ook zijn er camera's geplaatst, met App, i.c.m. een nieuw alarmsysteem (laatste uitbreiding 2025)

Zo ja, in welk jaartal?

zie boven

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Van klusbedrijven met onderaannemers (Tjade Prij) die de badkamer en toilet hebben vernieuwd tot een nieuwe trap/vide door de firma Botter, schildersbedrijf Prijs, firma Stam voor het geschuurde plafond beneden, Hubo voor een meubelkast in de slaapkamer beneden, firma Vonder voor alle zonneschermen, markiezen etc, bedrijf om alle leidingen van de jacouzie in de badkamer met alle jets te vervangen etc. teveel op op te noemen.

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/
energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

Is aangevraagd, (bezoek op 29 oktober 2025)
het huidige label liep af op 1 oktober 2025 en
had label A.

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1063

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

845000

Peiljaar?

01-01-2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

679

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 D.

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

477

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:

400

Elektra:

125

Water:

0

Stadsverwarming:

0

Anders:

water gaat in termijnen, niet per maand

Te weten:

0

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

3374

Elektriciteit hoog (kWh):

-0

Elektriciteit laag (kWh):

-0

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Elektriciteit totaal (kWh):	593 kWh
Water (m3):	406
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5 personen uit eigen gezin, LET OP: alle verbruik is INCLUSIEF de 4 B&B accommodaties, welke een hoge bezettingsgraad kent
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
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.	

Vragenlijst

VRAAG

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

Zo ja, welke?

ANTWOORD

Ja

Er zijn GEEN vaste onderhoudscontracten, wel garantie regelingen voor o.a. zonnepanelen (nog 22 jaar), airco's, CV ketels (10 jaar) etc. Installatiewerkzaamheden op afroep bij vaste installateurs.

Nadere informatie 12 A.

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

Er zijn nog zaken waar niet naar gevraagd wordt, maar wel aanwezig zijn: voorbeelden zijn dat alle airco's geen pompjes hebben, maar natuurlijk verloop van het afvoerwater hebben, enkele deuren in het woonhuis hebben code-toegangssloten, de poort/hekwerk is op afstand bedienbaar, de alpaca's en herten krijgen automatisch ieder dag vers water middels geautomatiseerde waterbakken, 1 Koetshuis van de B&B heeft een sauna (saunakachel, infrarood en kleurentherapie) (per app te bedienen), veel smart verlichting in de B&B en op het erf. De B&B voldoet aan alle vergunningen, controles (o.a. ketels/brandblussers, legionella preventie etc) Alle markiezen en screens zijn automatisch te bedienen en hebben een zon/wind stand. Er is een centraal stofzuigersysteem in de wand aanwezig voor het gehele woonhuis.

Kadastrale kaart

Sectie: U

Perceelnummer: 709 (2/3)

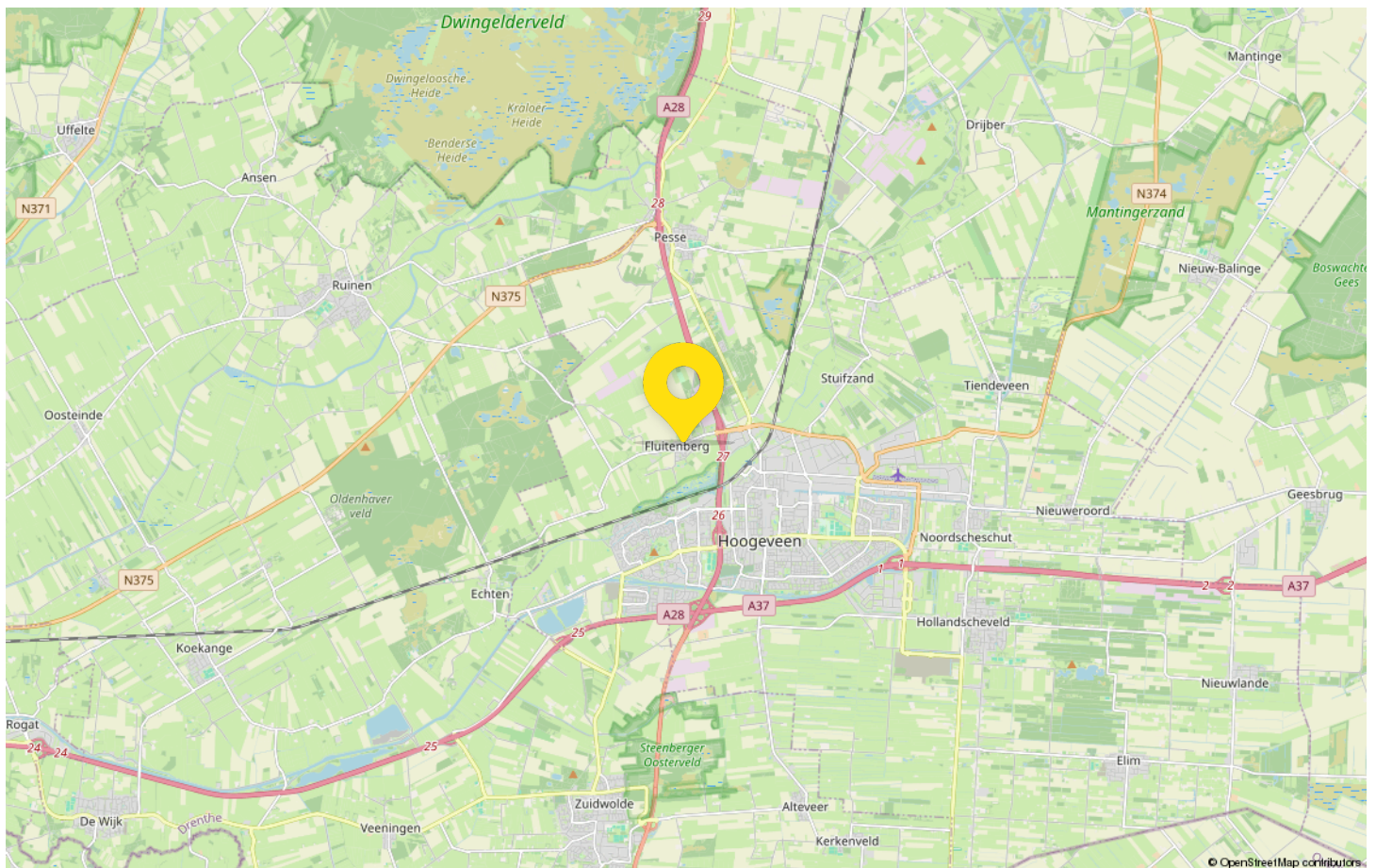
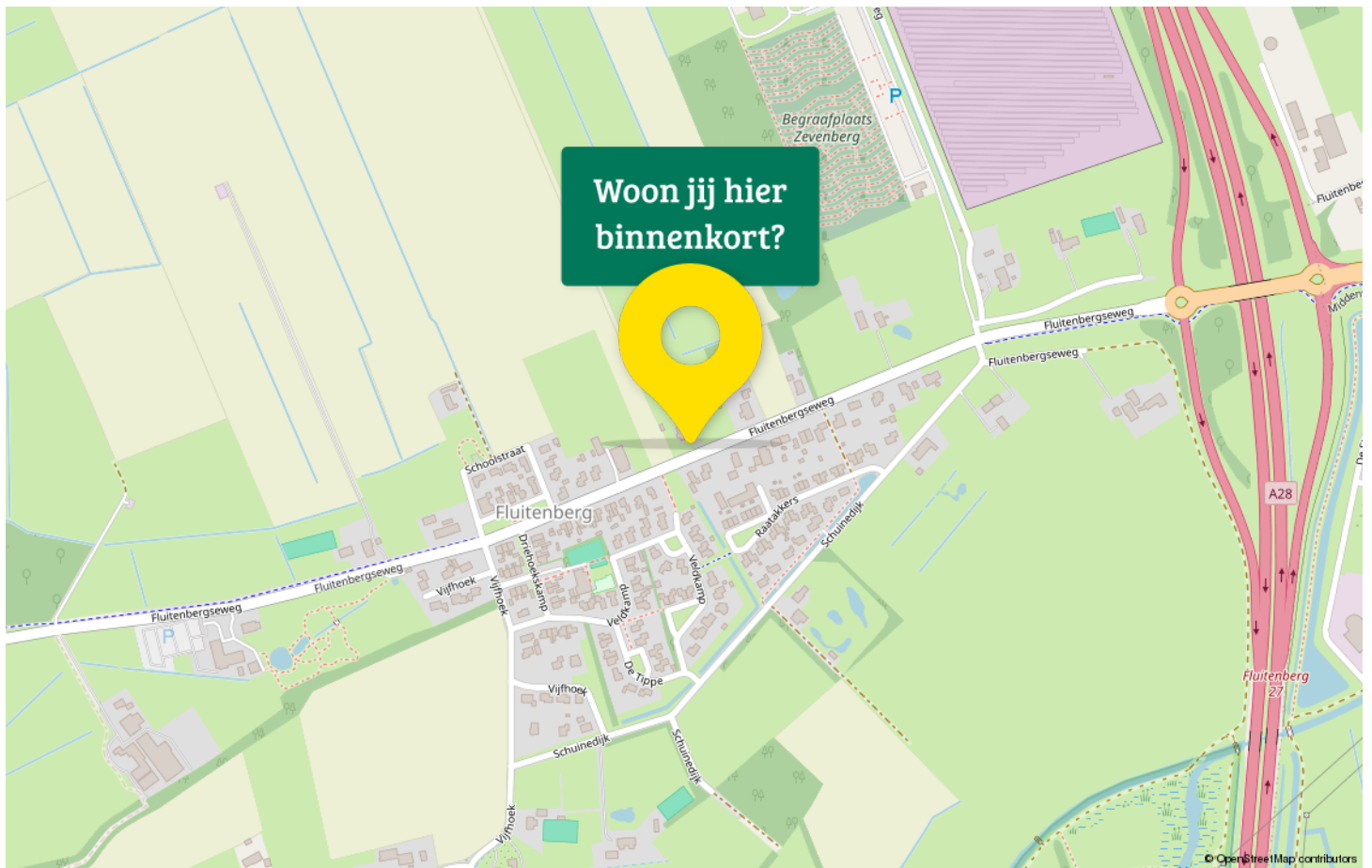
Soort: Volle eigendom

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster	
	Perceelnummer			
	Huisnummer	Kadastrale gemeente		Hoogeveen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie		U
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel		709
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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				

Locatie op de kaart



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Een huis kopen maar u weet niet wat u kunt lenen of wilt u de (nieuwe) woning verzekeren?

De adviseurs van GeldXpert Hoogeveen en Hup & Fidom verzekeringen maken vrijblijvend een advies voor u

- 100 % onafhankelijk
- Eerste adviesgesprek gratis
- Afspraak ook 's avonds
- Uw persoonlijke situatie is leidend
- Werken samen met diverse banken en verzekeringsmaatschappijen
- Voor alle financiële vragen

Er is veel veranderd de afgelopen jaren op het gebied van verzekeringen en hypotheken. Dit betekent nog meer advies op maat.

Als onafhankelijk adviseur zetten wij de belangen van de klant altijd voorop. Wij bekijken per klant de meest gunstige voorwaarden die het beste aansluiten bij de huidige situatie.



Team GeldXpert en Hup & Fidom Verzekeringen Hoogeveen.
v.l.n.r. Lia Westerhof, Jannes Geertsma, Bo Nagengast, Wilfred de Jonge, Bianca en Rudi Nagengast

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Hup & Fidom Hoogeveen jouw Garantiemakelaar

U vindt ons kantoor aan het Haagje 147 in Hoogeveen.
Het karakteristieke pand is goed bereikbaar en beschikt
over voldoende gratis parkeergelegenheid.

Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag
van 9:00 uur tot 12.30 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

Afspraken voor 's avonds of op zaterdag zijn op aanvraag
mogelijk. Wij maken gebruik van een telefoonservice,
zodat u ook buiten kantoortijden een bericht voor ons kunt
achterlaten via één van de telefonistes.

Alles onder één dak

Wat ons onderscheidt is dat we alle kennis op het gebied
van wonen, financieren en verzekeren in huis hebben. Bent
u van plan om een woning te kopen dan is het goed om te
weten wat de financiële mogelijkheden zijn.



Adresgegevens

Het Haagje 147
7902 LE Hoogeveen

Wij zijn bereikbaar via:

0528-262191
hoogeveen@hup-fidom.nl
hupenfidommakelaarshoogeveen.nl

NVM

Hup & Fidom Garantiemakelaars is aangesloten bij de
NVM. Dit verzekert u ervan dat onze diensten voldoen aan
de kwaliteitseisen en richtlijnen die ons door de landelijke
vereniging voor makelaars opgelegd worden.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0528-262191

hoogeveen@hup-fidom.nl

hupenfidommakelaarshoogeveen.nl