

TE KOOP



Fehse Makelaardij o.g.

Dorpsstraat 51
7971 CR Havelte
0521-342834
info@fehse.nl
www.fehse.nl



Brink 51, Dwingeloo
www.brink51.nl

€ 1.395.000 k.k.



Stap binnen in het hart van het geliefde Dwingeloo, waar historie, sfeer en mogelijkheden samenkomen!

Deze rijksmonumentale WOONBOORDERIJ uit circa 1895 ademt karakter en charme, en biedt met een BEDRIJFSRUIMTE, twee APPARTEMENTEN en een royale KAPSHUUR met fraaie OVERKAPPING een unieke mix voor een combinatie van wonen en/of werken, dubbele bewoning, verhuuractiviteiten of zeer royaal wonen. Gelegen aan de sfeervolle Brink, op een ruim perceel van 1.020 m², vormt dit bijzondere object een zeldzame kans om te wonen op een plek waar het verleden tastbaar is en waar de natuur van het Nationaal Park Dwingelderveld letterlijk om de hoek ligt.

Indeling;

Begane grond – bedrijfsruimte:

Via een fraaie glazen pui bereik je de bedrijfsruimte die is voorzien van een aircosysteem, ingebouwde balie en een toiletgroep met wastafel (dames- en herentoilet). Verder is er een praktische opslagruimte, een royale bereidingskeuken met buitendeur, een kantoor eveneens met buitendeur, en tot slot een garage. Aan de voorzijde bevindt zich een royaal terras met een fraai uitzicht over de groene brink van Dwingeloo. Een fantastische plek om te ondernemen of eenvoudig samen te voegen met de woonruimte.

Begane grond – appartement 1:

Via de hal/entree met vernieuwde meterkast bereik je het toilet met fontein, een slaapkamer, sfeervolle living met zithoek en open keuken. De keuken is uitgerust met een combimagnetron, 2-zone inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser.

Verdieping – appartement 1:

Op de verdieping bevinden zich een overloop, een slaapkamer met twee vaste kasten en extra bergruimte achter de knieschotten, een badkamer met wastafelmeubel, douche, toilet en ligbad, en tot slot een technische ruimte.

Begane grond – appartement 2:

De entree biedt toegang tot de hal met toilet en de living. Vanuit de living is er een uniek doorkijkje via een glasplaat naar de kelder, verder een open keuken voorzien van een combimagnetron, 2-zone inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser.

Verdieping – appartement 2:

De verdieping beschikt over een overloop, twee slaapkamers en een badkamer met inloopdouche en wastafel.

De beide appartementen zijn in 2020 volledig aangepakt, verduurzaamd en gemoderniseerd tot 2 zeer fraaie appartementen. Op de verdieping is een tussendeur waardoor de appartementen eenvoudig aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Daarnaast biedt de ruimte en opzet een ideale mogelijkheid voor dubbele bewoning of de continuering van de verhuuractiviteiten met bewezen rendementen!

Deze karaktervolle boerderij met rijksmonumentale status combineert historische allure met modern comfort. Dankzij de centrumbestemming biedt het pand volop mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie daarvan. Verwarming vindt plaats via een cv-installatie en een energiezuinige luchtwarmtepomp, terwijl een waterontharder en camerasysteem bijdragen aan extra gemak. In 2018 en 2020 is de boerderij grondig gerenoveerd en deels opnieuw ingedeeld, met behoud van authentieke details en een eigentijdse uitstraling als resultaat.

De buitenruimte ademt sfeer en rust. Achter de boerderij ligt een charmante achtertuin met authentieke bestrating, waar het verleden nog voelbaar is. De royale kapschuur biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby of buitenleven. Dankzij de meerdere zitjes is er altijd wel een plekje om in de zon of schaduw te genieten van de rustige achtertuin in het centrum van Dwingeloo.

Dwingeloo is een van de mooiste brinkdorpen van Drenthe, waar charme, rust en gezelligheid samenkomen. De prachtige brink vormt het hart van het dorp, omringd door sfeervolle horecagelegenheden en lokale winkels. In de nabije omgeving geniet je van uitgestrekte natuur, met het Nationaal Park Dwingelderveld op loop- of fietsafstand. Het dorp biedt daarnaast uitstekende voorzieningen, zoals een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en diverse speciaalzaken. Hier woon je landelijk en rustig, maar met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.

Interesse in dit bijzondere object en benieuwd naar de mogelijkheden die dit object jou kan bieden? Maak vrijblijvend een bezichtigingsafpraak, wij leiden je graag rond!

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.395.000 k.k.
Status	In aanmelding
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1895
Bijzonderheden	Monument en beschermd stads of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak bedekt met riet en pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	312 m ²
Overige inpandige ruimte	49 m ²
Perceeloppervlakte	1020 m ²
Inhoud	1351 m ³

Indeling

Aantal kamers	8 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 wastafel, 1 inloopdouche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 douche en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, kabel tv, airconditioning, dakraam, sites.cctv en natuurlijke ventilatie

Energie

Isolatie	Muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Dwingeloo K 270	
Oppervlakte	1020 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In centrum, vrij uitzicht en in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom

Bergruimte

Schoor/berging

Aangebouwd stenen berging (1)

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Garage

Soort garage

Carport

Capaciteit

3 auto's

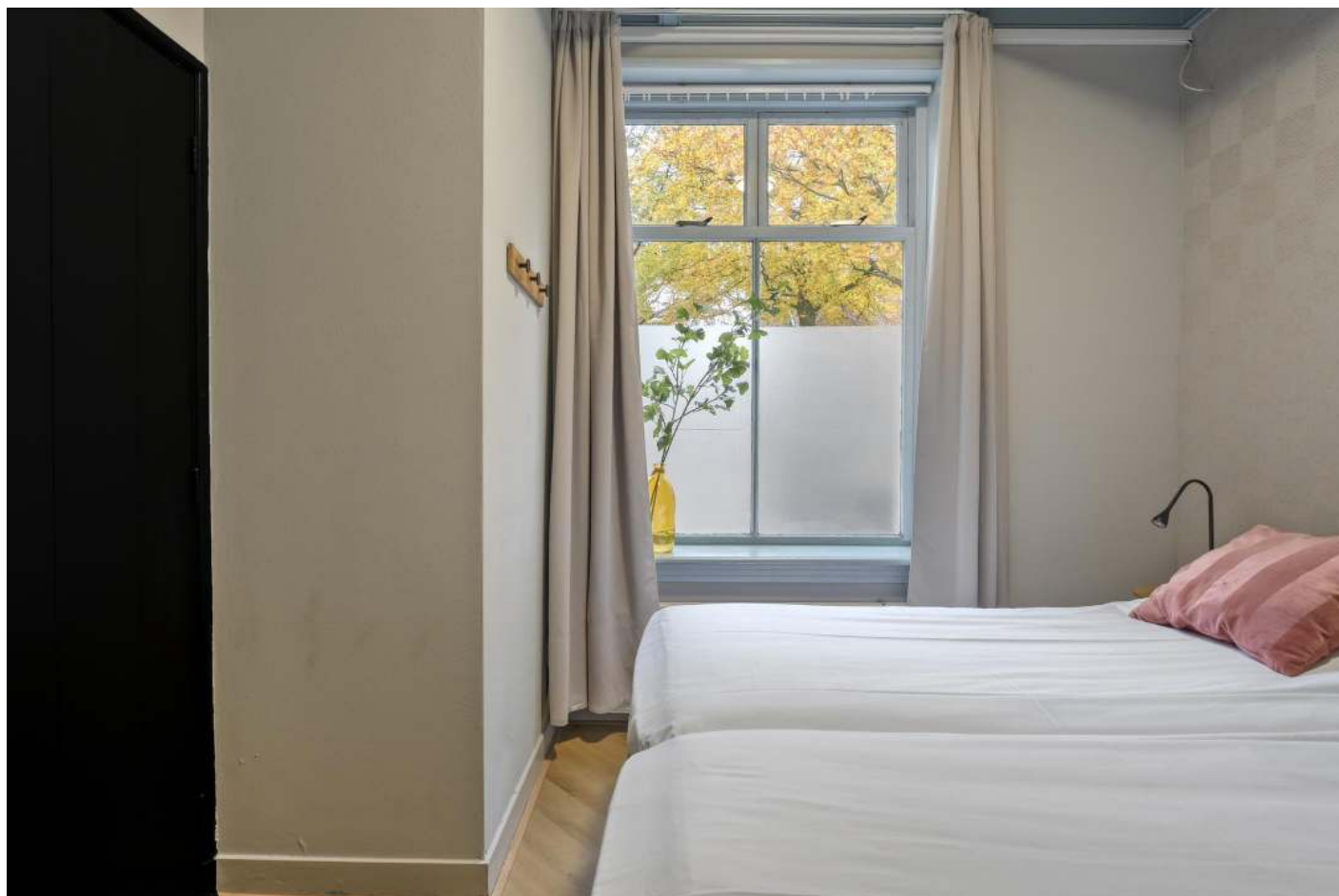
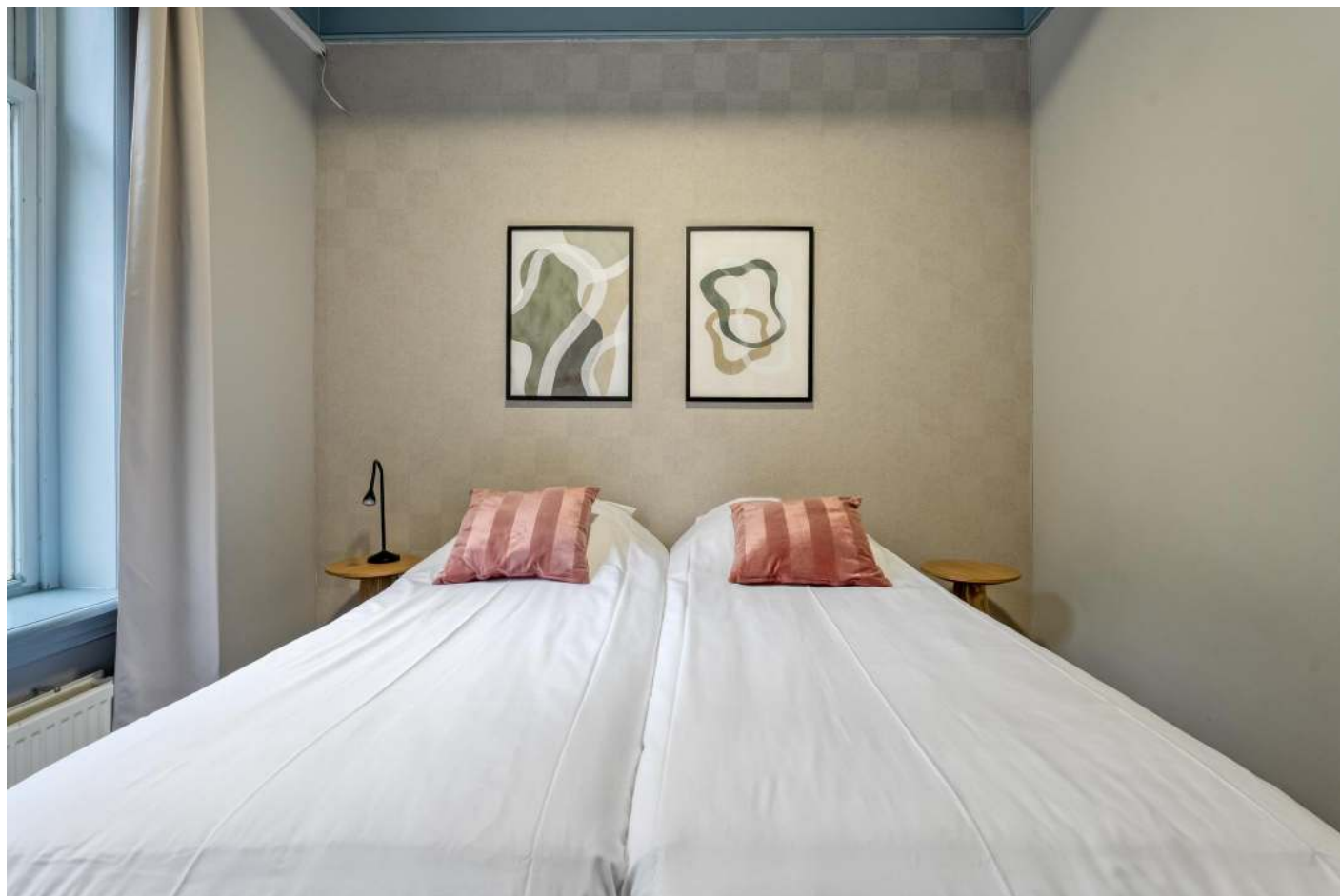




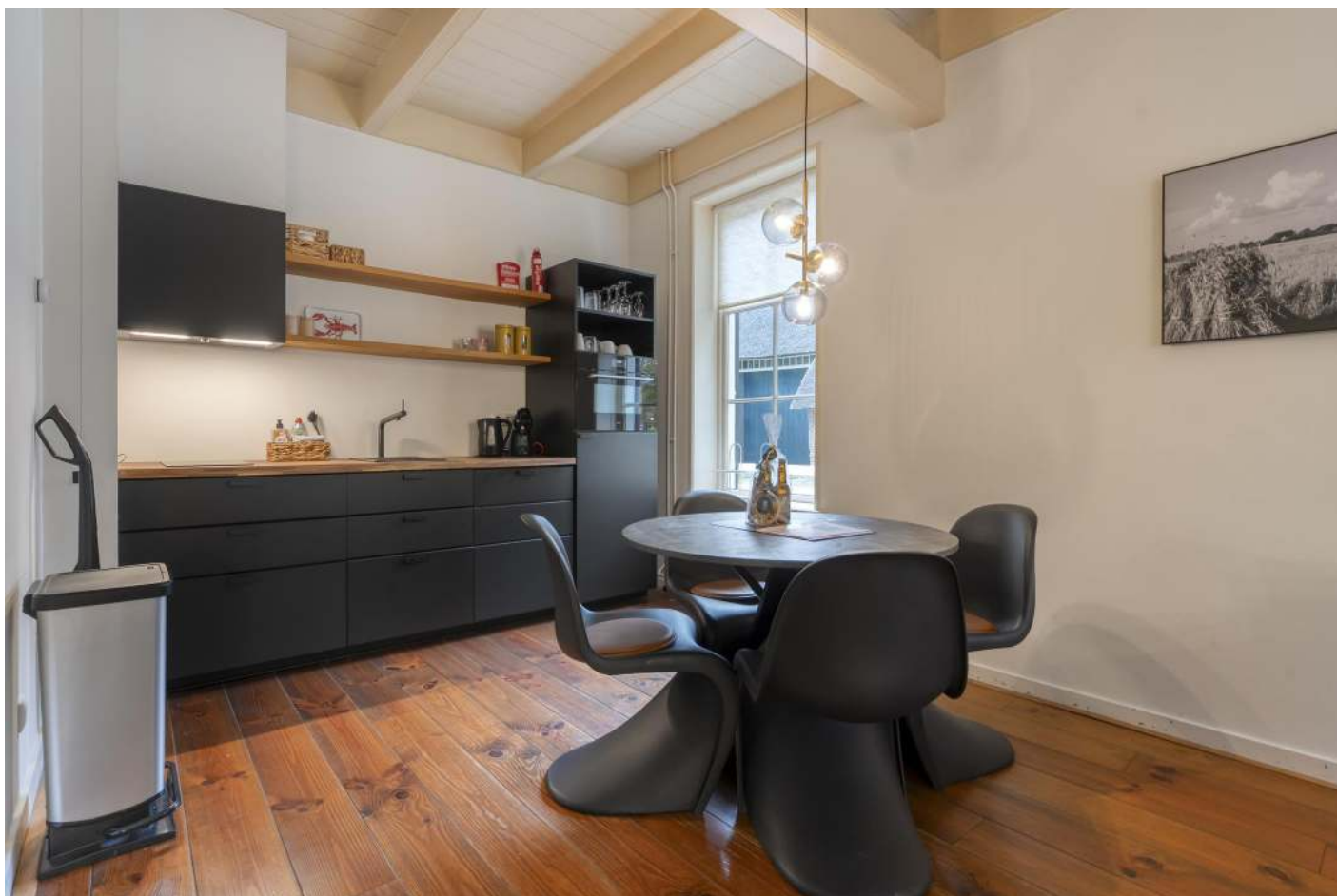


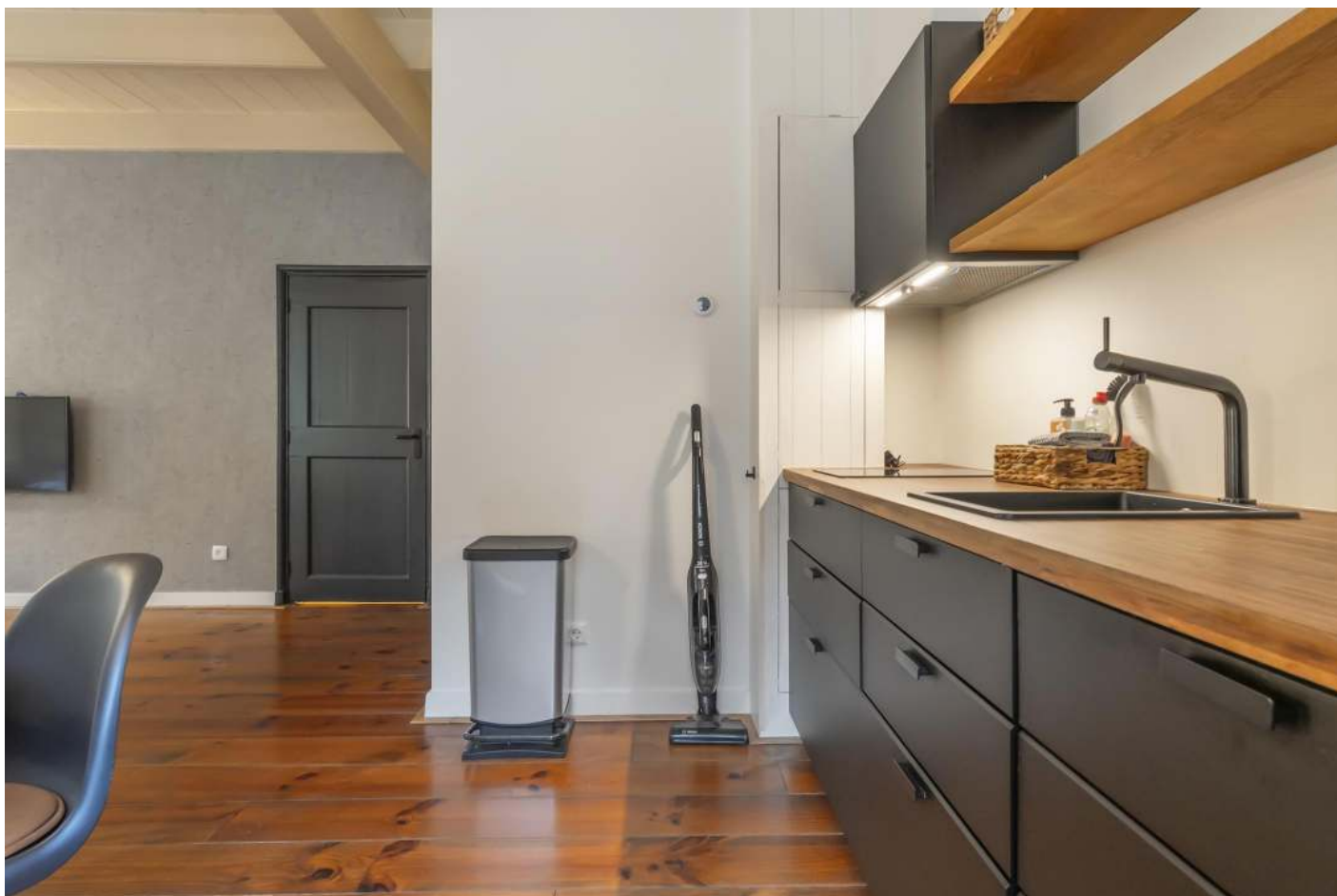


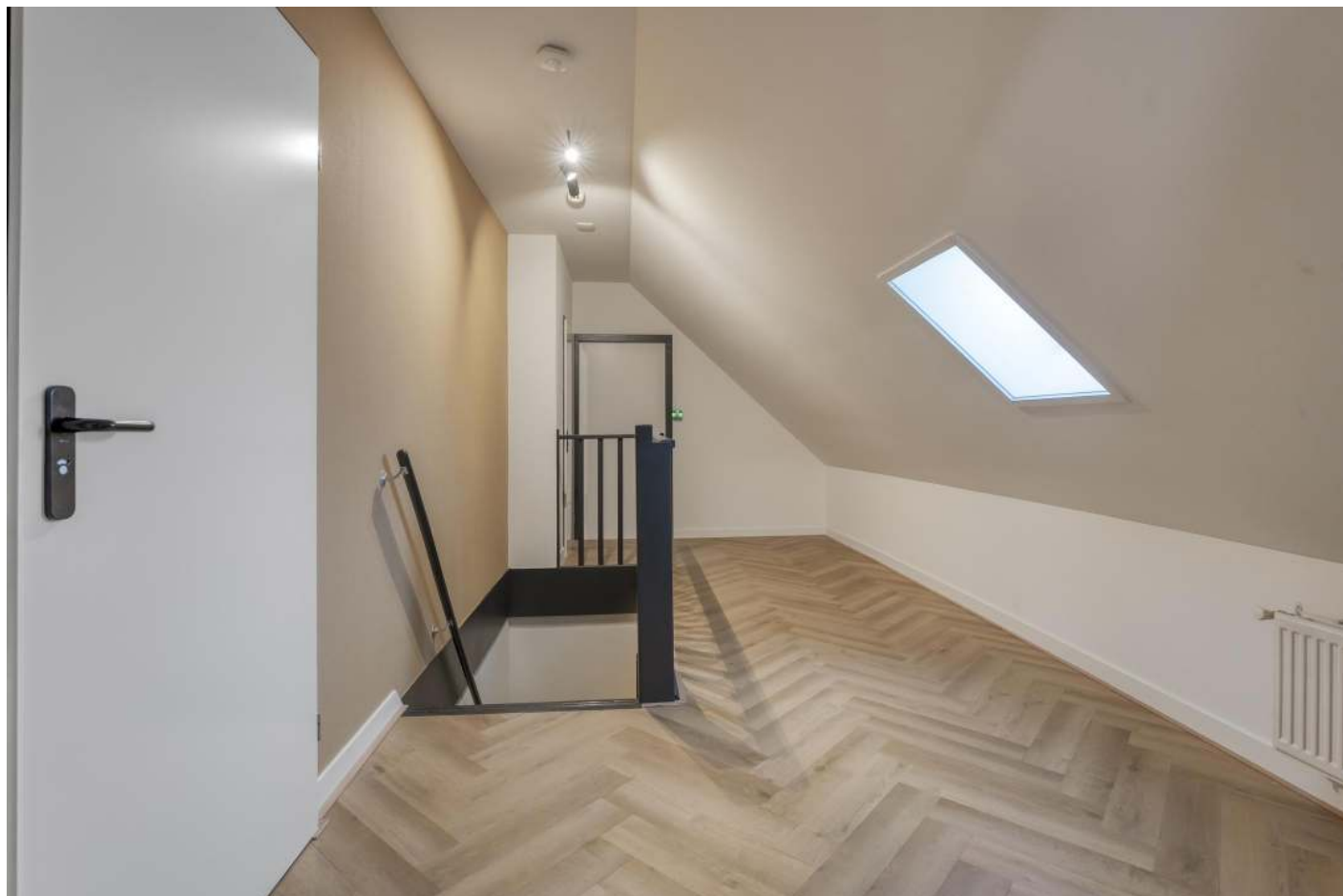


















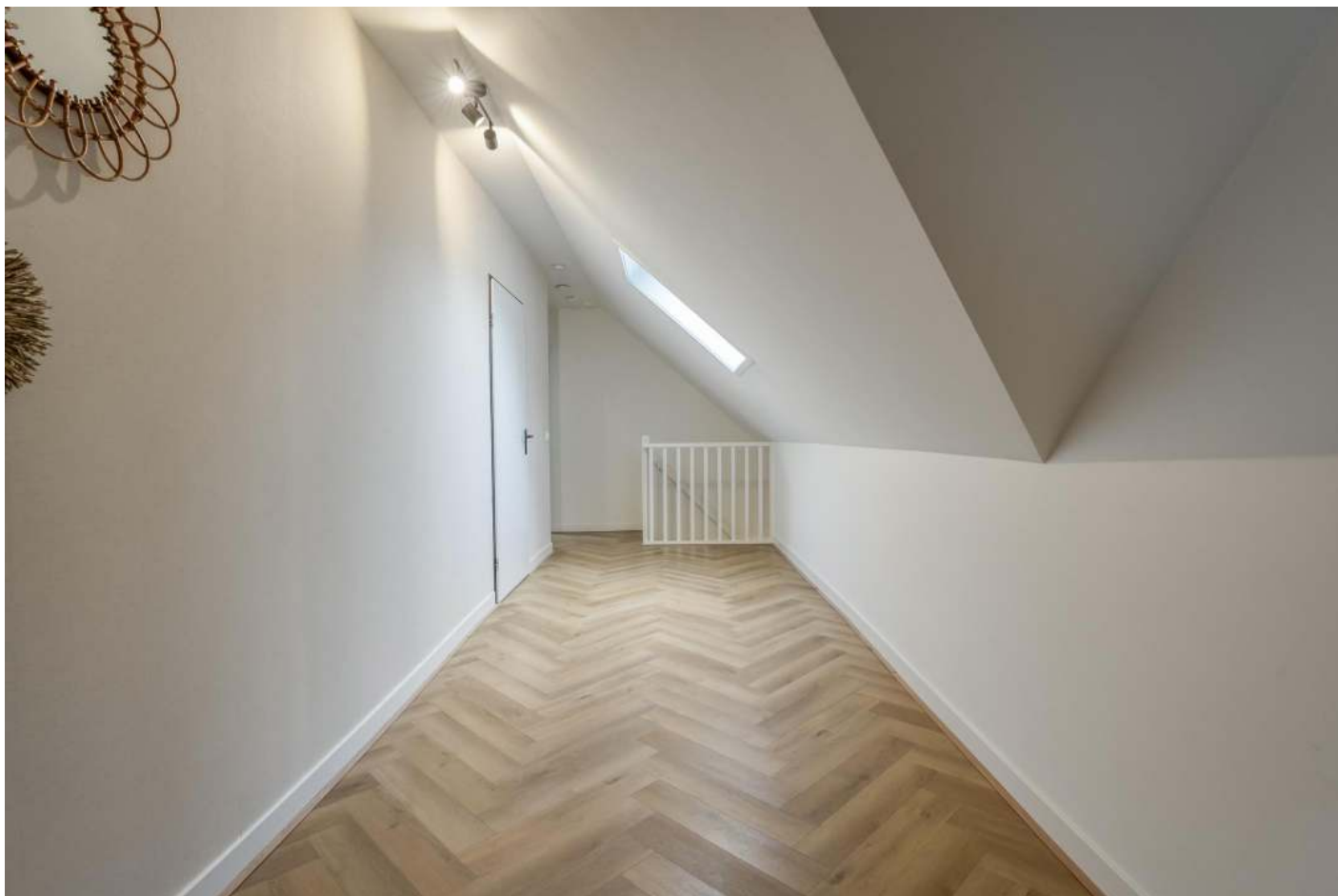




















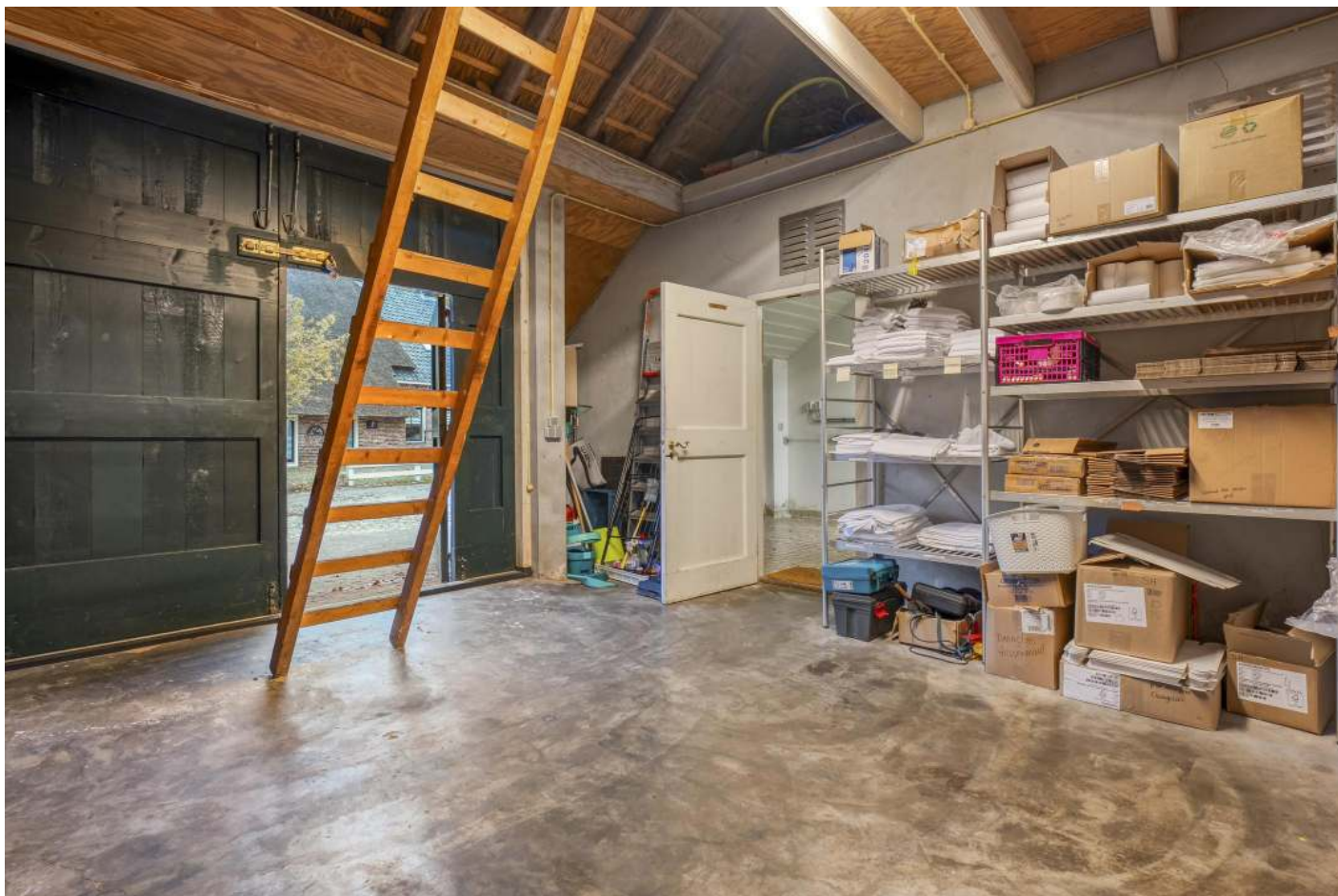












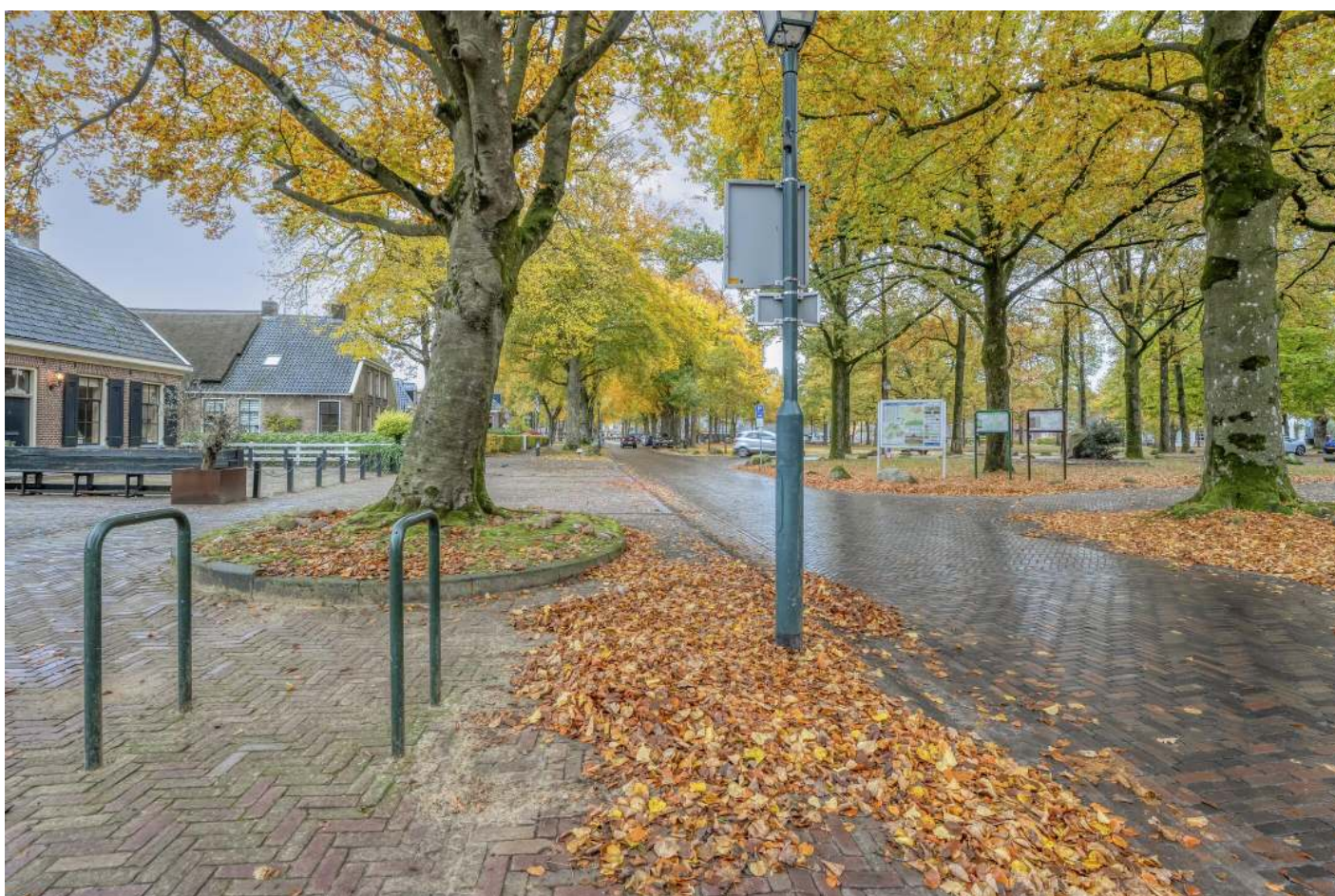




















Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Debouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dwingeloo

Sectie K

Perceel 270

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 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 databankrecht.

Kadastraal bericht



Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dwingeloo K 270](#)

Kadastrale objectidentificatie: 054440027070000

Locatie Brink 51
7991 CJ Dwingeloo

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [1701010000218853](#)**Kadastrale grootte** 1.020 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 220990 - 538754

Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)
Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/136](#)
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

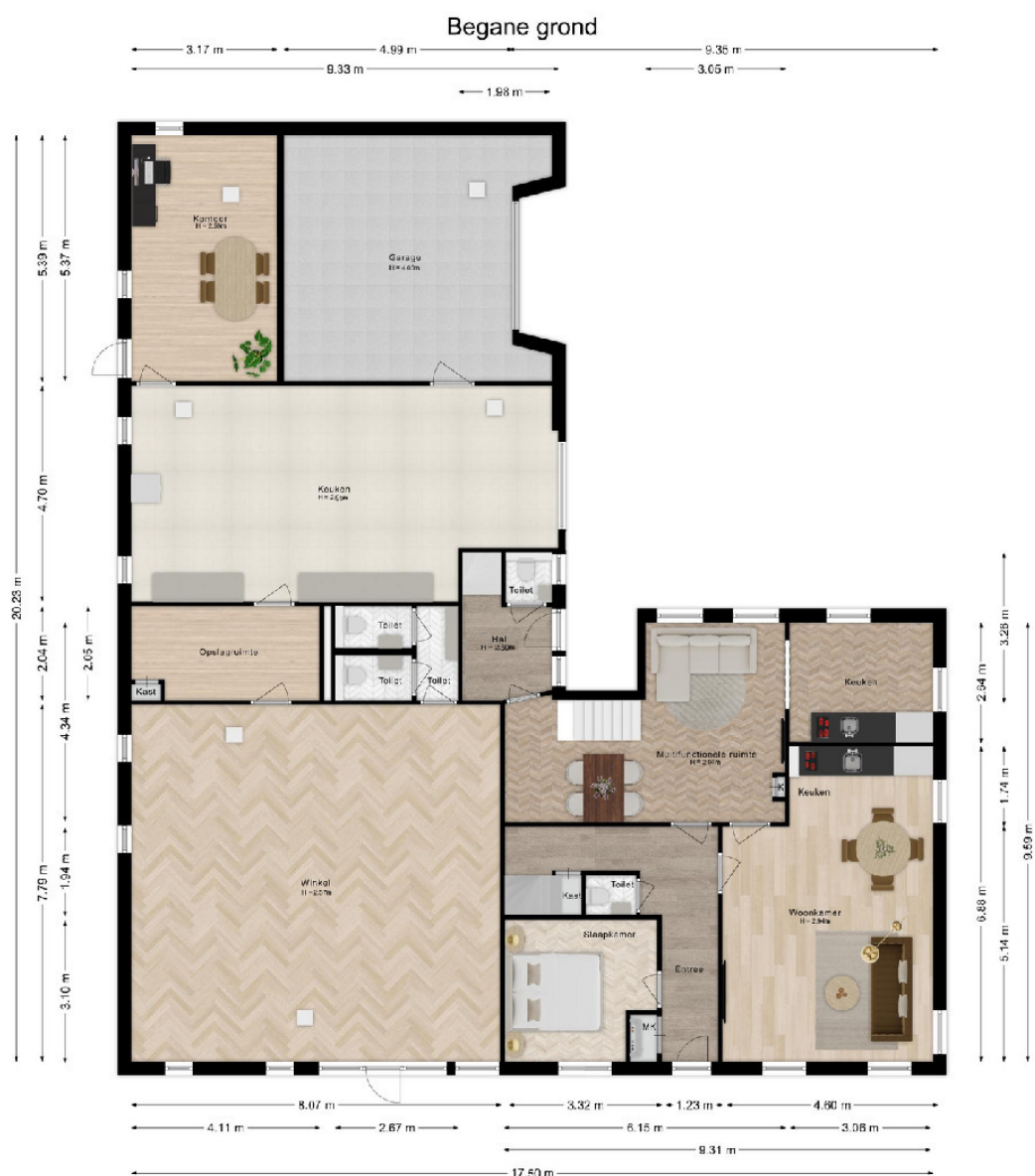
Datum in werking 20-05-1985

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82856/117](#)
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 20-05-1985

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze [klantenservice](#).

Plattegrond

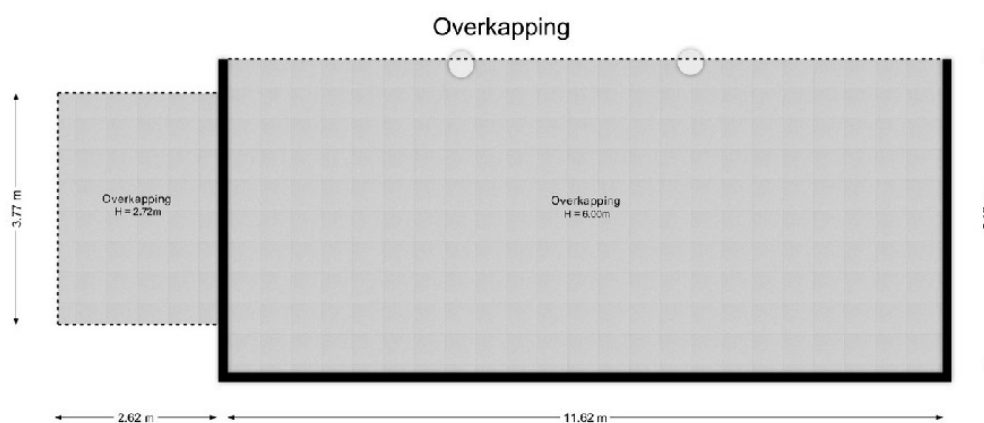


Deze tekening is een schets en geen bouwtekening.
De hier vormgegeven gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw eigen beeldvorming.

Eerste verdieping



Deze tekening is een schets en geen bouwtekening.
De hier vermelde gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw eigen beeldvorming.



Deze tekening is een schets en geen bouwtekening.
De hier vermelde gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw eigen beeldvorming.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN



Betreffende het object: Brink 51 te Dwingeloo

ZAKEN	niet van toepassing	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen
- tuinaanleg/(sier-) bestrating/beplanting/erfafscheiding		✓		
- buitenverlichting		✓		
- tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		✓		
- kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓		
- tuinhuisje/buitenberging		✓		
- vijver/pomp/vissen	✓			
- speeltoestellen, zandbak, etc.		✓		
- broeikas	✓			
- robotmaaier	✓			
- vlaggenmast	✓			
- schrikdraadklok	✓			
- drinkwaterbakken	✓			
- bronpomp	✓			
- afrastering/hekken		✓		
- schotel + decoder				✓
- brievenbus		✓		
- kluis	✓			
- (voordeur)bel		✓		
- airconditioning		✓		
- alarminstallatie		✓		
- veiligheidssloten en overige inbraakpreventie		✓		
- rookmelders		✓		
- rolluiken	✓			
- zonwering buiten (screens/markiezen/zonneschermen)	✓			
- zonwering binnen (lamellen/luxaflex/rolgordijnen/vouw gordijnen)		✓		
- gordijnrails		✓		
- gordijnen/overgordijnen		✓		
- vitrages		✓		
- losse horren/rolhorren	✓			
- vloerbedekking/linoleum		✓		
- parketvloer/kurkvloer/laminaatvloer/houten vloer(delen)		✓		
- warmwatervoorziening, te weten:				
- boiler		✓		
- geiser		✓		
- CV met toebehoren		✓		
- aardwarmtepomp/luchtwarmtepomp		✓		
-				

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

kijk ook op: www.fehse.nl T 0521 34 28 34



kijk ook op: www.fehse.nl T 0521 34 28 34



ZAKEN	niet van toepassing	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen
- klokthermostaat	✓			
- camera(systeem)	✓			
- (voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
- kachels (gashaard/houtkachel/allesbrander/gaskachels)	✓			
-				
- mechanische ventilatie/luchtbehandeling		✓		
- isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
-				
- radiatorafwerking	✓			
- schilderijophangstelsysteem	✓			
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting		✓		
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat/fornuis		✓		
- wasemkap/bladafzuiging		✓		
- koelkast		✓		
- vaatwasser		✓		
- combi-/magnetron		✓		
- oven	✓			
- vriezer	✓			
- Quooker	✓			
- steamer/stoomoven	✓			
- warmhoudlade	✓			
- koffiezetapparaat		✓		
- keukenaccessoires, te weten:				
- Alles betreffende de appartementen		✓		
- Alles betreffende het winkelgedeelte				✓
- kapstok		✓		
- werkbank				
- inbouwverlichting/dimmers		✓		
- opbouwverlichting		✓		
- spiegelwanden		✓		
- boeken- en legplanken		✓		
- wastafels met accessoires		✓		
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)		✓		
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm, etc.)		✓		
- sauna met toebehoren	✓			
- waterslot wasautomaat	✓			
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓			
- oplaadpunt elektrische auto	✓			

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

kijk ook op: www.fehse.nl T 0521 34 28 34kijk ook op: www.fehse.nl T 0521 34 28 34

ZAKEN	niet van toepassing	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen
- waterontharder		✓		
- zaken die geen eigendom van de koper zijn maar waarvan leascontracten of huurcontracten verplicht dienen te worden overgenomen door kopers (keukens, openhaarden, c.v.-ketels, boilers, geisers, zonnepanelen, elektrische oplaadpunt auto etc.):				
-				
-				
-				
-				
- duurzaamheidsvoorzieningen:				
- zonnecollectoren met omvormer(s)				
-				
-				
-				
-				
- overige zaken:				
NB: De appartementen zijn inclusief al het aanwezige. Het linkerdeel in principe leeg (winkelinventaris mogelijk ter overname). In het linkerdeel zit o.a.: airco, alarm, CV radiatoren, camerasysteem; In het rechterdeel staan ook voorzieningen t.b.v. het linkerdeel waaronder waterontharder, CV, meterkast.				

Voor akkoord, verkoper(s):

Naam:
Plaats:
Datum

Naam:
Plaats:
Datum

Voor akkoord, koper(s):

Naam:
Plaats:
Datum

Naam:
Plaats:
Datum

kijk ook op: www.fehse.nl T 0521 34 28 34



Vragenlijst

DEEL B

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Op grond van bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan de (aspirant) koper. Het is daarom van groot belang dat deze informatielijst door de verkoper nauwkeurig wordt ingevuld. Deze lijst zal aan de overeenkomst worden gehecht.

Betreffende het object: Brink 51 te Dwingeloo

1. Andere overeenkomsten	
• Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?	Nee
• Zijn er zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, over eenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen, gemeenteground.)	Nee
2. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen	
• Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.?	Nee
• Zo ja, welke?	
• Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar: €	
• Per welke datum kan de canon worden aangepast?	
• Wat is het eindjaar van de erfpacht?	
3. Publiekrechtelijke beperkingen	
• Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
• Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee
• Is er sprake van onteigening?	Nee
• Is er een anti-speculatiebeding / verplichting eigen bewoning van toepassing op het object?	Nee
• Zo ja, hoe lang nog:	
• Zo ja, heeft u ontheffing van de gemeente om het pand te verkopen?	
4. Kadastrale grenzen	
• Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of de grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
• Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
• Van wie zijn de erfafscheidingen? Links: <u>gezamenlijk</u> Rechts: <u>niet bekend, denk deels gezamenlijk</u> Achter:	
• Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op de grond van de burens of andersom?	Nee
• Zo ja, graag nader toelichten	
• Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
• Zo ja, op welk deel heeft dit betrekking?	
• Is hier een gebruiksovereenkomst op van toepassing?	
• Dient er een vergoeding betaald te worden voor het gebruik?	
• Zo ja, hoeveel?	

5. Verhuur (ALLEEN BIJ VERHUUR INVULLEN)	
• Is het pand of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
• Zo ja, is er een huurcontract?	
• Welk gedeelte is verhuurd?	
• Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
• Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijv. geiser, keuken, lampen):	
• Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
• Heeft u nog andere afspraken met huurders gemaakt?	
6. Procedures	
• Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (Bijv. i.v.m. onteigening)?	Nee
• Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
• Zo ja, toelichting:	
7. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht	
• Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?	
• Als beschermd monument	Nee
• Tot beschermd stads- of dorpsgezicht	Nee
• Gemeentelijk/provinciaal monument	Nee
• "Beeldbepalend pand"	Nee
8. Onderhoudscontracten, garanties	
• Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden?	Nee
• Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Bijv. Woningborg, c.v.-ketel, garantie over keukenapparatuur, dakbedekking, etc.)	
9. Terug te vorderen subsidies	
• Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, zonnepanelen, isolatie (zoals HR++ glas) etc. Deze gelden vooral bij monumentale panden.)	Nee
10. Aanschrijvingen	
• Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? (Bijv. aanleg riolering, IBA-installatie etc.)	Nee
11. Onbewoonbaarverklaring	
• Is het pand onbewoonbaar verklaard?	Nee

12. Verbouwingen	
• Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
• Zo ja, welke ver-/bijbouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden?	
1. Gehele renovatie..... door: Jaar: ca. 2019.....	
2. door: Jaar:	
3. door: Jaar:	
• Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waar formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijv. bouwvergunning)?	Ja
• Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?	Ja
• Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? (Isolerende beglazing, dak-, spouw-, muur- of vloerisolatie.)	Ja
13. Omzetbelasting	
• Is er bij verkoop sprake van omzetbelastingheffing? (BTW)	Nee
14. Gebruik	
• Hoe gebruikt u het pand nu? (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag) winkel en (toeristisch) wonen	
• Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	Ja
• Heeft u het pand ook zelf bewoond/gebruikt?	Nee
15. Kelder, kruipruimte en fundering	
• Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
• Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
• Loopt de kruipruimte onder het gehele pand?	Nee
• Zo ja, waar zit het luik of de toegang?	
• Is de kruipruimte droog?	n.v.t.
• Is er een kelder aanwezig?	
• Staat er water in de kelder?	Ja
• Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
• Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd?	Nee
• Zo ja, heeft dit tot problemen geleid?	
• Is er voor zover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? (Komt vooral voor in kruipruimtes/balkons van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981)	Nee
16. Installaties	
a. (warm)waterinstallaties	
• Is er in het pand een geiser of boiler aanwezig?	Ja, een boiler
• Zo ja, is dit eigendom of huur?	Eigendom
• Wat is het bouwjaar? ca. 2019.....	
b. elektrische installatie	
• Van welk materiaal zijn de elektriciteitsleidingen?	Kunststof
• Denkt u dat er nog bedrading met een mantel van "stof" aanwezig zou kunnen zijn?	Nee
• Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Nee
• Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
• Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	

c. verwarmingsinstallatie	
• Is er een warmtebron aanwezig?	Ja
• Zo ja, wat voor warmtebron: C.V.	
• Zo ja, van welk jaar is de warmtebron? ca. 2018 van welk jaar is de installatie?	
• Wanneer is de warmtebron voor het laatst onderhouden? 2025 / Scope 10 gekeurd 2025	
• Indien er een c.v.-installatie aanwezig is, is meer dan 1 keer per jaar bijvullen noodzakelijk?	Nee
• Indien er een warmtepomp aanwezig is, betreft het luchtwarmte of aardwarmte? Luchtwarmte	
• Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
• Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
• Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
• Zo ja, waar?	
• Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
• Zo ja, waar?	
• Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?	Ja
• Zijn er gaskachels in het pand aanwezig?	Nee
d. schoorsteenkanalen	
• Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	n.v.t.
• Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?	
• Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	
• Is het rookafvoerkanaal geschikt voor gashaard/houtkachel?	
17. Sanitair en riolering	
• Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
• Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootsteen?	Ja
• Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?	Nee
• Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool of IBA-installatie?	Ja, Gemeenteriool
• Is er nog een oude septictank of gierkelder aanwezig?	Nee
• Zo ja, zijn/is deze nog in gebruik?	n.v.t.
• Zo ja, zijn/is deze leeg?	n.v.t.
18. Kozijnen, ramen en deuren	
• In welk jaar is het houtwerk voor het laatst geschilderd? 2018	
• Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
• Is er bij isolerende beglazing sprake van "lekke" ruiten?	Ja
• Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
• Zo nee, toelichting: paar dakramen appartementen moeten vervangen worden	
• Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
• Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
• Zijn er kunststof of aluminium kozijnen aanwezig?	Nee

19. Vloeren, plafonds, wanden en gevels	
• Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht of schimmelvorming op de vloeren, plafonds, wanden en/of gevels?	Nee
• Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
• Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwijkingen bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.?	Nee
• Beschrijf hier de kwaliteit van de vloer op de begane grond: Goed.....	
• Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
• Zo ja, waar? <u>Het betreft een rijksmonumentaal pand uit de 19e eeuw</u>	
• Is er sprake van volledige vloerisolatie?	Nee
• Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd? <u>niet bekend, waarschijnlijk nergens</u>	
20. Gevels	
• Is de gevel ooit gereinigd?	Nee
• Zo ja, hoe?	
• Zijn de gevels geïmpregneerd of opnieuw ingevoegd?	Ja
• Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
• Zo ja, waar? <u>Het betreft een rijksmonumentaal pand uit de 19e eeuw</u>	
• Zijn er (gerepareerde) scheurende/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
• Zo ja, waar?	
• Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
• Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	
• Is er sprake van volledige isolatie?	
• Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	
21. Dak(en)	
• Indien er sprake is van platte daken, hoe oud zijn deze bedekkingen?	
• Heeft u momenteel lekkages aan schuine of platte daken of heeft u ze gehad?	Ja
• Zijn de lekkages verholpen door een erkend bedrijf?	Nee
• Heeft u de daken al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
• Is de afvoer van het regenwater goed?	Ja
• Zijn de dakgoten goed en zonder lekkages?	Ja
• Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, en/of beschadigde dakdelen?	Ja
• Zo ja, waar?	
• Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
• Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	
• Is er sprake van volledige dakisolatie?	Nee
• Zo nee, welke delen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd?	

22. Duurzaamheidsvoorzieningen

• Welk energielabel is er afgegeven voor uw woning: G..... Einddatum: 27-09-2030.....	
• Zijn er duurzaamheidsvoorzieningen getroffen voor uw woning (denk hierbij bijv. aan aardwarmte, zonnepanelen, zonnecollectoren, zonneboiler, lucht/warmtepomp etc.)	Nee
• Zo ja, welke?	
• Indien er zonnepanelen aanwezig zijn, hoeveel?.....	
• Wat is het aantal Wattpiek (Wp) per paneel? Wp	
• Zijn de zonnepanelen uw eigendom?	
• Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
• Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd/geleased?	
• Zo ja, kan het huurcontract worden overgenomen door koper?	
• Wat zijn de kosten?	
• In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	
• Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
• Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh:	
• Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? jaar	
• Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
• Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
• Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....	

23. Verontreinigingen

• Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat?	Nee
• Heeft de gemeente of provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
• Is er een onder- of bovengrondse olietank aanwezig of aanwezig geweest?	
• Zo ja, is deze geleegd of geschoond?	
• Is hiervan een saneringscertificaat aanwezig?	
• Heeft er voor zover u bekend ooit een olietank in de grond gezeten?	Nee
• Zo ja, is er een verwijderingsbewijs?	
• Zijn er voor zover u bekend ooit proefmonsters van de grond genomen in de nabijheid van de olietank?	
• Zijn er voor zover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (berging, garages etc.) eternietplaten, asbest cementplaten of andere asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen van ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze niet overgeverfd zijn.)	Nee
• Is er sprake van loden leidingen in uw woning?	Nee
• Blijft er in het pand 'vloerzeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?	Nee
• Is het pand voor zover u bekend aangetast door een van de volgende houtvernielers: houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen, schimmels?	Nee
• Is deze aantasting al eens behandeld en wanneer?	
• Is er een garantiecertificaat aanwezig? (Zo ja, graag bijvoegen)	Nee
• Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, steenmarter etc.)?	Nee
• Zo ja, waar?	
• Is er Japanse duizendknoop aanwezig?	Nee

24. Huur/Lease	
• Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased (Bijv. c.v.-ketel, keuken, glasvezel)?	Nee
• Hoe lang lopen de contracten nog? Zijn deze afgekocht?	
• Laat u bij verkoop het gehuurde achter en dient de koper het contract verplicht over te nemen?	
• Wat zijn de maandelijkse kosten hiervan?	
25. Gemeente- en waterschapsbelastingen in het jaar 2025.....	
• Wat is de WOZ waarde van uw woning? : € 644.000,-.....	
• Onroerende zaakbelasting : € 1312,47.....	
• Waterschapslasten : € 264,04.....	
• Gemeentelijke belastingen : € 235,65.....	
• 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?	
• 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?.....	
26. Voorschotnota's / energieverbruik	
• Gasverbruik per jaar ca. 1900..... m ³	
• Maandelijks voorschot gas/elektra € 1100,-.....	
27. Voor landelijk gelegen panden	
• Zijn er subsidies, afspraken, regelingen, in stand houdingsverplichtingen inzake het land, erf, boswallen, poeltjes etc.	
• Is er een herplantplicht?	
• Is het jachtrecht verhuurd?	
ALLEEN BIJ APPARTEMENT INVULLEN	
28. Appartementenrecht of lidmaatschapsrecht	
• Is er een vereniging van eigenaren of is er een coöperatie?	
• Hoe vaak per jaar wordt er een ledenvergadering gehouden?	
• Hoeveel is de maandelijkse bijdrage? €	
• Zijn alle aan de vereniging verschuldigde bedragen betaald?	
• Wie is de administrateur of secretaris-penningmeester van de vereniging?	
• Wordt er elk jaar een overzicht opgesteld van de uitgaven en inkomsten van de vereniging? Zo ja, deze stukken graag overhandigen.	
• Zijn er afspraken gemaakt over toekomstig onderhoud of zijn er andere besluiten van de vereniging die voor de koper van belang kunnen zijn? Zo ja, welke zijn dat?	
• Is de opstalverzekering gesloten voor het gehele gebouw?	
• Zijn huisdieren toegestaan?	

29. Glasvezel	
• Is er glasvezel aanwezig?	Nee
• Zo ja, is het aangesloten of aangelegd?	
• Is de aansluiting volledig afgekocht?	
• Zo nee, wat is het maandbedrag? €.....	
30. Algemeen	
• Wat is het bouwjaar van het pand? circa.1895.....	
• Wie of welk bedrijf heeft het pand gebouwd? onbekend.....	
• Wat is de afstand tot het station? Ca. 24..... km	
• Wat is de afstand tot de bushalte? Ca. 0,2..... km	
• Wat is de afstand tot het winkelcentrum? Ca. 0..... km	
• Wat is de afstand tot de scholen? (basisonderwijs) Ca. 0,5..... km	
• Wat is de afstand tot de scholen? (voortgezet onderwijs) Ca. 24..... km	
• Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving welke voor de verkoper wetenswaardig zijn? Zo ja, welke? gelegen aan de historische Brink van Dwingeloo.....	Ja
• Zijn er nog andere gebreken of bezwaren bekend of aanvullingen die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing? Zo ja, welke? - Het betreft een rijksmonumentaal pand gelegen aan de historische brink van Dwingeloo uit circa 1895. Het bestaat uit een linkerdeel (thans winkel/horecabestemming) waar voor zover bekend ook een woonhuis van gemaakt mag worden, en een rechterdeel bestaande uit woongedeelte met 2 afzonderlijke appartementen. De appartementen kunnen makkelijk samengevoegd worden tot 1 groot appartement. - Er is een professioneel wifi netwerk met 3 gescheiden netwerken (ter overname). - Het pand is rond 2018 van binnen zeer grondig gerenoveerd en deels opnieuw ingedeeld. - Er heeft een Scope 10 keurig plaatsgevonden in 2025. - Het rieten dak is aan vervanging toe. Daarvoor is een vergunning verleend (schroefdak). Tevens reeds een offerte. - Voor onderhoud is waarschijnlijk subsidie beschikbaar vanuit Rijksdienst Cultureel Erfgoed.	Ja
31. Ondertekening	
Verkoper(s) verklaart/verklaren dat alle hem/haar/hen bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust, dat bij een niet en/of volledige vermelding van feiten de koper mogelijkheid heeft om op grond van het BW, de boeken 6 en 7, schadevergoeding te claimen. Verkoper(s) verklaart/verklaren in de periode tussen de datum van de verkoop en de datum van het notarieel transport de woning op een manier te zullen bewonen en onderhouden, welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.	
Aldus naar waarheid ingevuld te d.d.	
Voorletters + achternaam:	Voorletters + achternaam partner:
.....	

BEZICHTIGING:

Voor een bezichtiging van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

NA DE BEZICHTIGING:

Mocht u reeds een bezichtiging hebben gedaan en:

- u wilt nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons kantoor. Wij helpen u graag verder.
- u heeft geen verdere belangstelling, meldt u ons dit dan zo spoedig mogelijk zodat wij ook de eigenaar van de woning kunnen informeren
- u heeft wel belangstelling, dan zetten wij in overleg met u graag de volgende stap naar eventuele aankoop van de woning.

BELANGRIJKE INFORMATIE:

Koopakte:

1. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, NVM.
2. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris.
3. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (verkrijgen financiering, Nationale Hypotheek Garantie e.d.) worden alleen opgenomen indien deze in de onderhandeling zijn besproken.
4. Indien de verkoper t.g.v. de notaris de koper in verband met de reisafstand besluit tot het afgeven van een verkoopvolmacht, dan zijn de eventuele extra kosten van het opstellen van die volmacht voor de rekening van de koper. De notaris kan ten laste van de verkoper uitsluitend in rekening brengen de kosten voor de doorhaling van de huidige gehele hypotheeklasten tegen een vergoeding van niet meer dan 170,- Incl. BTW per doorhaling. Eventuele meerkosten zijn voor de rekening van de koper.
5. Indien van toepassing zal de zogenaamde ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: "Het is de koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7.17 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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. Indien de verkoop op verzoek van erfgenamen plaatsvindt zal de zogenaamde erfgenamenclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: "Verkoper heeft het registergoed nooit zelf feitelijk gebruikt zodat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen, respectievelijk gebreken aan het registergoed, waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als hij het registergoed zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van de koper komen."

Overdrachtsbelastingtarief: In sommige gevallen beschikt een object over een meer dan gemiddeld grond oppervlakte voor vrijstaande woning waardoor er voor de 'overige grond' een ander overdrachtsbelastingtarief kan gelden.

Details: verkoper stelt uitdrukkelijk dat een overeenkomst niet eerder tot stand komt, dan nadat over zowel de hoofdzaken (prijs, object) als de details (leverdatum, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Tevens wordt de koopovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Aan een mondelinge overeenkomst kan de koper geen rechten ontleen.

Voorbehouden: hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er vanuit worden gegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, maatvoeringen enz.) kunnen door mondelinge overdracht zijn verkregen. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn circa maten. De koper heeft zijn onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Uitnodiging: alle door Fehse Makelaardij o.g. en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het in onderhandeling treden c.q. het uitbrengen van een bod.

N.B.: Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn: al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Disclaimer: 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.

Deskundig, actief, familiebedrijf, behulpzaam, correct en persoonlijk

Fehse Makelaardij is een dynamisch familiebedrijf gevestigd in Havelte, de Parel van Drenthe. Wij zijn actief in de gehele regio Zuidwest Drenthe, Noordwest Overijssel en Zuidoost Friesland. In ons uitgebreide woningaanbod, vindt u vele typen in alle prijsklassen. Of u nu een recreatiewoning wilt kopen of op zoek bent naar een exclusieve woonboerderij; U vindt het bij ons! Ook kunt u bij ons terecht voor een appartement, tussenwoning, 2-onder-1kapwoning, vrijstaande woning, bouwgrond, nieuwbouwwoning, landgoed of bedrijfs onroerend goed. Fehse Makelaardij is een full-service makelaar; of u nu uw huis wilt kopen, verkopen, taxeren of wellicht denkt aan een woningruil, bij ons bent u aan het juiste adres voor deskundige, actieve en persoonlijke begeleiding.

Als gecertificeerd makelaar-taxateur zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De huizenmarkt en de wetgeving daaromheen blijven zich ontwikkelen. Daarom zijn wij als NVM-makelaar verplicht om onze deskundigheid op peil te houden door elk jaar bijscholingscursussen te volgen. Zodat u kunt blijven vertrouwen op onze deskundigheid.

Als enige in de regio is het Qualis label aan Fehse Makelaardij toegekend. Ruim 50 NVM-makelaars die hun sporen hebben verdiend in de bemiddeling van woningen in het midden- en hogere marktsegment mogen dit label voeren. Wij zijn er trots op dit label te mogen voeren wat staat voor een uitstekende reputatie en een sterke, veelal leidende, marktpositie.

Een huis kopen of verkopen met Fehse Makelaardij betekent dat u een actief, deskundig, persoonlijk en correct familiebedrijf in de arm neemt. Sinds onze start in 1994 zijn wij uitgegroeid tot een succesvol makelaarskantoor dat aantoonbare resultaten behaalt.

Ook nieuwsgierig naar onze unieke dienstverlening? Neem eens contact met ons op of kijk op onze site www.fehse.nl en ontdek wat wij voor u kunnen betekenen.





FEHSE
Makelaardij o.g.

Dorpsstraat 51 | 7971 CR Havelte
0521 34 28 34 | info@fehse.nl

www.fehse.nl

