



## Het Zuid 39, 9203 TB Drachten

Het Zuid 39  
9203 TB Drachten

Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)



# Omschrijving

## Het Zuid 39, 9203 TB Drachten

Wat een buitenkans!

Op een unieke locatie in het buitengebied van Drachten staat deze schitterende en zeer robuuste woonboerderij met achtergelegen vrijstaand bijgebouw. Een locatie met volop mogelijkheden! De woonboerderij leent zich bij uitstek voor een combinatie van wonen en werken maar ook hobbymatig gebruik van de ruimtes is uiteraard mogelijk. Het geheel is gelegen op een perceel van 2.920 m<sup>2</sup> en heeft de bestemming 'detailhandel-2' voor volumineuze detailhandel met bedrijfswoning. In overleg met de gemeente Smallingerland kan de bestemming gewijzigd worden in wonen.

De huidige eigenaar heeft vanaf 2023 de woonboerderij en het bijgebouw grondig verbouwd en gemoderniseerd wat heeft geresulteerd in dit schitterende geheel! Wat er allemaal is gebeurd? Dat is eigenlijk te veel om op te noemen maar hierbij toch een korte opsomming van een aantal werkzaamheden. De houten vloer van het voorhuis is vervangen door een vloer van schuimbeton, aan de binnenzijde zijn nieuwe voorzetwanden met isolatie geplaatst, de plafonds zijn vernieuwd en er is isolatie aangebracht tussen de begane grond en de eerste verdiepingvloer, al het elektra is vernieuwd, er is een nieuwe keuken geplaatst, diverse nieuwe toiletten gerealiseerd, nieuwe indeling, deels nieuwe kozijnen, nieuwe wand-, vloer en plafondafwerking. Daarnaast is de kap vernieuwd, geïsoleerd en zijn er nieuwe pannen en goten aangebracht. Ook aan energiezuinigheid is volop aandacht besteed. De woning is grondig geïsoleerd, voorzien van een boiler en wordt verwarmd middels airconditioning. Hierdoor is de woning gasloos en heeft het een energielabel A. Aan de zijkant van de woning is het toegangspad volledig geasfalteerd en is er volop parkeergelegenheid gerealiseerd.

Achter op het perceel staat een groot bijgebouw van circa 250 m<sup>2</sup> welke voor meerdere doeleinden geschikt is. Dit gebouw is voorzien van een hoge sectionaaldeur, opnieuw omkleed met hout, het dak is geïsoleerd en er is een eigen toilet met fonteintje aanwezig. Aan de achterzijde zijn ramen aangebracht waardoor je een schitterend uitzicht over de landerijen hebt.

Naast de boerderij ligt nog een perceel van 3.265 m<sup>2</sup> met de mogelijkheid tot het bouwen van een vrijstaande woning. Indien gewenst kan dit perceel worden bijgekocht. Vraag de makelaar naar de mogelijkheden.

Indeling: schitterende entree met ruime hal, serverruimte, studeerkamer, woonkamer, woonkeuken met nieuwe opstelling voorzien van twee inductie kookplaten, afzuigkappen en combi-ovens, wandcloset met fonteintje, achteringang, badkamer in voorbereiding, sanitaire ruimte met twee toiletten en een wastafel, werkruimte met openslaande deuren naar het terrein achter de boerderij, werkplaats met geïsoleerde wanden, sectionaaldeur en kantoorruimte.

1e verdieping: ruime overloop met balie, archiefruimte, ontvangstruimte met keukenblok, vijf kantoorruimtes waarvan twee met eigen keukenblok met inbouwapparatuur en één met deur naar balkon met schitterend uitzicht over de landerijen.

2e verdieping: via vaste trap naar ruime zolderberging.

**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.**  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)



Algemeen:

Bouwjaar 1923.

Perceeloppervlakte van 2.920 m<sup>2</sup>.

Energie label A.

Alle vertrekken zijn voorzien van glasvezel.

Schitterende locatie aan de rand van de Drachten.

Binnen enkele minuten afstand van de A7 (Groningen-Amsterdam) en de N31 (richting Leeuwarden).

Aan zowel de voor-, als achterzijde uitzicht over de weilanden.

Het terrein is deels geasfalteerd en er is volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Tijdens de renovatie van het dak zijn er veel dakramen geplaatst waardoor er veel daglicht toetreding is.

Volledig verbouwd, opnieuw ingedeeld en geïsoleerd.

Bestemming 'detailhandel-2' zie ruimtelijkplannen.nl voor de bestemmingsplanregels.

Bent u nieuwsgierig geworden? Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging zodat u zelf kunt ervaren wat deze schitterende boerderij op dit unieke plekje u allemaal te bieden heeft!

Aanvaarding in overleg

**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



## Kenmerken

<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 12 kamers waarvan 3slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 3.427 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 2.920 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 814 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Woonboerderij
<b>Bouwjaar</b>	: 1923
<b>Ligging</b>	: Buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Vrijstaand steen 247 m <sup>2</sup> (1.724 bij 1.435 cm)
<b>Verwarming</b>	: Elektrische verwarming
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Het Zuid 39  
9203 TB DRACHTEN



**Het Zuid 39**  
**9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.**  
**Markt 12**  
**9203 AA, DRACHTEN**  
**Tel: 0512-522855**  
**E-mail: info@makelaardijsinnema.nl**



## Foto's



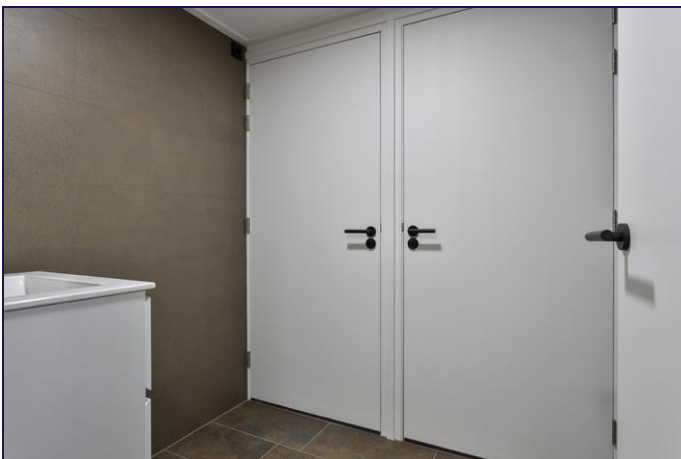
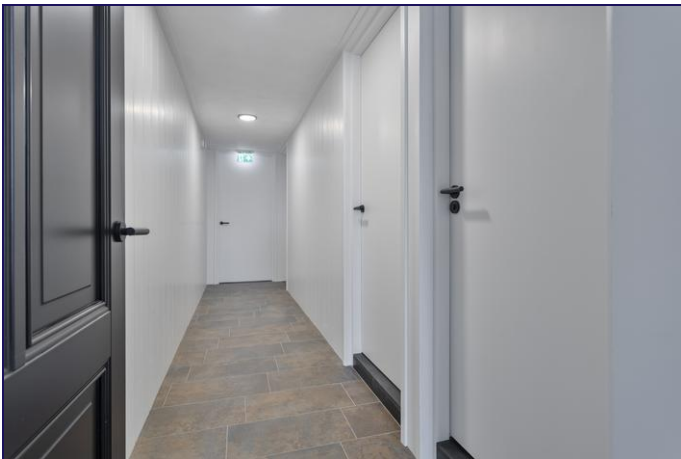
**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



Het Zuid 39  
9203 TB Drachten

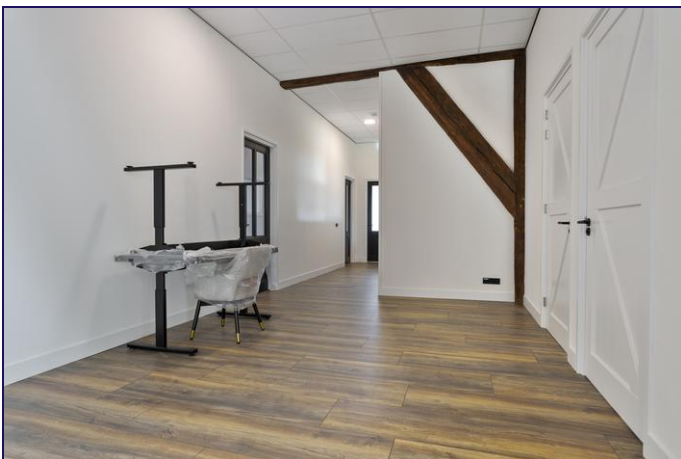
Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

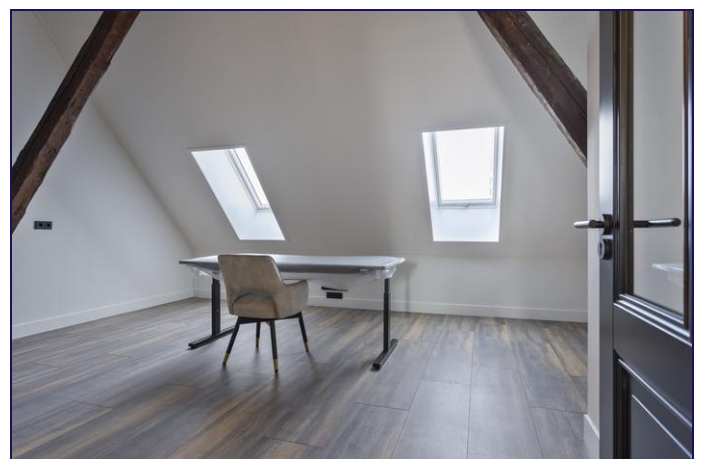
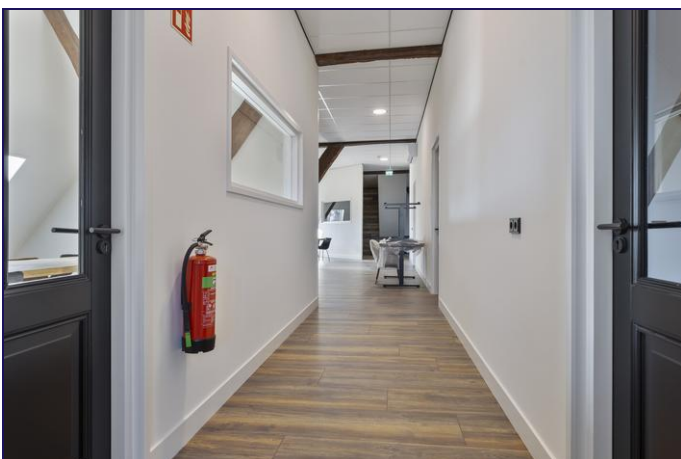
**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**





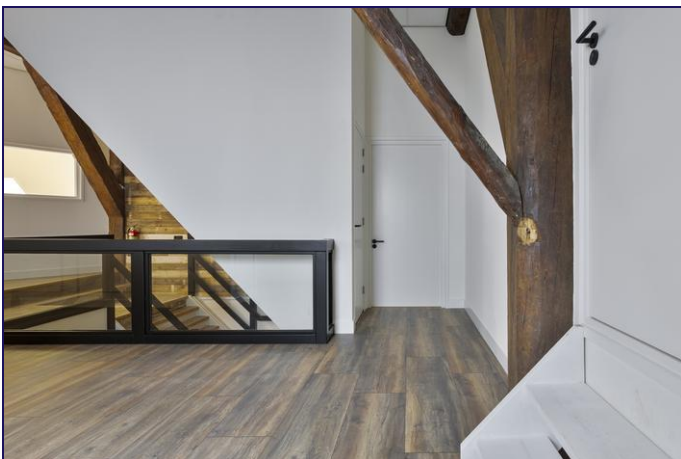
**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



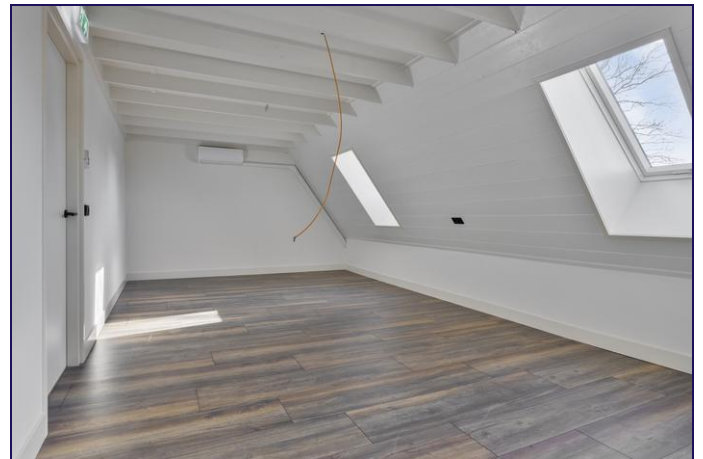
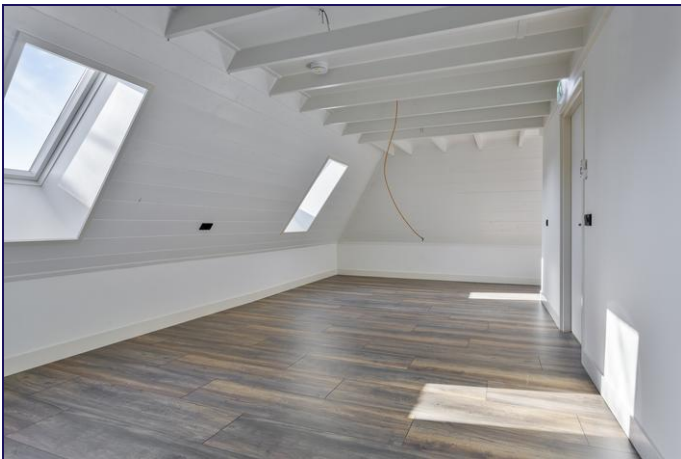
**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



Het Zuid 39  
9203 TB Drachten

Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**





**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Het Zuid 39  
9203 TB Drachten**

**Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Markt 12  
9203 AA, DRACHTEN  
Tel: 0512-522855  
E-mail: [info@makelaardijsinnema.nl](mailto:info@makelaardijsinnema.nl)**



**Zeker weten  
hoeveel je huis  
écht waard is?**

Kies voor een NVM-taxateur.

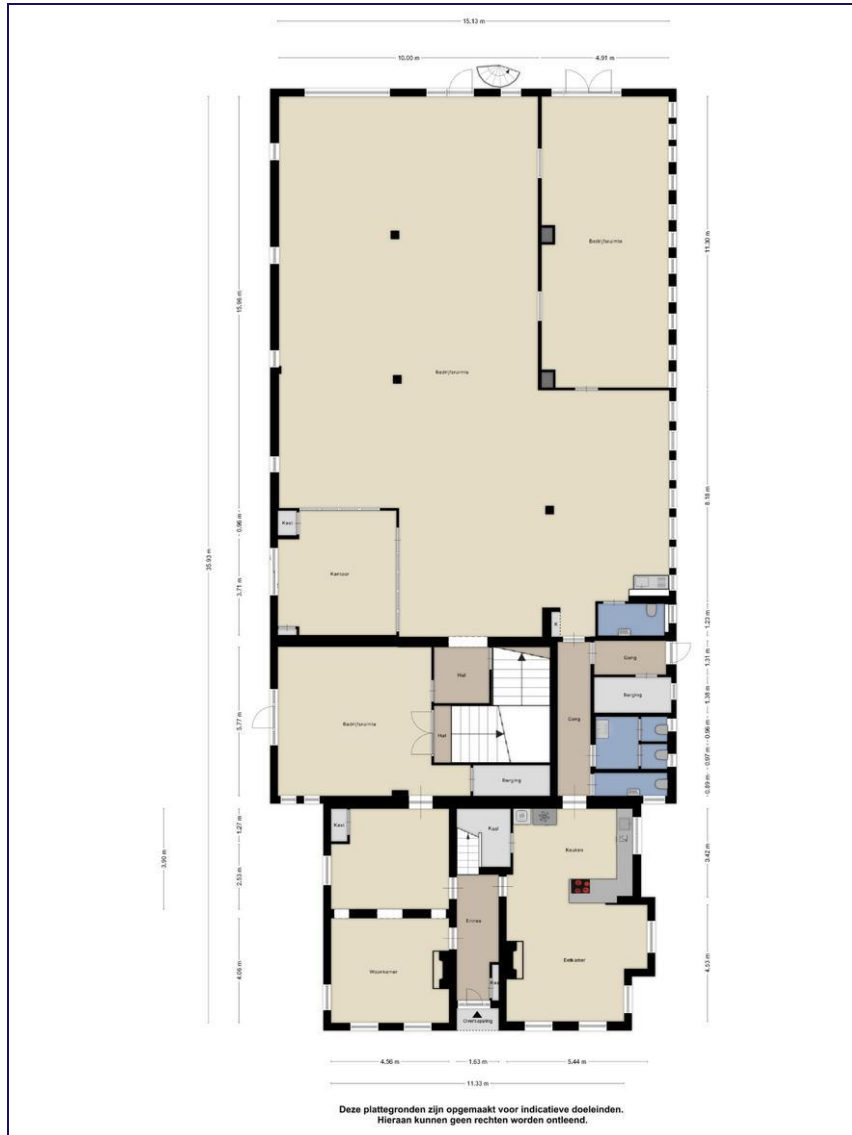


Zeker weten.



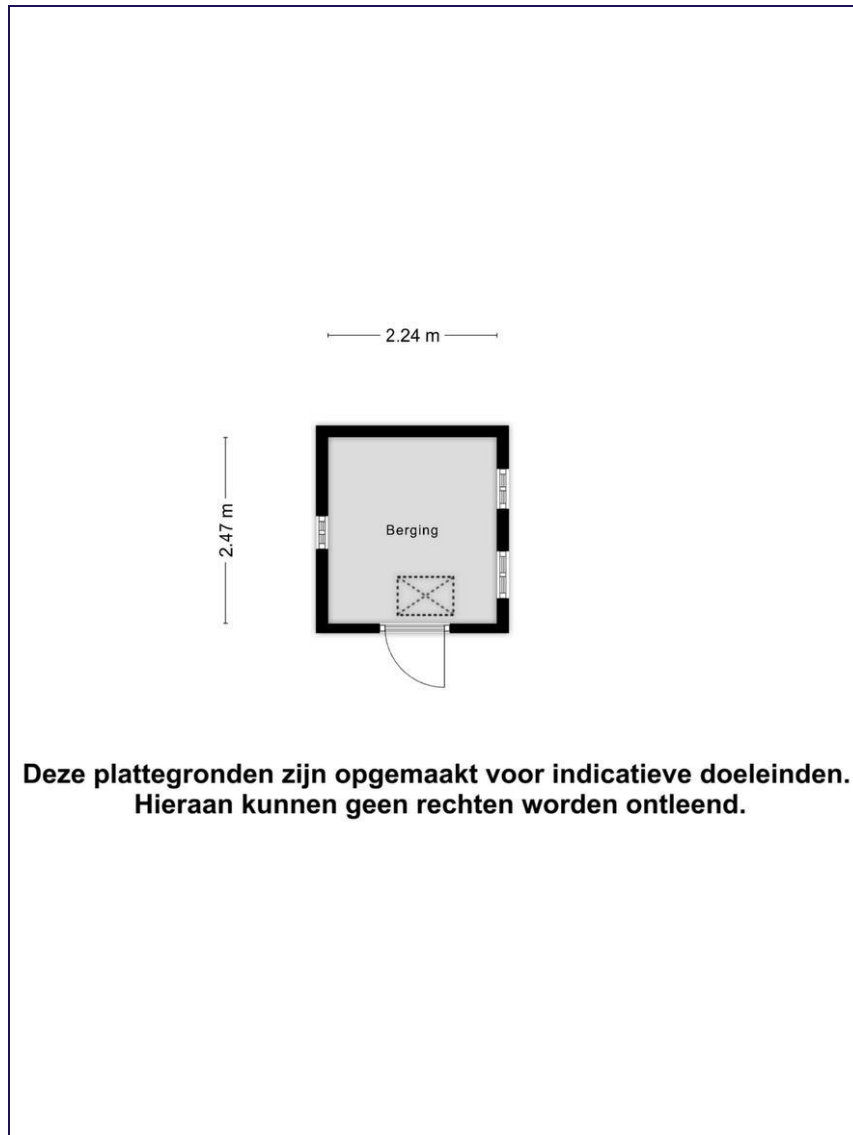


## Plattegrond



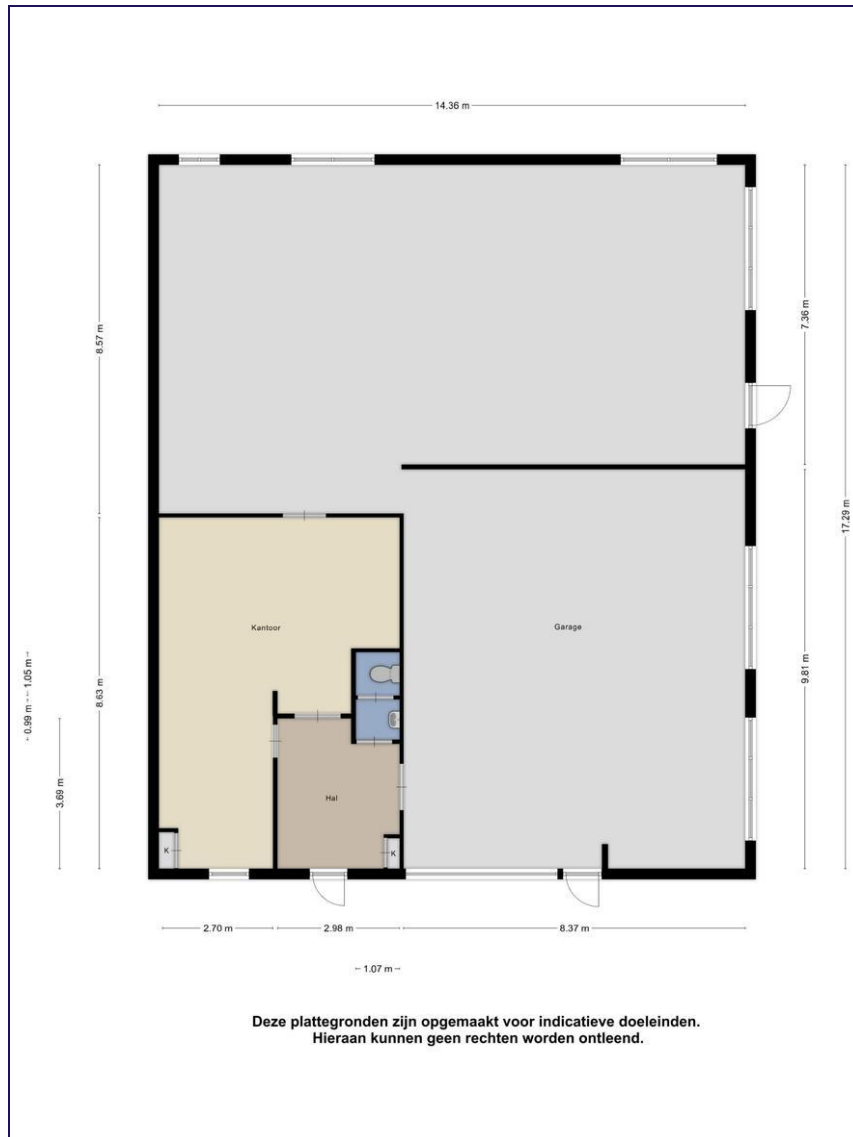


## Plattegrond





## Plattegrond



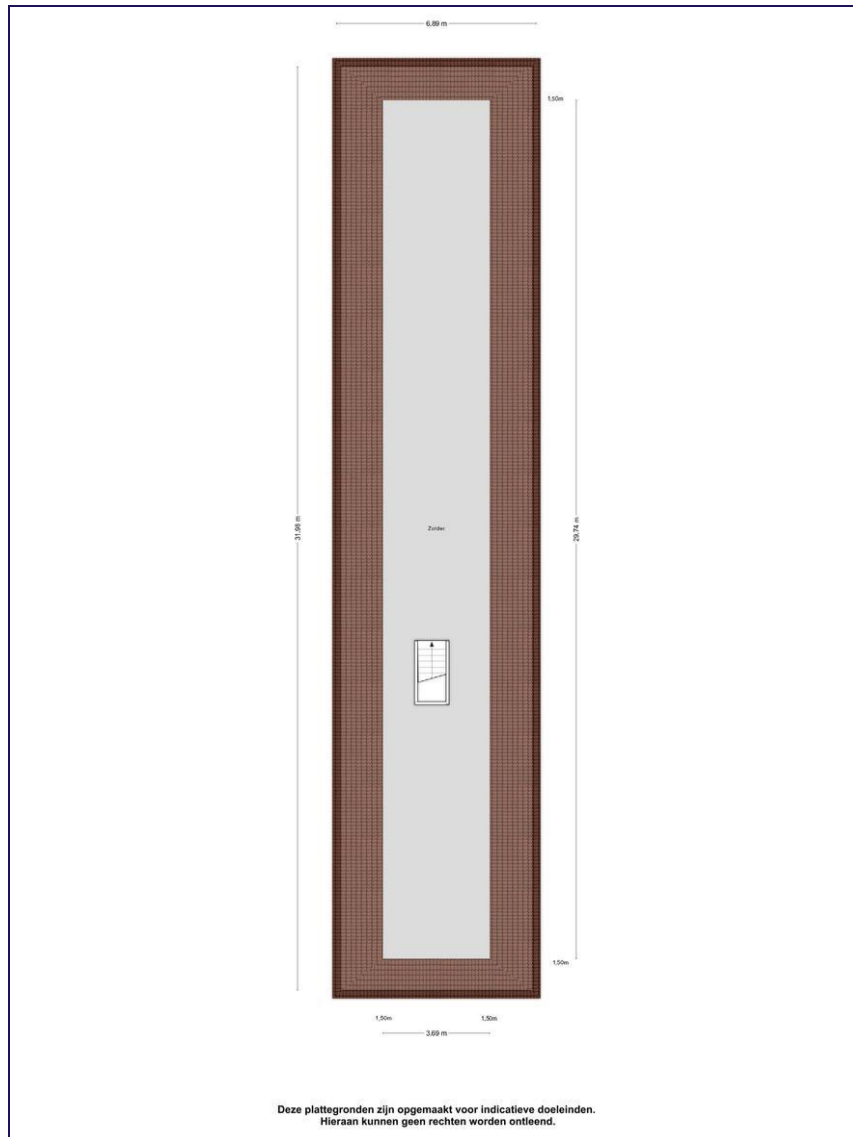


# Plattegrond





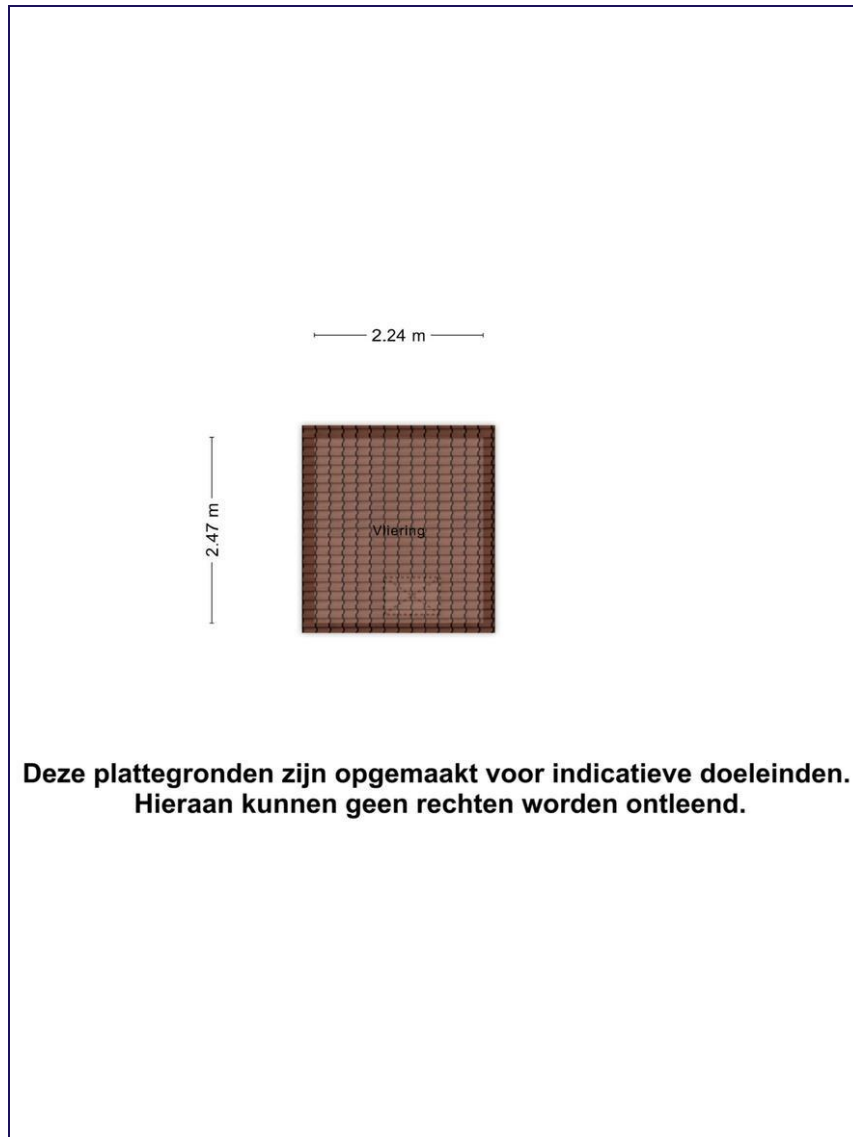
## Plattegrond







## Plattegrond





### **Wat gebeurt er na de bezichtiging?**

Na de bezichtiging stellen wij het op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons doorgeeft. Zo weet de verkoper of hij verder kan met andere potentiële verkopers, of dat hij een eventuele tweede bezichtiging of bieding van u kan verwachten. Als u serieuze belangstelling heeft is het verstandig dit met de verkopend makelaar te bespreken, u heeft namelijk niet automatisch het recht op onderhandeling als u de eerste bent die een bezichtiging heeft.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

De verkoper is niet verplicht met u in onderhandeling te gaan als u een bod doet, zelfs niet als u de vraagprijs biedt. U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op uw bod. Dit kan door middel van een tegenbod, of door expliciet aan u te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Zodra er over de woning onderhandeld wordt, plannen wij vaak geen bezichtigingen in met andere geïnteresseerden. Dit is wel toegestaan, maar om teleurstelling te voorkomen zullen wij dit niet snel doen.

De verkoper heeft het recht om tijdens de onderhandeling de vraagprijs van de woning te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht uw bod tijdens de onderhandelingen te verhogen of verlagen. Zodra de andere partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

De makelaar mag tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen. Wij maken hiervan gebruik op het moment dat er erg veel belangstelling is voor een woning. Soms wijzigen wij dan de biedingsprocedure in een inschrijvingsprocedure. Bij deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Eerst moeten de koper en verkoper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, leveringsdatum en ontbindende voorwaarden. De makelaar legt de gemaakte afspraken vast in een koopovereenkomst. Als u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopovereenkomst, moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Zodra de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de koper de wettelijke bedenktijd in werking, meestal is dit een periode van drie dagen. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **Uw eigen woning verkopen of hypotheekadvies nodig?**

Bij de aankoop van een woning is het belangrijk dat u op de hoogte bent van uw financiële mogelijkheden. Wilt u graag weten wat voor u mogelijk is? Ook voor uw hypotheek kunt u bij ons kantoor terecht. Daarnaast kunnen wij ook de eventuele verkoop van uw huidige woning verzorgen.

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.

Vragenlijst over de woning

# *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

# 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 van verkoper. 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: Het Zuid 39, 9203 TB Drachten

### 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?  niet bekend  ja  nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

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

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?  ja  nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (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

## Vragenlijst over de woning

*aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)*

- 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?  ja  nee
- 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:
- 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? :

## Vragenlijst over de woning

- 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? \_\_\_\_\_ : Niet  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)  
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?

## 2. Gevels

- 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?

## Vragenlijst over de woning

- d Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Gevel reinigingsbedrijf

### 3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 1 jaar  
Overige daken: : nvt
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee  
Zo ja, waar? :
- 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? : Compleet nieuw dak
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
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? : 2024 160mm steenwol RD 4.55  
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? : nvt
- 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? : Kunststof  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2024

## Vragenlijst over de woning

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee
- Zo ja, door wie? : Vastgoed onderhoud Friesland Oudega
- 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? : Hr ++  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  ja  nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- 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? :
- 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? : 2024 55 cm schuimbeton



## Vragenlijst over de woning

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? :

### 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

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? : Elektrische boiler 200 liter

*(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)*

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): : niet bekend

Type(nummer) van de installatie(s): : niet bekend

Installatiedatum van de installatie(s): : 2024

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee

Zo ja, door wie? :

## Vragenlijst over de woning

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  ja  nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

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

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?  ja  nee  
Elektrisch:

warm water:  ja  nee

overig, namelijk :

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :

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? :

## Vragenlijst over de woning

- 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?:  
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? : Nvt
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Nvt
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  niet bekend  ja  nee  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : nvt
- 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, waar bevindt deze zich? :
- 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?: 2024
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 1 jaar

## Vragenlijst over de woning

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  ja  nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 2024

### 8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2024

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? :

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? : 2024

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2024

Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan?  ja  nee  
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

### 9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : Onbekend

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is)

## Vragenlijst over de woning

*geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)*

Zo ja, welke en waar? :

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? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?  niet bekend  ja  nee  
*(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)*

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee

g Heeft u elders lekkages gehad?  niet bekend  ja  nee  
*(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)*

h Is de grond verontreinigd?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  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?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t  ja  nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : Zie bijlage

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?  ja  nee  
*(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*

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? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  niet bekend  ja  nee  
*(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)*

Zo ja, waar? :

## Vragenlijst over de woning

m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee

Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : Alles is grondig verbouwd

Zo ja, in welk jaartal? : 2024

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Meerdere bedrijven

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke? :

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? : A++

### 10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1.004,-

Belastingjaar? : 2024

b Wat is de WOZ-waarde? € 955.000,-

Peiljaar? : 1-1-2023

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 754,-

Belastingjaar? : 2024

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 1.193,-

Belastingjaar? : 2024

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 384,-

Elektra: € 0,-

Water: € 0,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : 384 is voor gas en elektrisch

Te weten: € 384,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): nvt

Elektriciteit hoog (kWh): nvt

Elektriciteit laag (kWh): nvt

Elektriciteit totaal (kWh): nvt

## Vragenlijst over de woning

- Water (m3): nvt
- Stadsverwarming (GJ): nvt
- Anders: nvt
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: nvt
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  ja  nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- Zo ja, welke? :
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  ja  nee  
*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: :
- 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  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

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

### 12. Nadere informatie

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

## Vragenlijst over de woning

### 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 de woning. 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.

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

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

### Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Sinnema Makelaardij & Assurantiën B.V.  
Adresgegevens: Markt 12, 9203 AA Drachten  
Telefoonnummer: 0512-522855  
E-mailadres: info@makelaardijsinnema.nl





**Alles onder één dak!**

Hulp nodig bij het afsluiten van een **hypothek**?

Wij helpen je graag op weg om je hypothek goed en snel voor elkaar te krijgen

- ➔ **Makelaardij**
- ➔ **Hypotheke**
- ➔ **Verzekeringen**

**Sinnema** Makelaardij

**Maak nu een afspraak op onze website!**

Volg ons op social media

