



## **Kerkeweg 26, 8486 GE Oldelamer**

**Vraagprijs € 850.000,- k.k.**

**De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters Wolvega  
Hoofdstraat Oost 51  
8471 JJ, WOLVEGA  
Tel: 085-8000455  
E-mail: [info@woudenhof.nl](mailto:info@woudenhof.nl)  
[www.woudenhof.nl](http://www.woudenhof.nl)**

## Omschrijving

Op een prachtige locatie aan een rustige klinkerweg en met weids uitzicht over de landerijen staat deze charmante vrijstaande kop-hals-romp boerderij, origineel uit 1933.

Door de ligging, in het zuiden van Friesland op een kilometer afstand van drie Natura 2000 gebieden is er hier nog sprake van rust en ruimte. Toch voelt het niet of je van alles bent afgesloten. In het dorp bevindt zich een basisschool en een dorps huis en zeven kilometer verderop is Wolvega met alle voorzieningen. Ook de beide snelwegen Zwolle/Heerenveen (A32) en Amsterdam/Joure (A6) zijn in 12 minuten te bereiken.

Bij binnenkomst in de ruime hal merk je dat er niet beknibbeld is op de vierkante meters bij de herbouw van het voorhuis. Bij het betreden van de riante woonkamer valt meteen de lichtinval, de houtkachel en het prachtige uitzicht op. Oorspronkelijk zat in het achterste deel van de woonkamer de keuken maar deze is verhuisd naar de voormalige deel. Op de bovenverdieping bevinden zich 4 ruime slaapkamers en een badkamer. Daarboven de vliering met stahoogte en daglicht.

Via de hals met het witgoed kom je in een ruime gang waar een grote multifunctionele ruimte en een luxe badkamer op uitkomen. De gang loopt verder door in de grote tuingerichte woonkeuken, voorzien van alle inbouwapparatuur. Belgisch hardsteen op de vloer, een Spaans hardstenen aanrecht en de mooie ramen zorgen voor een fijne uitstraling. Zitten aan een grote eettafel en even aanschuiven aan het keukeneiland maakt dat het heerlijk vertoeven is met vrienden en familie. Zet in de zomer de dubbele tuindeuren wijd open en geniet van de vele verschillende vogelgeluiden. Soms, als je geluk hebt, zie je op het land een groepje reeën lopen.

Via de keuken bereik je de deel waar de sfeer van vroeger doorschemert. De nok is compleet vernieuwd maar het oude gebint is bewaard gebleven en verstevigd waar nodig. De poorten zijn ook vernieuwd en de vloer is voorzien van beton met isolatie eronder. Kortom een juweel van een deel waar zich nu het sanitair van de minicamping, de houtwerkplaats en het atelier etc. bevinden.

Vanuit de deel loop je zo je privé natuurterrein/minicamping op met in het midden een markante oude Es, een heerlijk veld, de boomgaard en een romantisch paadje waar je de mooiste zonsondergangen kunt bekijken. Op koelere avonden is het genieten van een houtvuurtje in de schaapskooi, een van de oudste Saksische schuren uit de omgeving.

De minicamping Onder de Es is klein: 6 plaatsen, waarvan 4 met stroom, maar wordt zeer gewaardeerd door de gasten omdat deze uniek is in Nederland. Opmerkingen van kampeerders als: een oase, pareltje, een magische plek staan genoteerd in het gastenboek.

Maar dit bijzondere object biedt nog veel meer mogelijkheden. Wil je weten wat deze boerderij en prachtige locatie kunnen betekenen, maak dan een afspraak voor een bezichtiging met de makelaar. Op de website van de minicamping staan meer foto's voor een zomerse impressie.

Kortom:

- Sfeervolle ruime woonboerderij, degelijk verbouwd;
- Het biedt vele mogelijkheden zoals het geven van workshops, praktijk aan huis, mantelzorg etc;
- Duurzaam door 14 zonnepanelen, HR glas, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en plafondisolatie in de woonkamer (Energie label C);
- Romantische schaapskooi met houtkachel;
- Fraai aangelegde tuin met een unieke ca. 150 jaar oude Es;
- Het mogen runnen van een ienie-mini camping, evt. aanbieden van ingerichte tenten.

En een prachtige omgeving om te fietsen en wandelen. Het Brandemeer en de Rottige Meente zijn unieke natuurgebieden die naadloos overlopen in de alom bekende Weerribben. Het Tjeukemeer is op 7 kilometer afstand voor liefhebbers van de watersport.

## Kenmerken

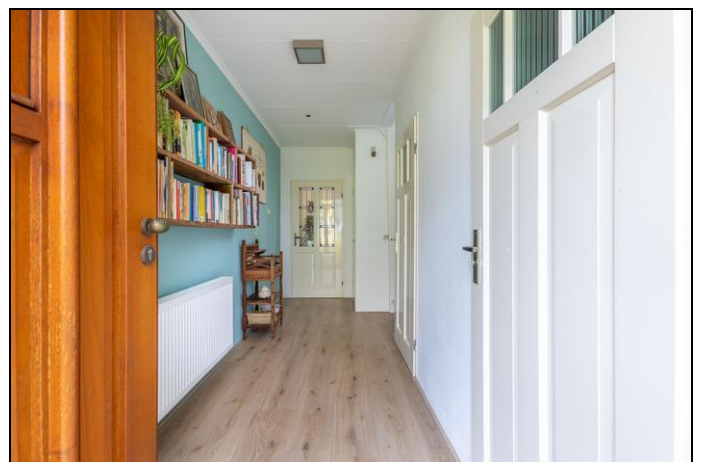
Vraagprijs	€ 850.000,00
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	2.905 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	4.105 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	259 m <sup>2</sup>
Soort woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1933
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Sauna, Zonnepanelen
C.V.-ketel	Nefit Topline Aquapower (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Locatie

Kerkeweg 26  
8486 GE OLDELAMER



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's





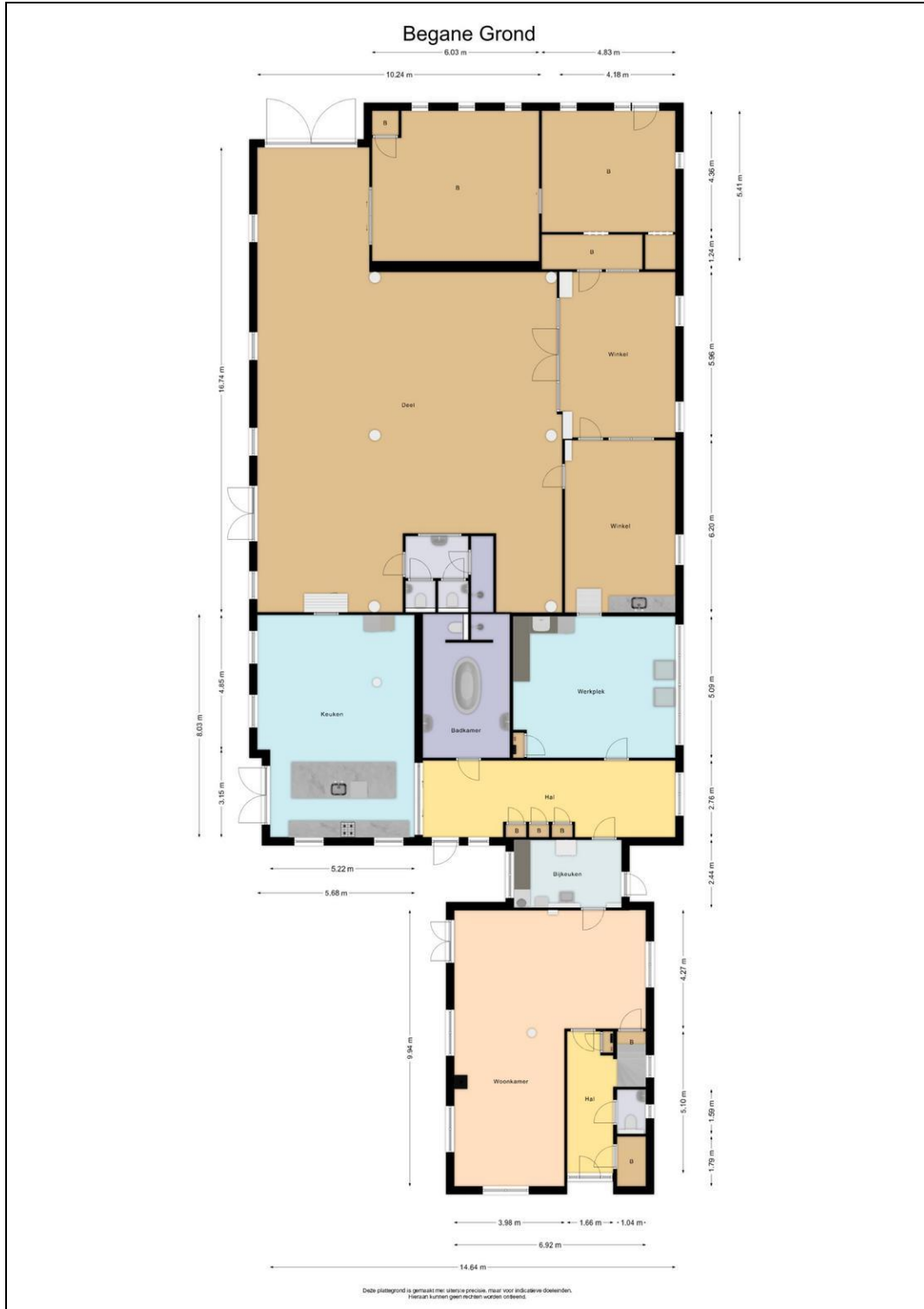
## Foto's



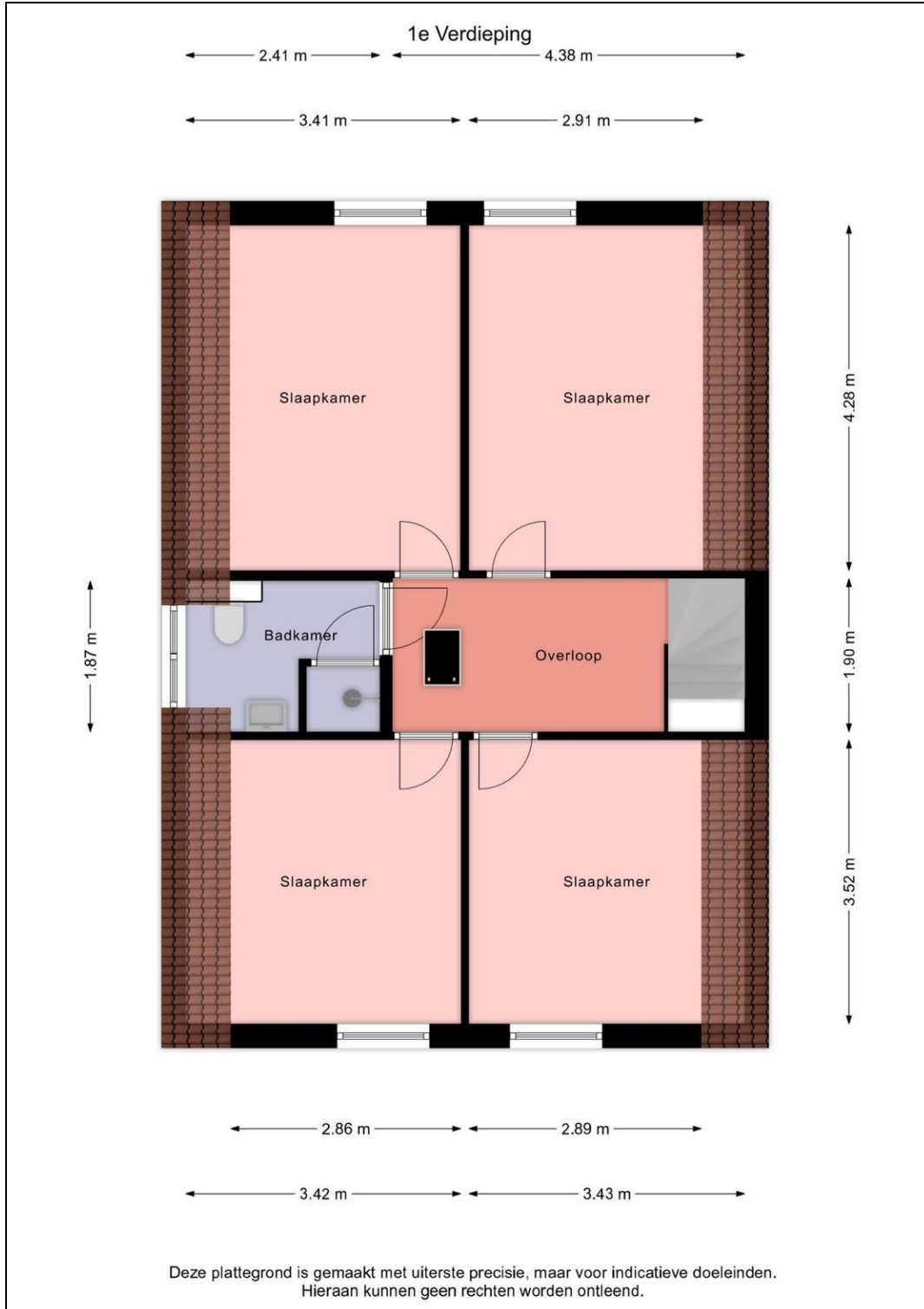
## Foto's



# Plattegrond begane grond



# Plattegrond verdieping





# Lijst van zaken

## **Persoonlijke gegevens**

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS  
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie juli 2019

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<b>Interieur</b>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
-				
-				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-				
-				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen <b>woonkamer</b>				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
-				
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking				
- parketvloer <b>lamel parket bovenverdieping</b>				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
-				
-				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en) woonkamer				
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsel				
-				
-				
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Keukenaccessoires, te weten:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Badkameraccessoires:				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
Sauna met toebehoren				
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
(Klok)thermostaat				
Airconditioning				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie				
- boiler				
- geiser				
-				
-				
-				
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging <b>rekken in klein tuinhuis</b>				
(Broei)kas				
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				
-				
-				



<b>Overig</b> Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

### Voor akkoord,

Verkoper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

## Vragenlijst over de woning

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



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

### Woning

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

### Doel vragenlijst

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

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

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Kerkeweg 26, 8486 GE, Oldelamer**

### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?  ja  nee  
Zo ja, welke?
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, welke zijn dat?
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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

Zo ja, graag nader toelichten:

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

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)?  ja  nee

Zo ja, welke? [Zie Opstalrecht Nutsvoorzieningen op pagina 2 van koopcontract](#)

- 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:

## Vragenlijst over de woning

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee

Zo ja, welke?

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

Zo ja, welke is/zijn dat?

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

ja  nee

Zo ja, toelichting:

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

Zo ja, welke?

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

Zo ja, welke?

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

ja  nee

Zo ja, waarom?

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?

ja  nee

Zo ja, waarom?

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

Wonen, ieniemicamping, atelier (workshops en lessen keramiek)

## Vragenlijst over de woning

- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee  
 Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  ja  nee  
 Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee  
 Zo ja, waar? **Schoorsteen moet geïmpregneerd worden**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, waar? **Achterste gedeelte van de schuur, is buiten opnieuw gevoegd.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Voorhuis**  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Isofoam spouwmuurisolatie**  
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee  
 Is er sprake van volledige isolatie? **Complete voorhuis**  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **De deel**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  
**In 2022 zijn de twee muren schoongespoten, en opnieuw gevoegd**

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?  
 Platte daken:  niet bekend  
 Overige daken: **grootste deel van rieten kap in 2018**  niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee  
 Zo ja, waar? **In het voorhuis: Stenen van de schoorstenen zijn verzadigd door de vele regen. Deze laten we impregneren zodra de schoorstenen droog zijn. De specialist is hier onlangs voor geweest en hij komt dit doen zodra het droog is.**  
**In het atelier lekt het Velux dakraam maar alleen als er teveel bladeren in blijven liggen.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Zie d**  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?  
**Op de deel is grotendeels de hele kapconstructie vervangen/verstevigd en het riet vervangen.**  
**Voorhuis zijn er een paar nokpannen vervangen die beschadigd waren.**

## Vragenlijst over de woning

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?

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?

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee

Zo ja, toelichting:

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee

Zo ja, toelichting: **de dakgoot aan de zuidzijde van het voorhuis is gerestaureerd. Aan de noordzijde is deze lek en moet vervangen worden. Het hout hiervoor ligt al klaar op de deel.**

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **Zuidkant en voorkant in 2023**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee

Zo ja, door wie? **Bethlehem en de Groot in Wolvega**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee

**Zo nee, toelichting: in de keuken is een driepuntssluiting, maar de extra twee klauwen zijn eruitgehaald. Dit slot functioneert dus als een gewoon slot.**

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

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

**Van de tuindeur is geen sleutel.**

e. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **HR, HR++ in eerste slaapkamer rechts, badkamer en 1 raam in slaapkamer links, verder 1 raampje met dubbel glas in de gang en 1 raam in de tuindeur met dubbel glas**



## Vragenlijst over de woning

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  ja  nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **Kleine raampje in de gang achterhuis**

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? **In een binnenmuur bovenaan bij de trap zit een kleine scheur. En op de deel zit hier en daar een scheur in de muur.**

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? **Niet bij ons bekend**

f. Is er sprake van vloerisolatie?

niet bekend  ja  nee

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

**60 mm PIF Isolatiefolie Rd waarde 3,52 K/W in het voorhuis.**

**Op de deel is onder de betonvloer zit een dampremmende PE folie en EPS isolatie van 60 mm dik Rd: 1,65**

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

ja  nee

Is er sprake van volledige isolatie? In het voorhuis

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

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? **In schaapskooi iig wel**

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Voorzichtig vanwege de isolatie**  ja  nee  
 Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee  
**Voordat de isolatie er in ging in ieder geval wel, daarna niet meer geweest**  
 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? **Niet dat we weten, na isoleren niet meer geweest**  ja  nee  
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)?

**Cv combiketel**

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):

**Nefit Topline Aquapower**

Type(nummer) van de installatie(s):

**HRC 45/CW8**

Installatiedatum van de installatie(s):

**Niet bekend**

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

**december-2023**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee

Zo ja, door wie? **Energiewacht**

- 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 bijgevoeld worden of de installatie functioneert niet goed*)?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

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? In de woonkamer is aan de voorkant een lekke radiatorkraan, kraan is nieuw maar er zit roest onder de kraan dus lekt waarschijnlijk een beetje.
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee  
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  
 elektrisch  
 warm water  
 overig, namelijk:
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? In badkamer boven  n.v.t.
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? In achterhuis  n.v.t.
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?  n.v.t.
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee  
Zo ja, welke? Eerste slaapkamer rechts hebben wij geen radiator teruggeplaatst na de verbouwing, we twijfelden aan radiator of airco maar we hadden er geen behoefte aan. Aansluiting zit er gewoon nog.
- 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: 14  
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) 360 WP
- Functioneren alle zonnepanelen?  niet bekend  ja  nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Longhi met individuele optimizers

## Vragenlijst over de woning

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee  
 Zo ja, welke? **My solar edge**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **mei 2021**  
 Installateur: **Minnesma**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?  ja  nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: **2022:**  
 Aantal kWh: **5660 kwh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **12 jaar productgarantie sinds de plaatsing en 25 jaar opbrengstgarantie tot 84,5% vanuit de fabriek sinds plaatsing**

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?  
**december 2023**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  
**de hele winter door (woonkamer)**

k. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee

**Het deurtje van de houtkachel in de schaapskooi niet klemdicht zetten voor een betere trek.**

l. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

**In de badkamer boven zijn alle elektra vernieuwd in 2021 bij de complete verbouwing van de badkamer  
 Op de deel, (de werkplaats, atelier beneden, winkel en buiten) is sinds 2018 alle elektra vernieuwd.  
 De camping heeft elektra sinds 2020 met een eigen stoppenkast in de schaapskooi, 4 aansluitpunten met 6 ampere stroom**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee  
 Zo ja, welke?

m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee  
 Zo ja, blijft deze achter?  nader overeen te komen  ja  nee

n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee  
 Zo nee, toelichting:

## Vragenlijst over de woning

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **November 2023**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2009**

- o. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee  
 Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2 jaar**

### 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? **Badkamer boven zomer 2021**  
**Badkamer beneden 2009**

- 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? **Riool voorhuis is (buitenshuis) deels vernieuwd in 2023**

- 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? **2009**

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2009**

Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee  
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? **Rechteroven doet het niet**

- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?  ja  nee  
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Vragenlijst over de woning

### 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **Voorhuis uit de jaren 70, achterhuis rond 1900 en de schaapskooi blijkt een van de oudste Saksische schuren te zijn uit de omgeving. De Grote Es is ongeveer 150 jaar oud**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke en waar?
- 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? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*)  niet bekend  ja  nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)?  niet bekend  ja  nee
- h. Is de grond verontreinigd?  
 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?  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar? **Boerderij in buitengebied, natuurlijk zijn er beestjes, maar voor ons geen overlast.**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  
 niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar? **Op de deel en in de schaapskooi**  
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t.  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? **De ongedierte bestrijder uit Staphorst**  
**De deel met ook de nieuwe constructie in september 2018 en de schaapskooi maart 2022.**  
**Er is garantie voor 10 jaar**

- 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*)?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, waar?

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee  
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**In het achterhuis badkamer, keuken in 2009 door Kempers aannemersbedrijf Oldeholtade**  
**Atelier en werkplaats en sanitair tussen 2019 en 2022 zelf in combinatie met Minnesma installatie, Wilkens timmerbedrijf en Dijkstra installatie**

- 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? **C**

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € **530,-**  
 Belastingjaar: **2023**
- b. Wat is de WOZ-waarde? € **595.000,-**  
 Peiljaar: **01-01-2022**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € **623**  
 Belastingjaar: **2023**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € **290,- en 136, en 55,-**  
 Belastingjaar: **2023**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas: € **460,- gas én elektra voor de**  
**zekerheid, zoals het er nu uitziet krijgen we terug.**  
 Elektra: €  
 Water: €  
 Stadsverwarming: €  
 Anders: €

## Vragenlijst over de woning

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 2539
Elektriciteit hoog	kWh	:
Elektriciteit laag	kWh	:
Elektriciteit totaal	kWh	: 5141
Water	m3	: 146
Stadsverwarming	GJ	:
Anders:		:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:

2 bewoners en campinggasten en cursisten  
en logies

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  ja  nee  
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.*

ja  nee

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?

€

Heeft u alle canons betaald?

n.v.t.

ja

nee

Is de canon afgekocht?

n.v.t.

ja

nee

Zo ja, tot wanneer?

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

ja

nee

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

ja

nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

€

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

ja

nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

€

### 11. Garanties

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

ja

nee

Zo ja, welke? **Houtworm, zonnepanelen.**

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



## Vragenlijst over de woning

### 13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

.....

niet bekend  ja  nee

### INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent 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.

