

STADSKANAAL
Valkenhorst 1

Vraagprijs
€ 349.000,- K.K.

SISTERS
Makelaardij & Assurantiën

0599-650232 | info@makelaardijsisters.nl
makelaardijsisters.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1985

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
4

Inhoud:
444m^3

Woonoppervlakte:
100m^2

Perceeloppervlakte:
228m^2

Overige inpandige ruimte:

Gebouwgebonden buitenruimte:

Externe bergruimte:
10m^2

Energielabel
C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 349.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1985
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	228 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	100 m^2
Inhoud	444 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	36 m^2
Oppervlakte externe bergruimte	10 m^2

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Energieverbruik

Energielabel	C

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Heeft een open haard	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond





Omschrijving

Op een fraai hoekperceel gelegen 2-onder-1 kapwoning met aangebouwde garage, oprit, tuin, vrijstaande houten overkapping en vrijstaand houten tuinhuis. De woning bevindt zich op een uitstekende locatie in een gewilde woonwijk.

In de sfeervolle woning bevinden zich een ruime lichte woonkamer, open keuken, badkamer en 3 slaapkamers. Het is mogelijk op de 2e verdieping een 4e slaapkamer te realiseren.

De beschutte tuin is een uitstekende plek om te relaxen; bij regen biedt de overkapping een fijne mogelijkheid om te schuilen.

De woning is gelegen in de populaire Vogelwijk, een speels opgezette kindvriendelijke woonwijk op korte afstand van alle noodzakelijke voorzieningen en het recreatiegebied Pagedal.

Indeling
Entree/hal, garderobehoek, vaste kast, meterkast, toiletruimte v.v. staand toilet en fonteintje, ruime woonkamer met open haard, open keuken v.v. L-vormig keukenblok, tuindeur naar terras en aangebouwde garage.

Eerste verdieping
Overloop, badkamer v.v. inloopdouche, 2e toilet, design radiator en dubbel badkamermeubel, 3 slaapkamers waarvan 2 zijn voorzien van een dakkapel, vaste trap naar de 2e verdieping.

Tweede verdieping
Bergzolder met witgoedaansluitingen en HR-combi ketel, mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer.

Bijzonderheden
Volledig geïsoleerd vanuit de bouw.
Volledig v.v. houten kozijnen.
Dubbele beglazing begane grond.
Enkel glas 1e verdieping.
Badkamer 2010.
Gedateerde keuken zonder inbouwapparatuur.
Gedateerd toilet.
HR-combi ketel Intergas 2024 eigendom.
Energielabel C.
Rustige ligging aan een doodlopende straat.
Op korte afstand van alle noodzakelijke voorzieningen.
Speeltuin aanwezig in de straat.




1

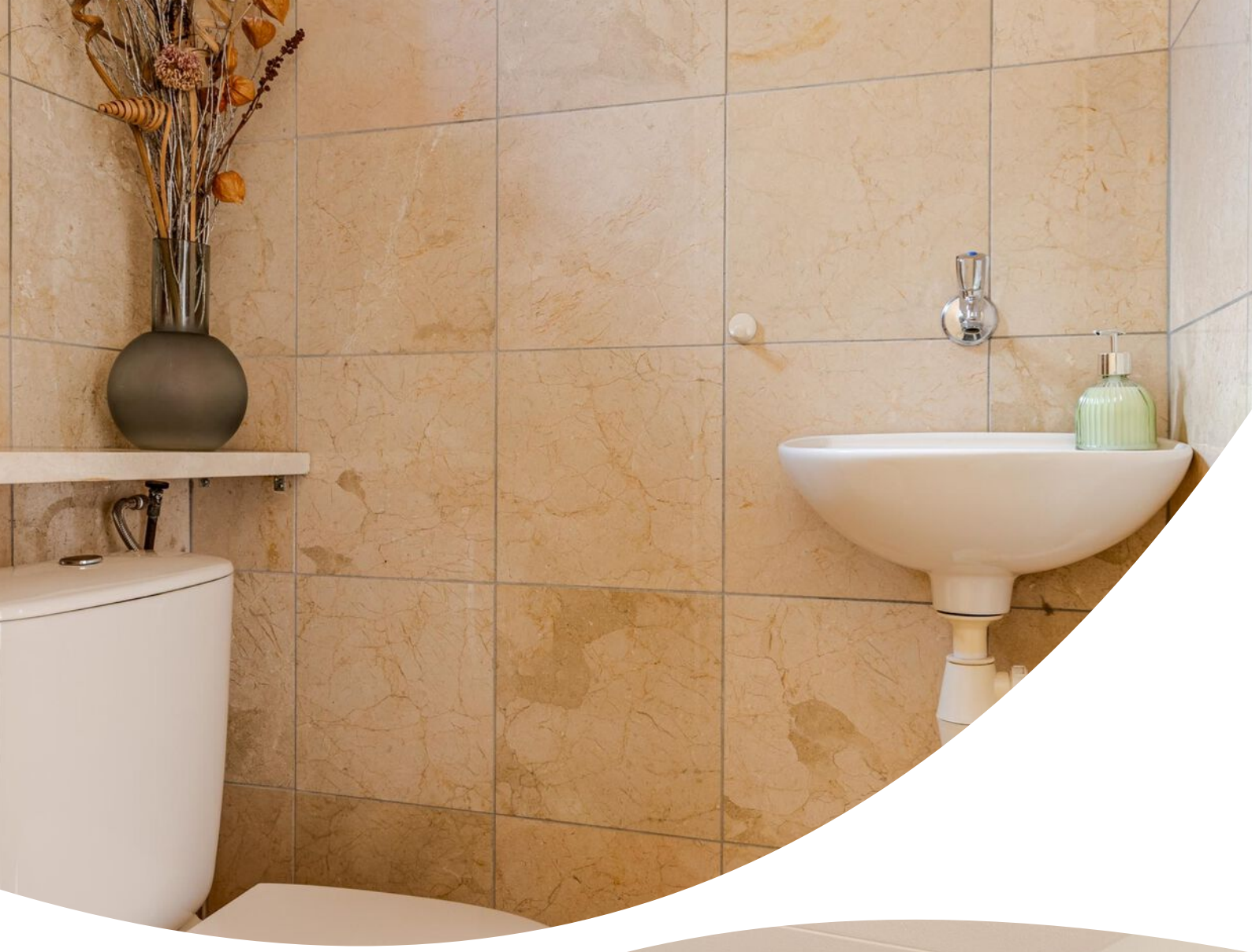
























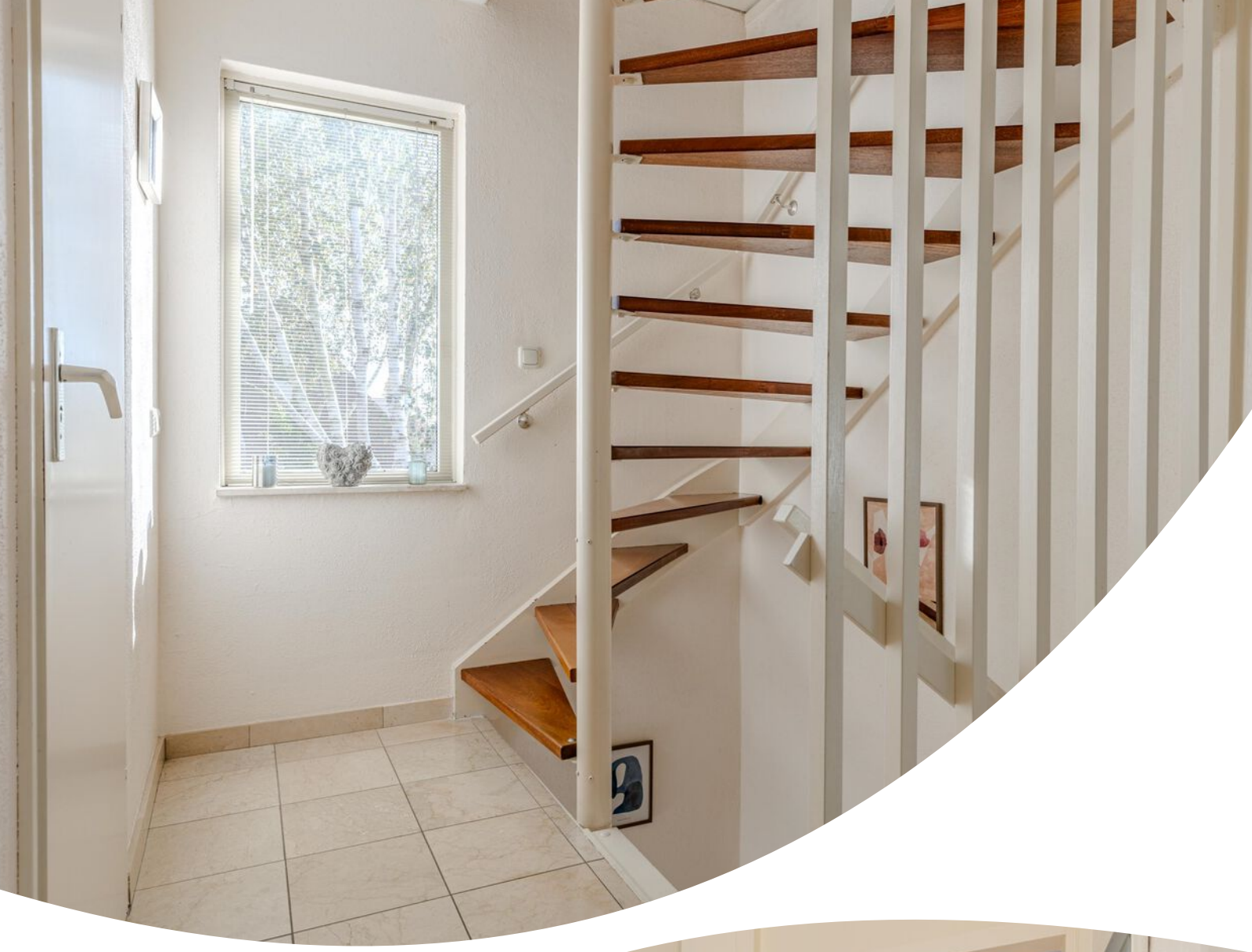


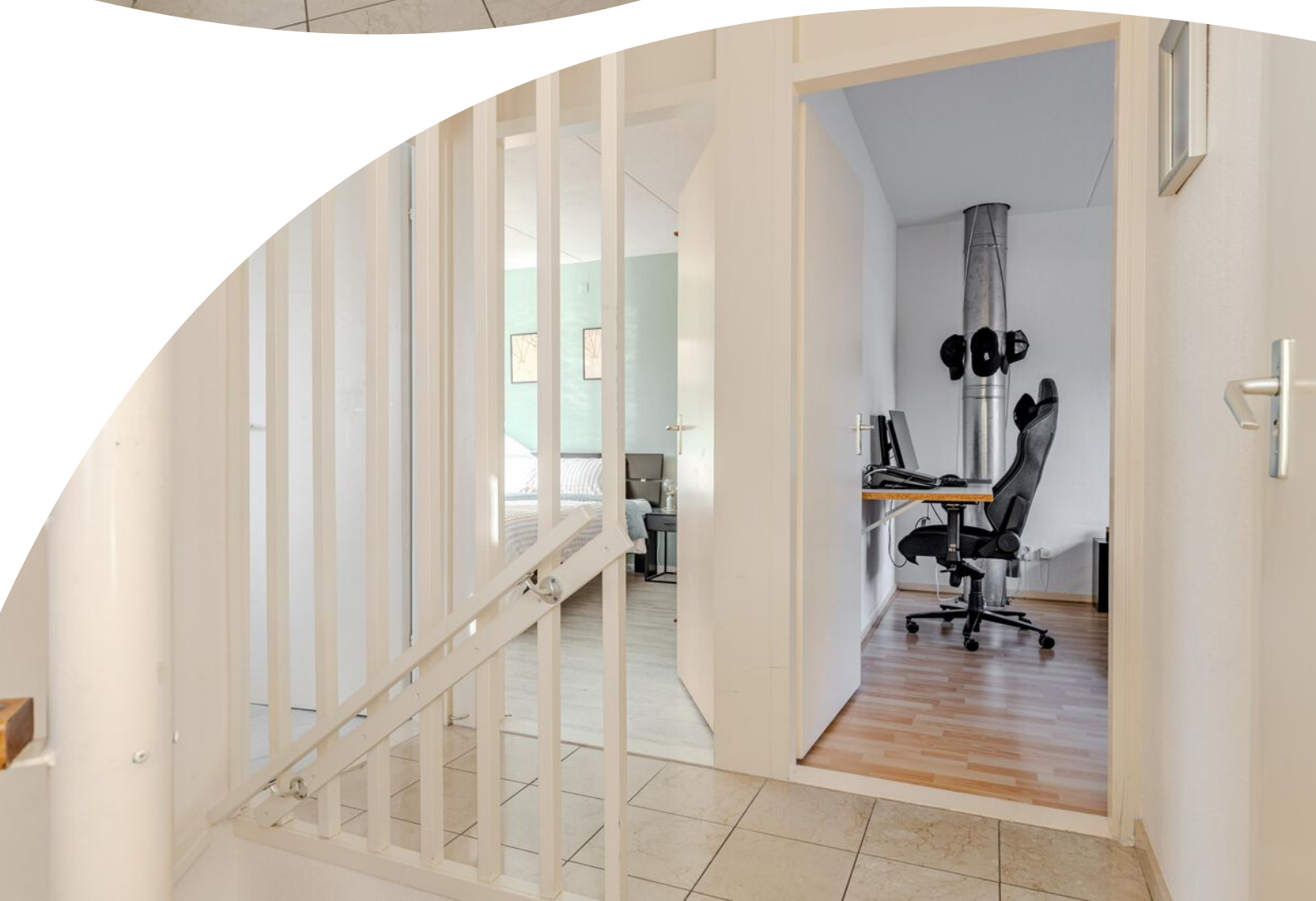


































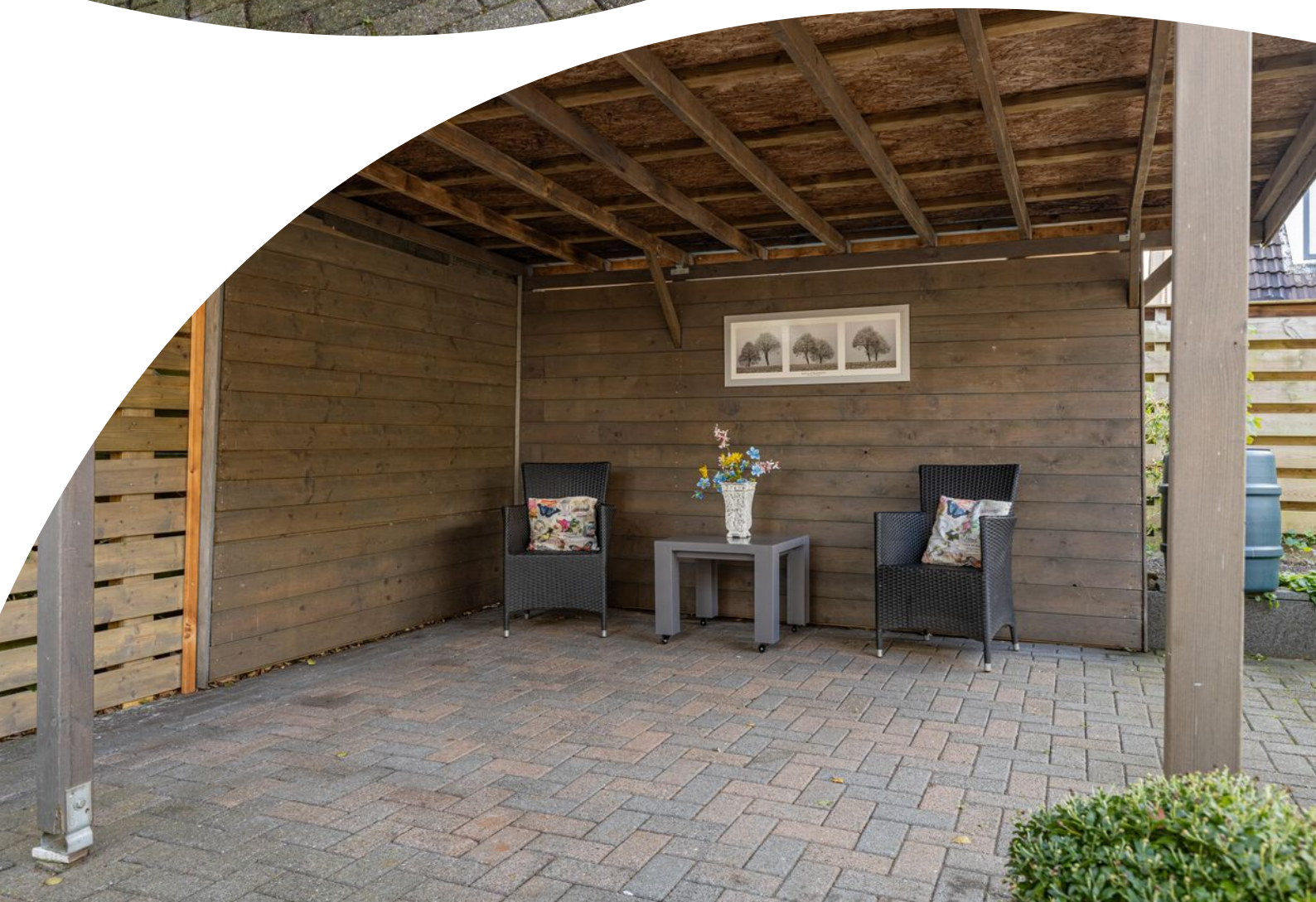



AEG
AEG





























Plattegrond



Begane grond

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © Tilswijze Bouwkundig teken- en adviesbureau

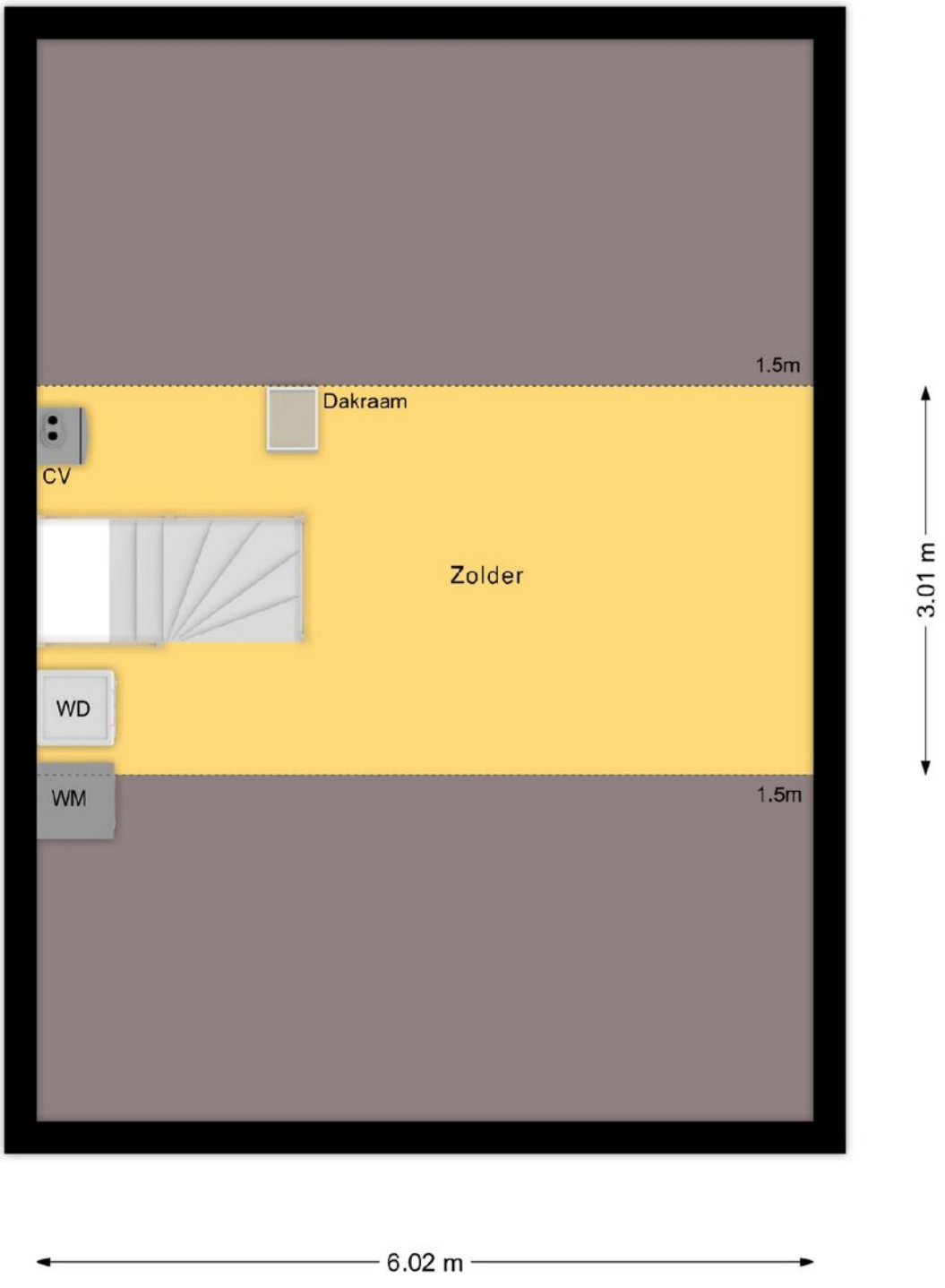
Plattegrond



1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

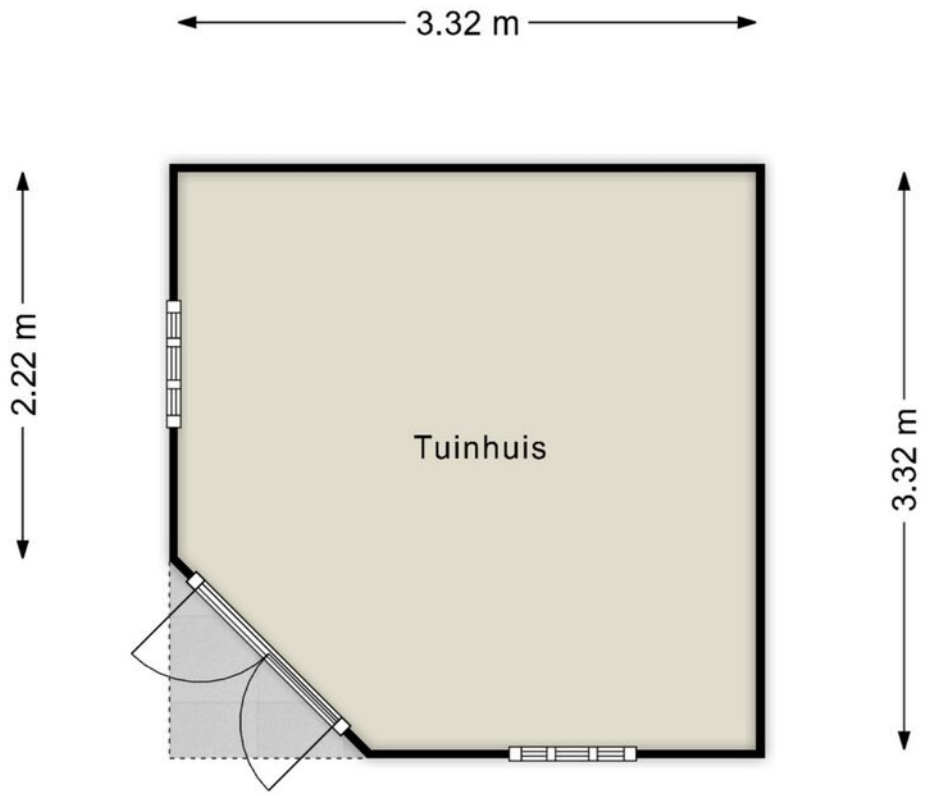
Plattegrond



2e verdieping

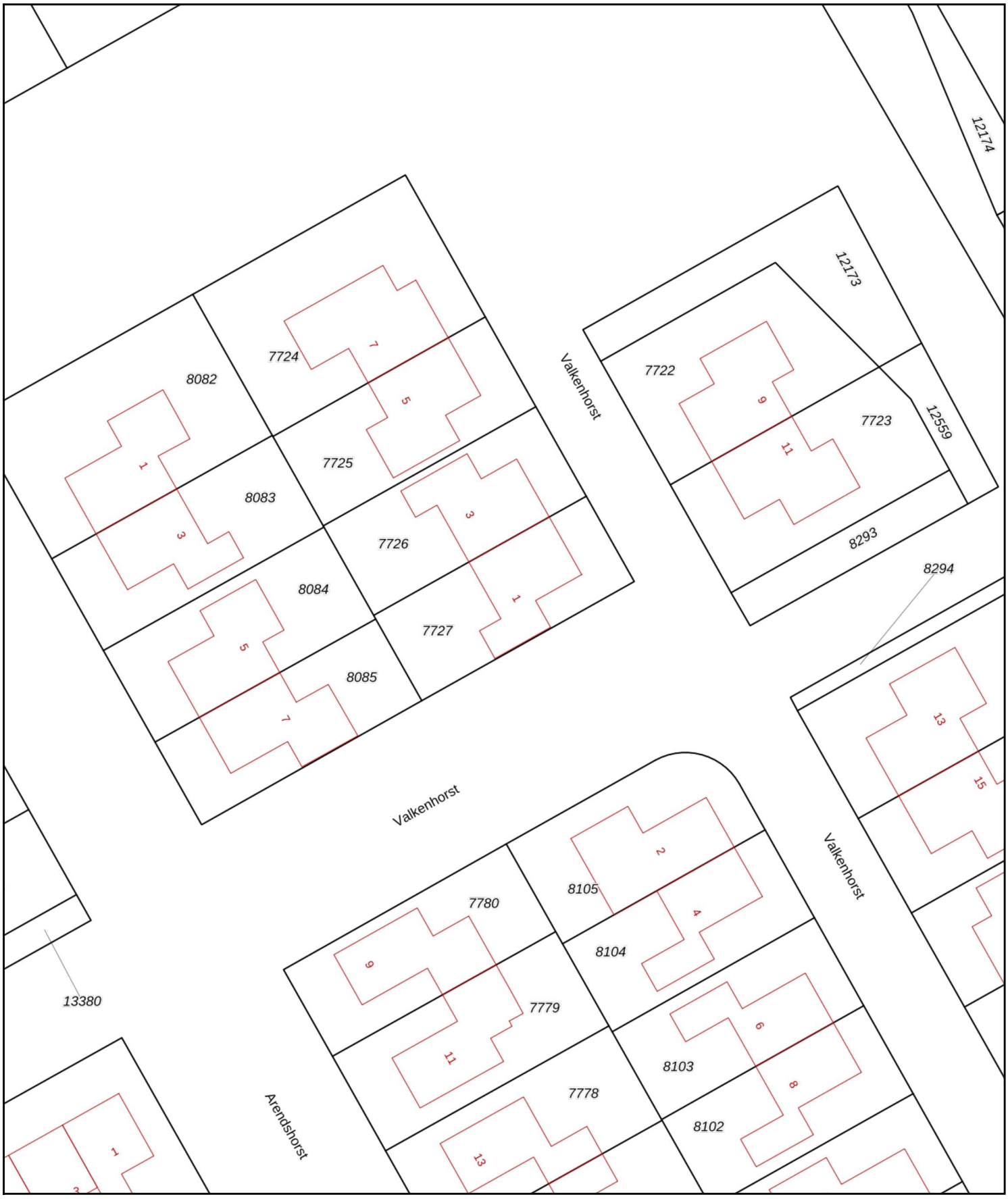
aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © Tilswijze

Plattegrond



Tuinhuis

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © Tilswijze



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Onstwedde
Sectie	B
Perceel	7727

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:
Sisters Makelaardij & Assurantiën
Navolaan 12
9501 VJ Stadskanaal

Type object: woning
lokatie:
Valkenhorst 1
9502 HJ Stadskanaal

Datum meetopname: 14-10-2026
Datum meetcertificaat: 14-10-2026
Status: definitief

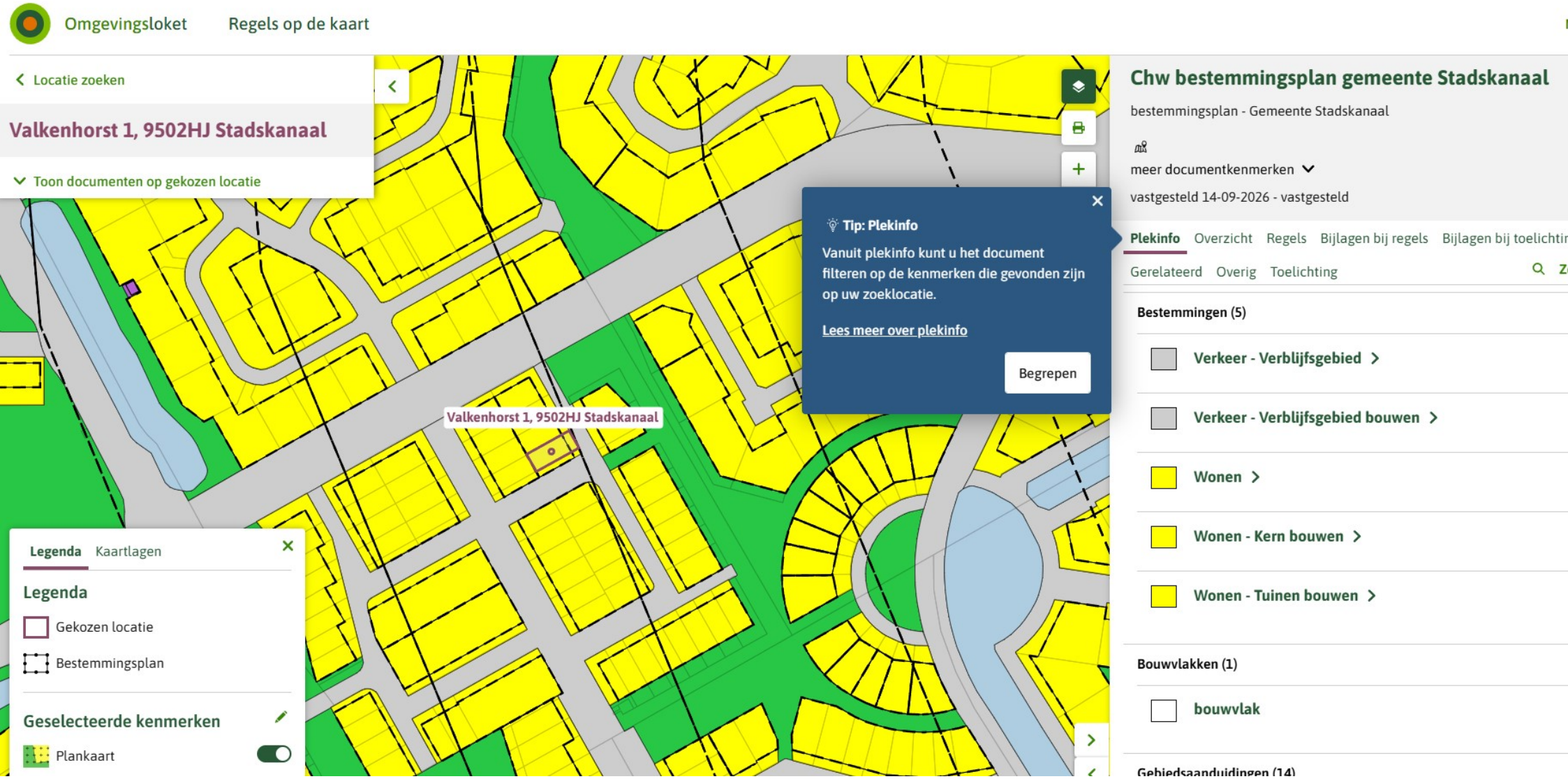
Gerald Uil
Verlengde Scholtenskanaal OZ 35
7881 JS Emmer-Compascuum
06 23 18 25 07
info@uilswijze.nl
www.uilswijze.nl
KVK-nummer 62117238

Certificaatnummer: 22263MC022

Gebruiksoppervlakte	m2		inhoud	m3
Totaal Gebruiksoppervlakte	**135,70**		**Totaal inhoud**	**444**
Totaal GBO Wonen	**100,10**			
Totaal GBO overig inpandig	**35,60**			
Totaal GBO gebouw gebonden buiten	**0,00**			
Kelder:	**0,00**		Kelder	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			
Begane grond:	**67,30**		Begane grond	**219**
Wonen	49,80			
Overig inpandig	17,50			
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00			
Eerste verdieping:	**50,30**		Eerste verdieping	**151**
Wonen	50,30			
Overig inpandig	0,00			
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00			
Tweede verdieping:	**18,10**		Tweede verdieping	**74**
Wonen	0,00			
Overig inpandig	18,10			
Gebouwgebonden buitenruimte	0,00			
Derde verdieping:	**0,00**		Derde verdieping	**0**
Wonen	-			
Overig inpandig	-			
Gebouwgebonden buitenruimte	-			

Totaal externe bergruimte	**10,40**
tuinhuis	10,40

Door eventuele niet meetbare situaties, bouwkundige aannames wordt een marge van 5% gehanteerd op de uitkomsten.


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Valkenhorst 1, 9502HJ Stadskanaal
Toon documenten op gekozen locatie
Valkenhorst 1, 9502HJ Stadskanaal
Tip: Plekinfo
Vanuit plekinfo kunt u het document filteren op de kenmerken die gevonden zijn op uw zoeklocatie.
Lees meer over plekinfo
Begrepen
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart
Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal
bestemmingsplan - Gemeente Stadskanaal
meer documentkenmerken
vastgesteld 14-09-2026 - vastgesteld
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Bestemmingen (5)
Verkeer - Verblijfsgebied
Verkeer - Verblijfsgebied bouwen
Wonen
Wonen - Kern bouwen
Wonen - Tuinen bouwen
Bouwvlakken (1)
bouwvlak

Kaart

Zoeken:
Postcode, adres of perceel

Valkenhorst 1, 9502HJ Stadskanaal | Zoek



Lijst van zaken

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Persoonlijke gegevens

Naam: M. FRANKE
Adres te verkopen woning: VALKENHORST 1 STADSKANAAL
Datum: 14.10.2026

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.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– gordijnen	☐	☒	☐	☐
– overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– vitrages	☐	☒	☐	☐
– rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☒	☒	☐	☐
– (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en) BADKAMER	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
KOELKAST	☒	☒	☐	☐
VAATWASSER	☒	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
KOFFIEFILTERHOUDER	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
WC BORSTEL HOUDER	☐	☒	☐	☐
WC ROLHOUDER BEMEUBEL	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
– LOSSE REKJE IN DOUCHE	☐	☒	☐	☐
– OVERIGE SPIEGEL, KASTJES	☒	☐	☐	☐
– DOUCHE, GLASPLAATJE	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders 1x KEUKEN	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☒	☐	☐	☐
– geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
LOSSE BEPLANTING IN POTTEN/BOEMBAK	☐	☒	☐	☐
TUINSTOELEN + TAFELS		☒		

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
METALEN KASTEN IN GARAGE	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– (sier)hek	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

paraaf koper

Lijst van zaken

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Overig

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: M. FRANKE
plaats: STADSKANAAL
datum: 14.10.2026

naam: M. Franke-Ophof
plaats: Stadskanaal
datum: 14.10.2026

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

VBO Vereniging voor makelaars en taxateurs

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 VBO-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 meedeelt 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: VALKENHORST 1, STADSKANAAL

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 buren toezeggingen, erfafscheidingen)?* ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke zijn dat? ACHTERBUURMAN GAAT ZIJN SCHUTTING NOG VERPLAATSEN, WEL OP ZIJN EIGEN PERCEEL (ZIE PAALTJE / MARKERING IN DE GROND).

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 buren)?* ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? NAAST DE GARAGE WORDT EEN STROOKJE GROND VAN DE GEMEENTE GEBRUIKT.

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

Vragenlijst over de woning

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

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

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

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

☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

☐ ja ☒ nee

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

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ 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?

Vragenlijst over de woning

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 buren, 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)?* 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?

Vragenlijst over de woning

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?

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

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte daken: ☒ niet bekend
Overige daken: ☒ niet bekend

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? PLAT DAK GARAGE VERNIEUWD

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

Vragenlijst over de woning

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:

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?
±5 JAAR GELEDEN DOOR MIJ ZELF
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, door wie?

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

e. Is er sprake van isolerende beglazing? OVERAL DUBBEL GLAS BEHALVE SLAAPKAMERS EN DAKRAAM ☒ 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)*?

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? ENKEL GLAS in SLAAPKAMERS EN DAKRAAM

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas *(denk aan lekkende ruiten)*? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

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?
Bij de nieuwbouw
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?

Vragenlijst over de woning

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?
☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

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

7. Installaties

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

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): CV. INTERGAS KOMBI KOMPACT HRE 36/30A

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): 2024

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? 14.05.2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, door wie? VELGSIB

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?* ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar en welke?

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

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

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
1 JAAR GELEDEN

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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

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

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☒ nee
Zo nee, toelichting: WERKT, ELEKTRISCH VERROEST SYSTEEM

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer? ONBEKEND

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

Hou oud is dit systeem ongeveer?

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8. Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? KASTDEUREN BADKAMER

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? BADKAMER VERNIEUWD in 2010

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

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? REPARATIE RIOLERING (LEKKAGE) KRUIPRUIMTE 2025

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? ± 1993

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? GEEN INBOUW

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

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

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

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? 1985

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

Vragenlijst over de woning

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?

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

l. Is er sprake van chlorideschade (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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

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? LABEL IS AANGEVRAAGD

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 432,-

Vragenlijst over de woning

Belastingjaar:

b. Wat is de WOZ-waarde? € 357.000,-
Peiljaar: 1-1-2025

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 480,97
Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? € 211,- RIOOLHEFFING
Belastingjaar: € 164,- AFVALSTOFFENHEFFING

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: €
Elektra: € } € 290,- P/MAAND
Water: € ± 280,- PER JAAR
Stadsverwarming: €
Anders: €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	:	1338
Elektriciteit hoog	kWh	:	} 4365
Elektriciteit laag	kWh	:	
Elektriciteit totaal	kWh	:	
Water	m3	:	± 160
Stadsverwarming	GJ	:	
Anders:		:	

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 4 bewoners

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €

11. Garanties

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

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

13. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

..... ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent 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: Stadskanaal
Plaats: M. Franke
Datum: 16-10-2026

Handtekening:
.....

Naam: Danny Franke Ophof
Plaats: Stadskanaal
Datum: 16-10-2026

Handtekening:
.....

Vragenlijst over de verkoper

Ondertekening

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

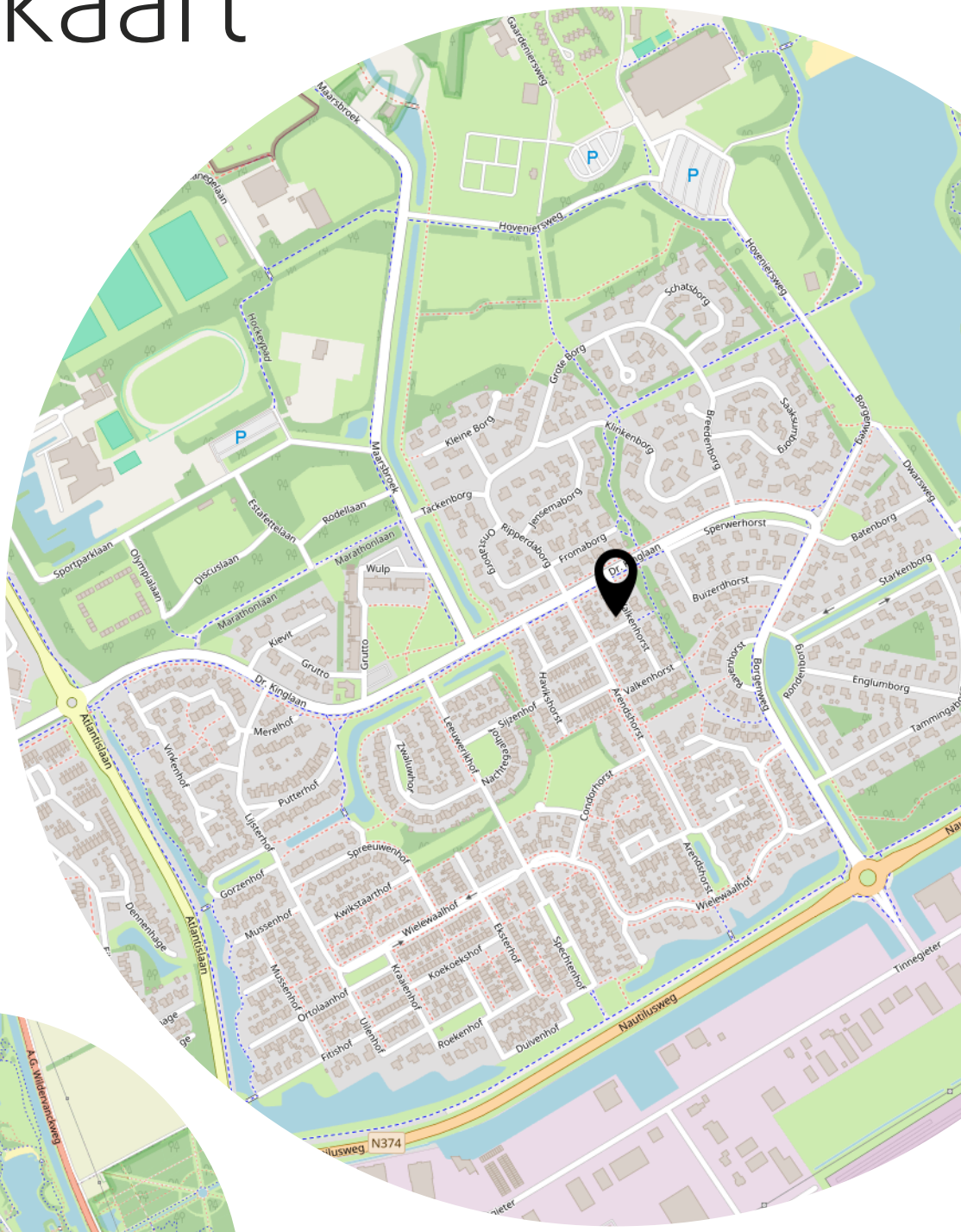
Naam: M. FRANKE
Plaats: STADSKANAAL
Datum: 16-10-2026

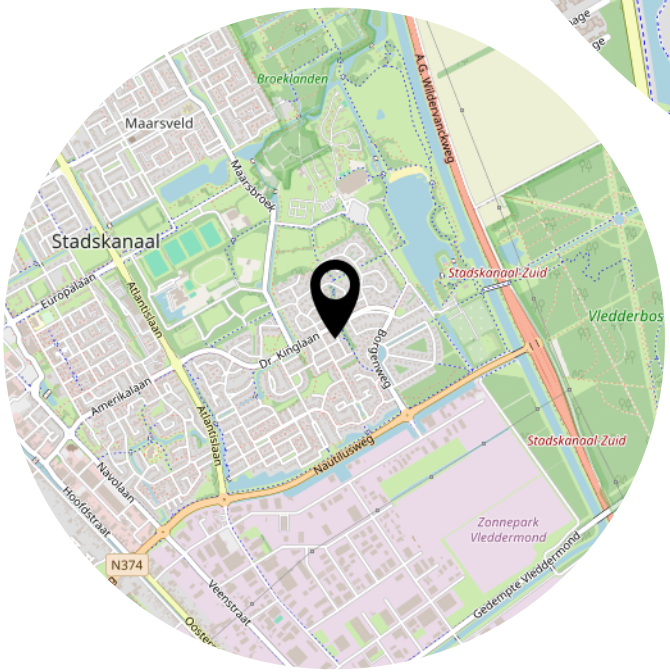
Handtekening:
.....

Naam: Danny Franke - Ophof
Plaats: Stadskanaal
Datum: 16-10-2026

Handtekening:
.....

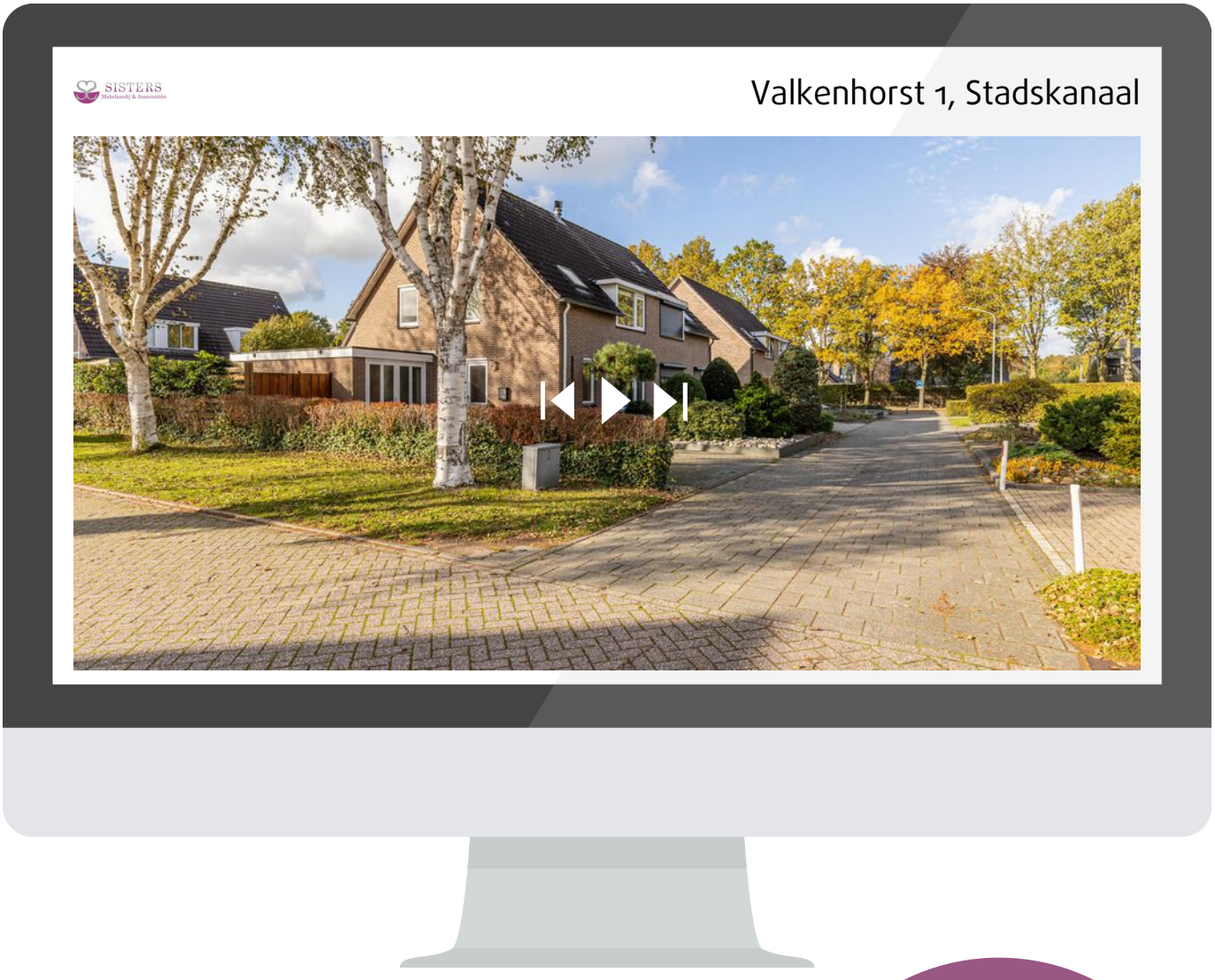
Locatie op de kaart





Bekijk deze woning online!

webspace.yisual.com/valkenhorst1



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

Heeft u interesse?

SISTERS
Makelaardij & Assurantiën

Navolaan 12
9501 VJ Stadskanaal

0599-650232
info@makelaardijsisters.nl
makelaardijsisters.nl

SISTERS
Makelaardij & Assurantiën

WIST U DAT..

Wij ook uw hypotheek kunnen verzorgen?

Marjan zorgt binnen ons bedrijf voor de hypotheken en verzekeringen. Ze is een onafhankelijke hypotheekadviseur met een portefeuille van ruim 35 hypotheekverstrekkers. Daardoor is er altijd een hypotheek die bij u past!

Waarom onze klanten kiezen voor Sisters Assurantiën B.V.:

- Onafhankelijk hypotheekadvies
- Geen kosten vooraf
- Scherpe tarieven voor starters
- Eerlijk en persoonlijk advies
- Intensieve begeleiding (ze gaat mee naar de notaris)
- Beschikking over meerdere hypotheekverstrekkers (waaronder ABN AMRO, ING en RABO)
- Goed bereikbaar via mail, telefoon en whatsapp, ook buiten kantooruren
- Op Advieskeuze.nl geven klanten een 9,6!

