

# TE KOOP



**Sint Gerardusstraat 102, Emmen**

Vraagprijs € 479.000 K.K.

Vodoz Makelaardij  
Brugstraat 156  
7891 AV Klazienaveen

0591 - 317681  
[www.vodoz.nl](http://www.vodoz.nl)  
[info@vodoz.nl](mailto:info@vodoz.nl)

**Vodoz**  
makelaardij  
*Op het juiste adres, met uw adres!*





## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
172m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
1459m<sup>2</sup>

Inhoud  
701m<sup>2</sup>

Bouwjaar  
1966

Prijs

**Vraagprijs 479.000 K.K.**

Soort woning

**EENGEZINSWONING**

Aantal kamers

**7**

Aantal slaapkamers

**6**

Energielabel

**C**

Isolatie

Dubbele beglazing, muur en vloerisolatie



*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden.*





## > Omschrijving

Gelegen in Barger-Oosterveld staat deze goed onderhouden en uitgebouwde woning met maar liefst 6 slaapkamers. Op een ruim perceel van 1459m<sup>2</sup>.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de mogelijkheid om een praktijk of kantoor aan huis te vestigen. De woning beschikt namelijk over een ruimte met eigen ingang, die hiervoor uitermate geschikt is. Of u nu een eigen bedrijf heeft, een hobby wilt uitoefenen of gewoon behoefte heeft aan een rustige werkplek, deze extra ruimte biedt uitkomst.

- Bouwjaar 1966
- CV-ketel van het merk Vaillant uit december 2023 (voorbereiding voor hybride getroffen).
- Schuur gerenoveerd (asbest is verwijderd)
- De woning is volledig voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing.
- De woning beschikt over een ruimte van buitenaf bereikbaar, ideaal voor een praktijkruimte.
- Rondom de woning is de riolering vervangen.

Kortom, deze vrijstaande eengezinswoning op de Sint Gerardusstraat 102 in Emmen is een unieke kans voor gezinnen die op zoek zijn naar een ruime woning. Met zijn zes slaapkamers, moderne voorzieningen en de mogelijkheid voor een praktijk of kantoor aan huis, biedt deze woning alles wat u nodig heeft. Aarzel niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de vbo-voorwaarden.



## > Begane grond

U komt binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de meterkast, trapopgang en toegang tot de provisiekelder. Vervolgens komt u in de keuken. De keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken met oven, vaatwasser, koelkast en 5-pits gaskookplaat. De keuken heeft een ruime aanbouw waardoor er een woonkeuken is ontstaan.

De woonkeuken biedt u een prachtig uitzicht over de tuin. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de woonkamer en de bijkeuken.

In de bijkeuken vindt u de cv-kast met witgoed aansluitingen. De cv betreft een vaillant uit december 2023. Vervolgens vindt u hier het toilet. Vanuit de bijkeuken komt u in de achter hal. Deze biedt toegang tot 3 slaapkamers.















## > 1e verdieping

Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer beschikt over een hoekbad, wastafelmeubel, toilet en douche.

De tweede verdieping is middels een vlizo trap bereikbaar.











## > Tuin

De tuin is gelegen op het noord-oosten. De tuin is grotendeels omheind met schuttingen en groen. Halverwege de tuin staat een ruime gerenoveerde houten schuur. De schuur is voorzien van ledverlichting.









# > Vragenlijst

## Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij de vraag. Is er onvoldoende ruimte, geeft u in dat geval een toelichting op de "lijst met bijzonderheden/aanvullingen", die u bij dit document aantreft. Zet het nummer van de vraag dan voor uw toelichting. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-makelaar.

### Deze vragenlijst heeft betrekking op de volgende woning:

Adres: Sint Gerardusstraat 102  
Postcode/woonplaats: 7826 CH Emmen  
Bouwjaar: \_\_\_\_\_

#### 1. Aankoop en gebruik

- |    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| a. | Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen?<br><i>(Denk hierbij o.a. aan: afspraken / regelingen over het gebruik en / of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met verschillende burens, toezeggingen)</i> | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?  | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |
| d. | Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel?  | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |

#### 2. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:

- |    |  |                             |   |
|----|--|-----------------------------|---|
| a. | U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander.  | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel.   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijv. dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden).            | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| d. | U heeft een bijzonder recht (bijv. een recht van opstal (om bijv. een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nee |

Adres: \_\_\_\_\_

Paraaf Opdrachtgever: \_\_\_\_\_





## > Vragenlijst

- e. Er is sprake van erfpacht ☐ ja ☒ nee  
*Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.  
Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:*
- De te betalen canon bedraagt: €
  - Per welke datum kan de canon worden aangepast:
  - Is deze eeuwigdurend? ☐ ja ☐ nee
  - Zo "nee", wat is de einddatum:
  - Is de erfpacht afgekocht? ☐ ja ☐ nee
  - Zo "ja", wat is de einddatum:
  - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen? ☐ ja ☐ nee
  - Zo "ja", voor welk bedrag: €
- f. U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (= recht van gebruik en bewoning) ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop (= recht van terugkoop)? ☐ ja ☒ nee
- h. Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt met betrekking tot uw eigendom? ☐ ja ☒ nee
- i. Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? ☐ ja ☒ nee
- j. Is er u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend? Zo "ja", welke recht of welke verplichting? ☐ ja ☒ nee

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



## > Vragenlijst

### 3. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen?

*Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.*

*Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.*

a. Verhuurd / gehuurd / in gebruik gegeven is:

☐

ja

☒

nee

b. Is er een huurcontract?

☐

ja

☐

nee

c. Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen?

*Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*

☐

ja

☐

nee

d. Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)?

*Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*

☐

ja

☐

nee

e. Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

*Zo "ja", welk bedrag: €*

☐

ja

☐

nee

f. Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)?

*Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:*

☐

ja

☐

nee

### 4. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties?

*Zo "ja", graag hieronder aanraken wat van toepassing is*

☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)

☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied)

☐ onteigening

☐

ja

☒

nee

### 5. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)?

☐

ja

☒

nee

*Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.*

Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking?

☐

ja

☒

nee

*Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.*

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



## > Vragenlijst

### 6. btw-heffing

Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van btw bij de verkoop?  
(Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)

☐ ja ☒ nee

### 7. Opstalverzekering (alleen in te vullen als u géén appartement bezit)

a. Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde?

☒ ja ☐ nee

b. Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd?  
Graag het bedrag noteren: € 330,500

Graag een kopie van het polisblad toevoegen.

### 8. Aanschrijvingen

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

☐ ja ☒ nee

Zo "ja", graag schriftelijke documenten toevoegen.

### 9. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ ja ☒ nee

(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

## > Vragenlijst

### 10. Appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren ) of lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Vereniging)

Is er sprake van een appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren (VvE)) of een lidmaatschapsrecht van een Coöperatieve Vereniging?

☐ ja

☒ nee

Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.

Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

a. Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel:

b. Gegevens administrateur/bestuurder:

Naam:

Adres:

Postcode/woonplaats:

Telefoonnummer:

c. Kosten maandelijkse betalingen: €

d. In deze maandelijkse betalingen is begrepen:

• Opstalverzekering

☐ ja

☐ nee

• Glasverzekering

☐ ja

☐ nee

• Schoonmaakkosten

☐ ja

☐ nee

• Conciërge/huismeester

☐ ja

☐ nee

• Voorschot stookkosten

☐ ja

☐ nee

• Voorschot (groot) onderhoud

☐ ja

☐ nee

• Andere kosten, te weten:

e. MeerjarenOnderhoudsPlan aanwezig

☐ ja

☐ nee

f. Is er een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandsverzekering van de VvE aanwezig?

☐ ja

☐ nee

g. Aantal vergaderingen per jaar:

h. Andere gegevens die van belang zijn:

i. Indien u een "harde" vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de VvE is gesteld?

☐ ja

☐ nee

j. Heeft u toestemming voor de "harde vloer" van de VvE?

☐ ja

☐ nee

k. Hebben de burens problemen met/overlast van uw vloer?

☐ ja

☐ nee

Graag toevoegen:

- Notulen laatste VvE vergadering
- Begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar
- MeerjarenOnderhoudsPlan
- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Huisboudelijk reglement

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



# > Vragenlijst

## 11. Onderhoudscontracten, garanties

- a. Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bijv. een huurgeiser of een geleasede dakkapel) ☐ ja ☒ nee  
*Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen?* ☐ ja ☐ nee  
*(zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)*
- b. Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). ☒ ja ☐ nee  
*Zo "ja", welke?*  
*garantie op CV-ketel*
- c. Bent u in het bezit van een GIW-certificaat ☐ ja ☒ nee  
*Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen*  
*Zo "ja", staat het op uw naam?* ☐ ja ☐ nee

## 12. Particuliere woningverbetering

- a. Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering? ☐ ja ☒ nee  
*Zo "ja", is er ook een begroting/ kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?* ☐ ja ☐ nee  
*(zo "ja", dan graag documenten toevoegen)*
- b. Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden? ☐ ja ☐ nee
- c. Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen? ☐ ja ☐ nee  
*Zo "ja", bij welke bank:*
- d. De werkzaamheden beginnen op:

## 13. Onbewoonbaar

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

## 14. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument / beschermd stads- of dorpsgezicht / gemeentelijk monument / beeldbepalend pand? ☐ ja ☒ nee

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

## > Vragenlijst

### 15. Verbouwingen

- a. Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? ☒ ja ☐ nee  
*Zo "ja", welke?*  
aanbouw slaapkamer
- b. Als er sprake is van een verbouwing, waarvoor toestemming nodig was van de gemeente, heeft de gemeente u toestemming gegeven? ☒ ja ☐ nee  
*Zo "nee", waarom niet?*

### 16. Gebruik

- a. Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)?  
woning
- b. Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- c. Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming die op de woning rust?  
woonbestemming
- d. Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)  
Samenstelling:  
Leeftijden van linker burens (ook kinderen meenemen):  
Buurman:           jaar  
Buurvrouw:       jaar  
Buurkind(eren):   jaar                   (vermeld leeftijden van alle kinderen)
- e. Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)  
Samenstelling:  
Leeftijden van rechter burens (ook kinderen meenemen):  
Buurman:           jaar  
Buurvrouw:       jaar  
Buurkind(eren):   jaar                   (vermeld leeftijden van alle kinderen)
- f. Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburens)? ☐ ja ☒ nee  
*Zo "ja" wat voor overlast?*

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



## > Vragenlijst

### Staat van het gebouw

Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Als u een vraag met "ja" beantwoordt, geeft u dan een toelichting bij betreffende vraag of op de daarvoor bestemde lijst.

#### 17. Fundering, kruipruimte, kelder

- |    |  |  |   |
|----|--|--|---|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?<br><i>Zo "ja", welke?</i>  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Is de kruipruimte vochtig of met water?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Is er een toegang naar de kruipruimte?   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| d. | Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| e. | Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| a. | Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken?<br><i>Zo "ja", namelijk:</i>   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| b. | Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is?<br><i>Zo "ja", namelijk:</i>  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| c. | Zijn de gevels geïsoleerd?   | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nee            |
| d. | Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)?<br><i>(Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)</i> | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| e. | Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| f. | Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd?<br><i>Zo "ja", volgens welke methode?</i><br><input type="checkbox"/> droog (met grit)<br><input type="checkbox"/> nat (chemisch met water nagespoeld)<br><input type="checkbox"/> anders, nl.   | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| g. | Zijn de gevels in het verleden gereinigd?  | <input type="checkbox"/> ja            | <input checked="" type="checkbox"/> nee |

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

# > Vragenlijst

## 18. Kozijnen, deuren en ramen

- a. Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren?  
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- b. Ontbreken er sleutels?  
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- c. Is er bij het dubbel glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten)?  
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- d. Zijn er kozijnen met houtrot?  
Zo "ja", welke? ☐ ja ☒ nee
- e. In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?

## 19. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag?  
Zo "ja", waar? ☐ ja ☒ nee
- b. Is schimmelvorming aanwezig?  
Zo "ja", waar? ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er gebreken aan de vloeren bekend?  
Zo "ja", waar? ☐ ja ☒ nee
- d. Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)?  
Zo "ja", welke en waar? ☐ ja ☒ nee
- e. Is er sprake van isolatie?  
Zo "ja", wat voor isolatie en waar? ☒ ja ☐ nee
- f. De vloer op de begane grond is van:  
☒ beton  
☐ hout  
☐ anders, nl.: *muur*
- g. De verdiepingsvloer(en) is/zijn van:  
☒ beton  
☐ hout  
☐ anders, nl.:
- h. Kwaliteit: *goed*

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



# > Vragenlijst

## 20. Daken

- a. Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ☒ ja ☐ nee  
Zo "ja", waar:  
oude aanbouw → dak vervangen 2020
- b. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? ☐ ja ☐ nee  
Zo "ja", waar en wanneer:  
ja 2020 aanbouw
- c. Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? ☒ ja ☐ nee  
Zo "ja", hoe oud is/ zijn het dak/ de daken:
- d. Zijn er gebreken aan het dak bekend? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", welke:
- e. Is er sprake van dakisolatie? ☐ ja ☒ nee
- f. Is een probleem bekend met afvoer van regenwater? ☐ ja ☒ nee
- g. Is er een gebrek aan een van de dakgoten? ☐ ja ☒ nee

## 21. Installaties

- a. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? ☐ ja ☒ nee  
(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)  
Zo "ja", welke:
- b. Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", welke:
- c. Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", welke:
- d. Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", wanneer en wat:
- e. a. Cv-ketel Merk: Vaillant  
b. De cv-ketel is eigendom/lease.  
Bouwjaar: 2023  
Zijn er zonnepanelen aanwezig? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", aantal: .....  
Hoeveel WP: .....  
De zonnepanelen zijn eigendom/ lease.  
Is er een zonneboiler aanwezig? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", welk merk:  
Is de zonneboiler eigendom/ lease.

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

# > Vragenlijst

## 22. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: *NVT*
- b. Is het pand aangesloten op de openbare riolering?  
Zo "nee", op welke wijze dan: ☒ ja ☐ nee
- c. Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering.  
Is dit bij dit gebouw anders? ☐ ja ☐ nee  
Wordt er gebruik gemaakt van een septictank of beerput? ☐ ja ☐ nee  
Is er nog een septictank of beerput aanwezig? ☐ ja ☐ nee
- d. Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, etc?  
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- e. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater?  
Zo "ja", welke: ☐ ja ☒ nee
- f. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo "ja", waar: ☐ ja ☒ nee

*Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en eventuele (garantie-)bewijzen toeroegen.*

## 23. Verontreinigingen

- a. Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat?  
Zo "ja", kent u de veroorzaker van deze verontreiniging? ☐ ja ☒ nee  
Zo "ja", waarom is daar een sterke kans op? ☐ ja ☐ nee
- b. Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☒ nee
- c. Is of was er een olietank in de grond aanwezig?  
Zo "ja", is deze geleegd / geschoond / verwijderd? ☐ ja ☒ nee  
Graag documenten toeroegen waaruit e.e.a. blijkt zoals een KIWA-certificaat) ☐ ja ☐ nee
- d. Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht?  
(Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.) ☐ ja ☒ nee

*alles verwijderd in 2022*

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



## > Vragenlijst

### 24. Overige zaken / gebreken

- a. Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?  
*Zo "ja", aangetast door:* ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er aan de woning andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?  
*(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)*  
*Zo "ja", welke:* ☐ ja ☒ nee
- c. Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

### 25. Bouwtechnische keuring

- a. Is er een bouwtechnisch rapport van de woning?  
*Zo "ja", graag een kopie toevoegen.* ☐ ja ☒ nee
- b. Is er een Energielabel / -certificaat aanwezig?  
*Zo "ja", het Energielabel heeft nummer:*  
*Zo "ja" het Energielabel a.u.b. als bijlage toevoegen*  
*Zo "nee", overleg dan met de Makelaar over het laten vervaardigen van een Energielabel.* ☐ ja ☒ nee

### 26. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?

- a. Onroerend zaakbelasting (bij een woning) Aanslagjaar: 2023 € 569,02
- b. Onroerend zaak belasting bij een niet-woning Aanslagjaar: €  
eigenaarsdeel €  
gebruikersdeel
- c. Waterschapslasten € 459,29
- d. Verontreinigingsheffing/rioolrecht Aanslagjaar: 2023 € 177,24
- e. De WOZ-waarde van de woning Belastingjaar: 2023 € 401,000
- f. Bent u nog achterstallig in de betalingen van deze belastingen / aanslagen? ☐ ja ☒ nee
- g. Bent u, indien van toepassing, achterstallig in het betalen van de erfpachtcanon? ☐ ja ☒ nee

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

## > Vragenlijst

### 27. Energienota

- a. Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af?
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:
- ☐ water
  - ☒ elektriciteit
  - ☒ gas
  - ☐ kabelantenne
  - ☐ anders, nl.:

Budget Energie  
€ 400,-

### 28. Boedel bij overlijden

- a. Is een van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden?  
Zo "ja", zijn er minderjarige kinderen?
- b. Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap:  
Naam: *Veen & Veste*  
Adres:  
Postcode/woonplaats:  
Telefoonnummer:

☒ ja ☐ nee  
☒ ja ☐ nee

### 29. Boedel bij echtscheiding

- a. Is er sprake van een echtscheiding, nadat het pand destijds is gekocht?  
Zo "ja", op welke grond kunt u over het pand beschikken:
- ☐ mondelinge afspraak
  - ☐ schriftelijke afspraak
  - ☐ convenant
  - ☐ notariële akte
  - ☐ regeling tussen advocaten
  - ☐ anders, nl.:

☐ ja ☒ nee

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:



## > Vragenlijst

### 30. Gehuwd

- a. Bent u gehuwd of geregistreerd partner? ☐ ja ☒ nee
- b. Wordt het te verkopen pand door u beiden bewoond?  
*Zo "ja", heeft u toestemming van uw echtgeno(o)t(e)/ partner om het pand te verkopen?* ☐ ja ☒ nee

### 31. Samenwonend

- a. Bent u ongehuwd samenwonend? ☐ ja ☒ nee
- b. Bestaat er tussen u en uw partner een samenlevingscontract waarin bepalingen zijn opgenomen over de verkoop of bewoning van het pand? ☐ ja ☒ nee

### 32. Nadere informatie

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen, vermeldt u op de lijst met bijzonderheden/aanvullingen.

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

# > Lijst van zaken

## LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : *St. Geradusstraat 102*

Datum : *20-12-2023*

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno- men	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens Vul in: 'voor' of 'achter'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno- men	N.v.t.
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)				
Rolgordijnen				
Vul in op welke etage(s)				
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)				
Jaloezieën / lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)				
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)				
parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul in op welke etage(s)				
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno- men	N.v.t.
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
Losse kast(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vul evt. andere zaken in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten:</b>				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voor akkoord:  
De verkoper(s)

Voor akkoord:  
De koper(s)



# > Plattegrond

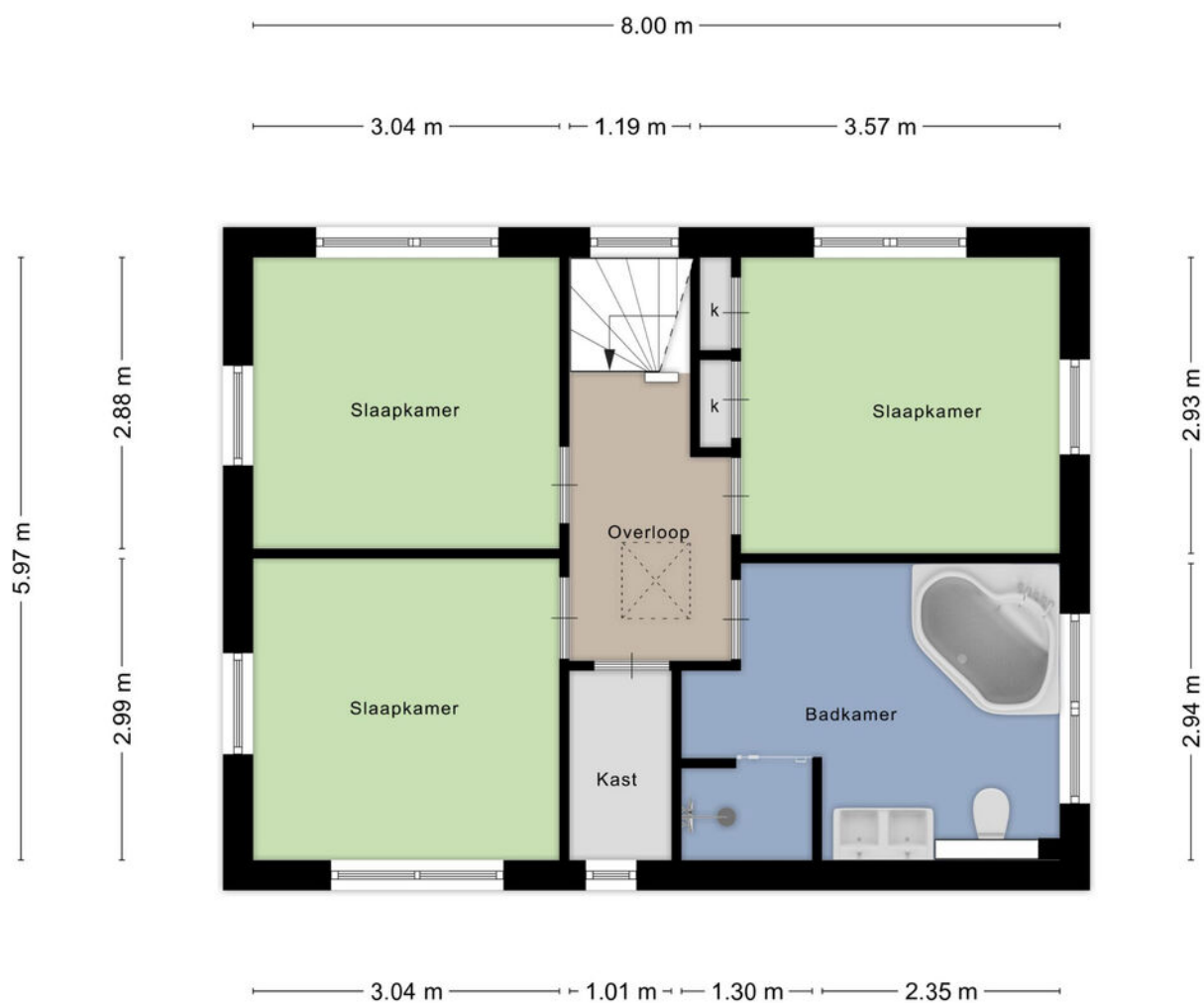
Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

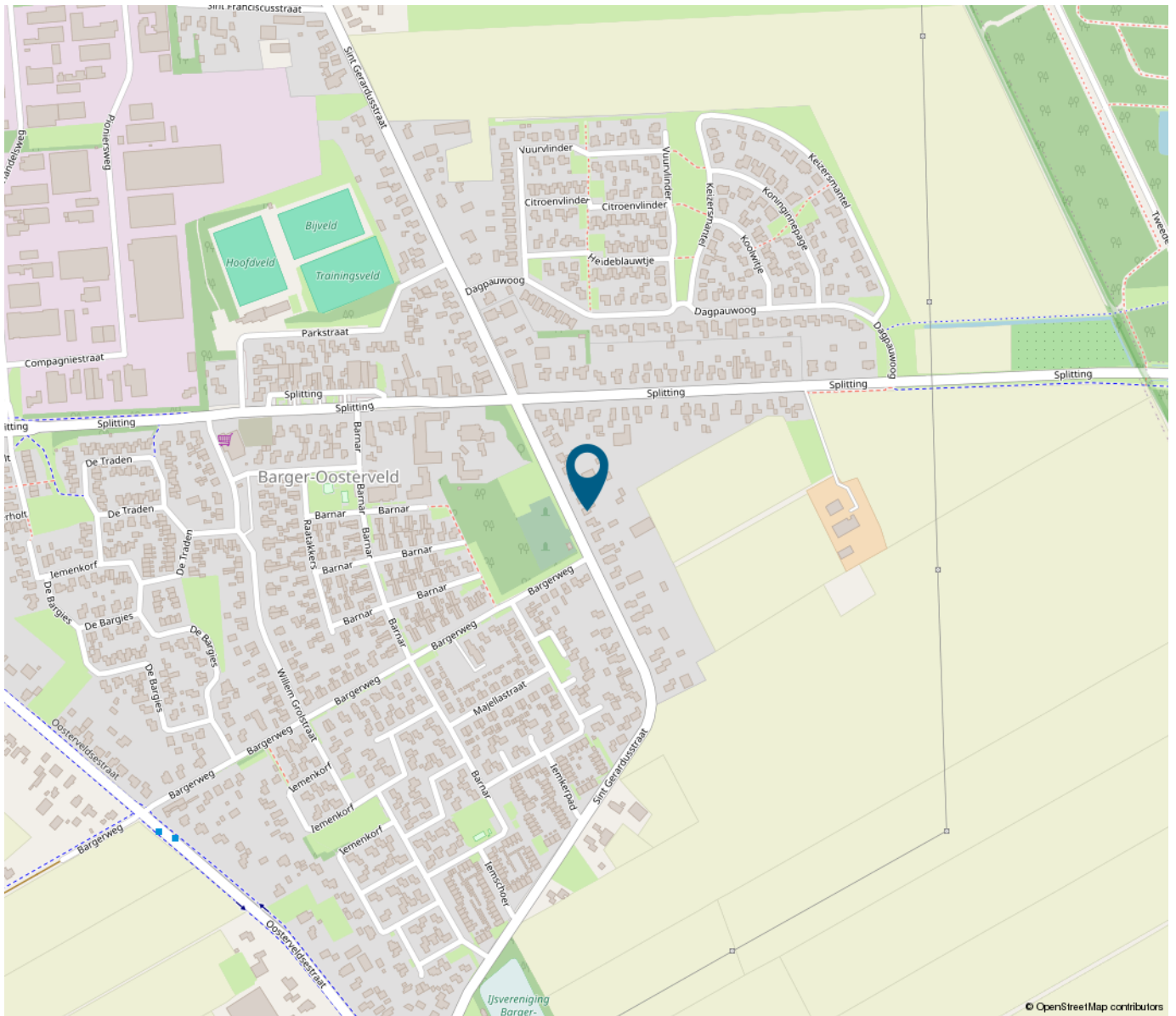
# > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



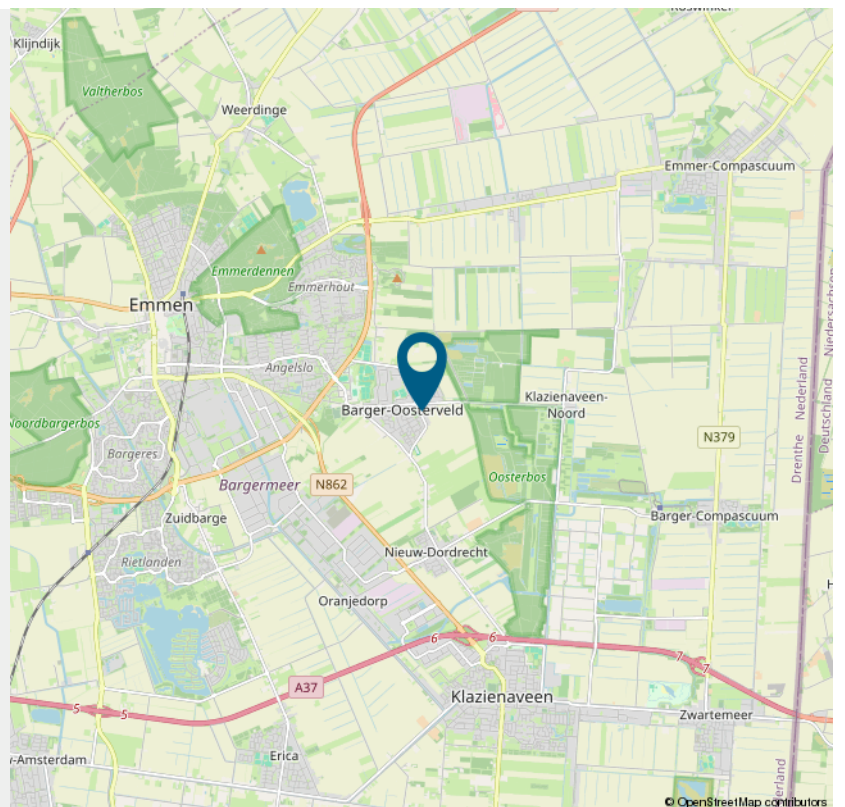
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---







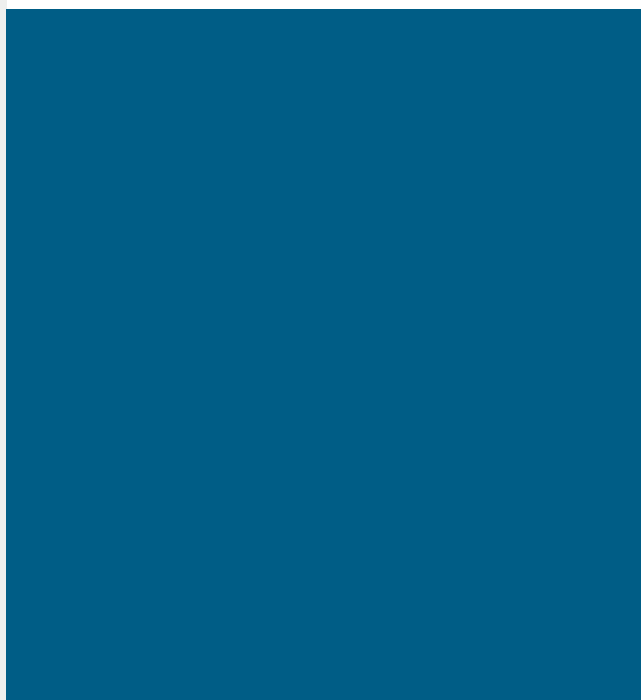
## > Wonen in Barger-Oosterveld

Barger-Oosterveld is officieel een wijk van Emmen, maar als het aan de inwoner van Barger-Oosterveld ligt wordt dit snel veranderd. In Barger-Oosterveld wonen namelijk vooral mensen die trots zijn op hun 'dorp'.

Barger-Oosterveld is een woonwijk in Emmen, in de Nederlandse provincie Drenthe. Van oorsprong was het een zelfstandig dorp, maar tegenwoordig is het als woonwijk onderdeel van de plaats Emmen. Het dorp kent ca. 3.100 inwoners.

Het dorp kent verschillende voorzieningen zoals een supermarkt, slagerij, kapper, verschillende basisscholen, kinderopvang, verschillende sportclubs, restaurants, café's.

Daarnaast grenst Barger-Oosterveld aan Businesspark 'De Meerdijk' wat de thuishaven is van de voetbalclub FC Emmen en daarnaast plaats biedt aan ontzettend veel voorzieningen van sportschool of fysiotherapeut tot tandarts, voortgezet- of speciaal onderwijs of het nieuwe zwembad 'Aquarena'.





*“Officieel een wijk  
van Emmen, maar  
de inwoners zijn  
vooral trots op hun  
'dorp'.”*

---



## > FC Emmen

FC Emmen is de voetbalclub van Emmen dat sinds 2018 in de Eredivisie speelt.

Het stadion van de voetbalclub is gevestigd op de 'Oude Meerdijk'.







**Daniëlle Peters**  
Makelaar - Taxateur



**Joerik Grummel**  
Makelaar - Taxateur



**Ronald van Veen**  
Makelaar - Taxateur



**Marjolein Harbers**  
Administratief medewerkster



## > Het team

Vodoz Makelaardij is in 2002 opgericht door Joerik Grummel. De naam is afgeleid van de straat waar hij een groot deel van zijn leven woonde en sinds enkele jaren weer woont; de Verlengde Oosterdiep Oost Zijde.

Een aantal jaren na het oprichten van de makelaardij ontmoette Joerik Grummel Ronald van Veen tijdens een cursus taxatie. Na het succesvol afronden hiervan zijn beide heren gaan samenwerken en is Vodoz Makelaardij uitgegroeid tot een vertrouwde naam in de regio!

Na het succesvol afronden van de afstudeerscriptie is Daniëlle Peters het team komen versterken. Achter de schermen is Marjolein Harbers op administratief gebied de grote steunpilaar. Tevens biedt Vodoz Makelaardij regelmatig plek aan stagiaires. Dit maakt het team compleet.

Sinds 2014 is Vodoz Makelaardij trotse eigenaar van het pand aan de Brugstraat in Klazienaveen, aan de rand van het centrum van Klazienaveen. Het kantoorpand ligt op steenworp afstand van het winkelgebied aan de verbindingsweg met Emmen. Het pand wordt gedeeld met Van Bruggen Adviesgroep, waardoor de deur ieder moment van de werkweek wagenwijd geopend is.

### **Omgeving kent geen geheimen**

Wanneer u uw woning wilt laten verkopen door een kenner van de omgeving bent u op het juiste adres, met uw adres. Vanuit een persoonlijke benadering doen wij er alles aan uw woning te verkopen, uw droomwoning aan te kopen of te taxeren. Kortom: wij helpen u graag bij alle stappen van het verkoop traject, de aankoop of taxatie van een woning.

De deur van ons kantoorpand is altijd geopend voor vragen of advies. Daarnaast zijn we te bereiken per telefoon (0591-317681) en vierentwintig uur per dag per mail ([info@vodoz.nl](mailto:info@vodoz.nl)). Volg voor het laatste nieuws en het aanbod onze Facebook en Instagram-pagina's.

**Vodoz Makelaardij**  
Brugstraat 156  
7891 AV Klazienaveen

TEL. 0591 - 317681  
[www.vodoz.nl](http://www.vodoz.nl)  
[info@vodoz.nl](mailto:info@vodoz.nl)

## > Meest gestelde vragen

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

U bent in onderhandeling wanneer de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling wanneer de makelaar zegt het bod te bespreken met de verkopende partij. Wanneer u in onderhandeling bent mag wel worden verder gegaan met bezichtigingen omdat een onderhandeling niet direct hoeft te lijden tot verkoop. Daarnaast mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld, het is hierbij wel belangrijk dat de VBO-makelaar dit duidelijk meldt en mag er pas een bod door een andere partij worden uitgebracht wanneer onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de bieding.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, ook wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet of een tegenbod uitbrengt.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Als potentiële koper kunt u tijdens het onderhandelen ook besluiten uw bod te verhogen of te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

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

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarden, deze moeten gemeld worden bij het uitbrengen van een bod. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktime van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar—in overleg met de verkoper—besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

### **Wie bepaalt de prijs waar een woning voor te koop staat?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring geen koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij de het aankopen van een bestaande woning niet.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning.

Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris) kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

### **Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning?**

**Neem dan geheel vrijblijvend contact op met ons kantoor.**

**Wij helpen u graag!**



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Vodoz Makelaardij  
Brugstraat 156  
7891 AV Klazienaveen

0591 - 317681  
[www.vodoz.nl](http://www.vodoz.nl)  
[info@vodoz.nl](mailto:info@vodoz.nl)

**Vodoz**  
makelaardij  
Op het juiste adres, met uw adres!