

TE KOOP



Vroegeling 17, Klazienaveen

Vraagprijs € 535.000 K.K.

Vodoz Makelaardij
Brugstraat 156
7891 AV Klazienaveen

0591 - 317681
www.vodoz.nl
info@vodoz.nl

Vodoz
makelaardij
Op het juiste adres, met uw adres!



> Kenmerken

Woonoppervlakte
128.90m²

Perceeloppervlakte
417m²

Inhoud
537.06m³

Bouwjaar
1997

Prijs

Vraagprijs 535.000 K.K.

Soort woning

EENGEZINSWONING

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energielabel

B

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
vollediggeïsoleerd, hrglass**



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

****Sfeervol wonen aan de Vroegeling 17, Klazienaveen****
Zodra je voor de vrijstaande woning aan de Vroegeling 17 staat, weet je het: dit is niet zomaar een huis. Het is een plek waar comfort, ruimte en modern woonplezier samenkomen. Deze fantastische gezinswoning, gebouwd in 1997, ligt op een royaal perceel van maar liefst 417 m².

- Bouwjaar 1997
- Volledig geïsoleerd
- 12 zonnepanelen aanwezig.
- Onderhoudsarm.
- CV-ketel Intergas 2020.
- Hybride waterboiler.
- Gelegen op een hoek met uitzicht op openbaar groen.

De Vroegeling 17 ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk van Klazienaveen. Alle benodigde voorzieningen – scholen, winkels, sportclubs – bevinden zich op korte afstand, en de omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen. Laat deze kans niet aan je neus voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging. Hier begint de volgende stap in jouw wooncarrière!

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

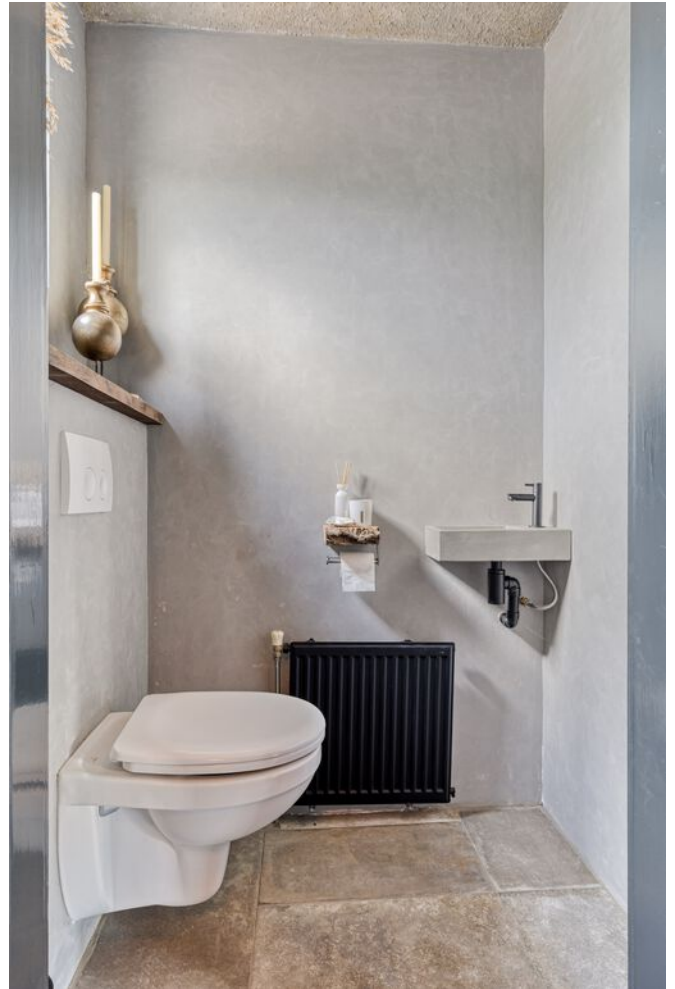


> Begane grond

U komt binnen in de ruime hal waar zich de trapopgang, het toilet, de garderobe-nis en de meterkast zich bevinden. Vervolgens stapt u binnen in de lichte woonkamer met veel raampartijen. De woonkamer beschikt over een sfeervolle gashaard. Vanuit de woonkamer komt u in de keuken. De keuken is voorzien van een inbouwkeuken (2023) voorzien van inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De keuken beschikt over openslaande tuindeuren naar de serre. De bijkeuken is voorzien van witgoed aansluitingen en hier bevindt zich tevens de cv-ketel en de hybride waterboiler.

Achter de woning bevindt zich een ruime serre (ca. 33m²). Deze is volledig afsluitbaar. Hier kun je tot laat in het jaar genieten van het buitengevoel, maar dan wel in comfortabele warmte en beschutting.









> 1e verdieping

Vanuit de ruime overloop met vide bereikt u de vier slaapkamers. De slaapkamers nagenoeg gelijk (ca. 13.5m²). De badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en een hangtoilet.

De tweede verdieping is middels een vlizotrap bereikbaar.











> Tuin

De tuin is gelegen op het noordoosten. De woning beschikt over een ruime vrijstaande stenen garage met zolderverdieping. Op de garage zijn zonnepanelen aanwezig.





> 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:

Postcode/woonplaats

Bouwjaar

Vraageling 17
7891 WE Klatzenaven
1997

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? | ☐ ja | ☒ nee |
| b. | Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen?
<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> | ☒ ja | ☐ nee |
| de heg staat niet op de erfgrans. | | | |
| c. | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? | ☐ ja | ☒ nee |
| d. | Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? | ☒ ja | ☐ 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. | ☐ ja | ☒ nee |
| b. | U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. | ☐ ja | ☒ 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). | ☐ ja | ☒ 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) | ☐ ja | ☒ nee |

Adres:

Paraaf Opdrachtgever:

Vraageling 17

AB

> Vragenlijst

e.	Er is sprake van erfpacht <i>Zo "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja" graag de volgende vragen beantwoorden:</i>	☐ ja	☒ nee
	• 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:

Vraageling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB

> Vragenlijst

3. Huur / verhuur

Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? <i>Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.</i> <i>Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>		☐ ja	☒ nee
a.	Verhuurd / gehuurd / in gebruik gegeven is:		
b.	Is er een huurcontract?	☐ ja	☐ nee
c.	Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee
d.	Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee
e.	Heeft de huurder een waarborgsom gestort? <i>Zo "ja", welk bedrag: €</i>	☐ ja	☐ nee
f.	Heeft u nog andere afspraken gemaakt met de huurder(s)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:</i>	☐ ja	☐ nee

4. Publieksrechtelijke beperkingen

Is er, naar u weet, sprake van een van onderstaande situaties? <i>Zo "ja", graag hieronder aanvinken wat van toepassing is</i>	☐ ja	☒ nee
☐ de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (u bent verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden)		
☐ ruilverkaveling (herindeling van het gebied)		
☐ onteigening		

5. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	☐ ja	☒ nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking? <i>Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren.</i>	☐ ja	☒ nee

Adres:

vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AG A.M. Grook-Laarhouw

> 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: € 503.964

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:

Vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB

A.M. Grook-laarhoven

> 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? <i>Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan. Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.</i>		☐ ja ☒ nee
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 • Huisbondelijke reglement		

Adres:

vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AM. Groote-laarhoven

> 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) Zo "ja", kan de koper dit contract overnemen? (zo "ja", dan graag contractdocumenten toevoegen)	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden (bijv. GIW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler). Zo "ja", welke? garantie: keukenapparatuur: oven/magnetron - inductie kookplaat water boiler. (2 jr oud).	☒ ja	☐ nee
c.	Bent u in het bezit van een GIW-certificaat Zo "ja", dan graag het certificaat toevoegen Zo "ja", staat het op uw naam?	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ 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? Zo "ja", is er ook een begroting/ kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? (zo "ja", dan graag documenten toevoegen)	☐ ja ☐ ja	☒ nee ☐ nee
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? Zo "ja", bij welke bank:	☐ ja	☐ nee
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:

vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB A.H. Grook-Laarhaven

> Vragenlijst

15. Verbouwingen

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

nvt.

16. Gebruik

a.	Hoe wordt de woning nu gebruikt (als woning, praktijk, winkel, opslag of...)? <i>als woning.</i>		
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? <i>woonhuis, vrijstaand.</i>		
d.	Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Leeftijden van linker burens (ook kinderen meenemen): Buurman: <i>± 55</i> jaar Buurvrouw: <i>± 50</i> jaar Buurkind(eren): <i>± 18</i> jaar <i>± 22 jr</i> (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: <i>± 75</i> jaar Buurvrouw: <i>± 75</i> jaar Buurkind(eren): <i>✓</i> jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen)		
f.	Heeft u van een van uw burens geregeld overlast (ook van eventuele boven- / onderburens)? <i>Zo "ja" wat voor overlast?</i>	☐ ja	☒ nee

Adres:

Vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB

A.M. Grook-laarhoven

> 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? <i>Zo "ja", welke?</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water?	☒ ja	☐ nee
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte?	☒ ja	☐ nee
d.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	☐ ja	☒ nee
e.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd?	☒ ja	☐ nee
a.	Is er sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Is er sprake van scheurvorming die niet hersteld is? <i>Zo "ja", namelijk:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn de gevels geïsoleerd?	☒ ja	☐ nee
d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? <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>	☐ ja	☒ nee
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	☐ ja	☒ nee
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? <i>Zo "ja", volgens welke methode?</i> ☐ droog (met grit) ☐ nat (chemisch met water nagespoeld) ☐ anders, nl.	☐ ja	☒ nee
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd?	☐ ja	☒ nee

Adres:

Vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB A.M. Grook-laarhoven

> 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: <i>douche raam</i>	☒ ja	☐ nee
d.	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo "ja", welke:	☐ ja	☒ nee
e.	In welk jaar werd de buitenzijde voor het laatst geschilderd?	<i>2022</i>	

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: <i>broodjes vloer met isolatie</i>	☒ ja	☐ nee
f.	De vloer op de begane grond is van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:		
g.	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: ☒ beton ☐ hout ☐ anders, nl.:		
h.	Kwaliteit: <i>goed</i>		

Adres:

Vraageling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB

A.M. Grook-laarhoven

> Vragenlijst

20. Daken

a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? <i>Zo "ja", waar:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? <i>Zo "ja", waar en wanneer:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Is er sprake van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen etc.)? <i>Zo "ja", hoe oud is/zijn het dak/de daken:</i>	☐ ja	☒ nee
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
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? <i>(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en electra, CV, mechanische installatie, apparatuur, zonneschermen, kabels, thermostaat, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet verwarmd worden? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd (uitbreiding groepen, bedrading, etc.)? <i>Zo "ja", wanneer en wat:</i>	☐ ja	☒ nee
e.	a. Cv-ketel <i>Merk: Intergas kombi compact Bouwjaar: 2016 27-05-2020.</i> b. De cv-ketel is <u>eigendom</u> /lease.		
	Zijn er zonnepanelen aanwezig? <i>Zo "ja", aantal: ...12.....</i> <i>Hoeveel WTP:</i> <i>De zonnepanelen zijn <u>eigendom</u>/lease.</i>	☒ ja	☐ nee
	Is er een zonneboiler aanwezig? <i>Zo "ja", welk merk: ATAG hybride elektrische boiler</i> <i>Is de zonneboiler <u>eigendom</u>/lease.</i>	☒ ja	☐ nee

Adres:

Vroege ling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB A.M. Grook-laarhoven

> Vragenlijst

22. Afvoeren

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

23. Verontreinigingen

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

Adres:

Vroegelting 17

Paraaf Opdrachtgever:

AG

A.M. Grook-laarchoven

> Vragenlijst

24. Overige zaken / gebreken

a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? <i>Zo "ja", aangetast door:</i>	☐ 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? <i>(Denk hierbij aan verzakkingen, lekkages, etc.)</i> <i>Zo "ja", welke:</i>	☐ ja	☒ nee
c.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?	☐ ja	☒ nee
d.	Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? <i>(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)</i>	☐ ja	☒ nee

25. Bouwtechnische keuring

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

26. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?		
a.	Onroerend zaakbelasting (bij een woning)	Aanslagjaar: €
b.	Onroerend zaak belasting bij <u>een niet-woning</u>	Aanslagjaar: €
	eigenaarsdeel	€
	gebruikersdeel	€
c.	Waterschapslasten	€ 461,27
d.	Verontreinigingsheffing/rioolrecht	Aanslagjaar: €
e.	De WOZ-waarde van de woning	Belastingjaar: € 378000,-
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

* Gemeente Emmen € 117.59 p.mnd. (10x)

Adres:

Vraageling 17

Paraaf Opdrachtgever:

AB A.M. Grode-laarhove

> Vragenlijst

27. Energienota

- a. Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Sepa Green energy
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf € 405,00
- c. Dit bedrag heeft betrekking op:
- ☐ water
 - ☒ elektriciteit
 - ☒ gas
 - ☐ kabelantenne
 - ☐ anders, nl.:

28. Boedel bij overlijden

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

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: ☐ ja ☒ nee
- ☐ mondelinge afspraak
 - ☐ schriftelijke afspraak
 - ☐ convenant
 - ☐ notariële akte
 - ☐ regeling tussen advocaten
 - ☐ anders, nl.:

Adres:

Vroegeling 17

Paraaf Opdrachtgever:

A. M. Groote-Laarhoven

AG

13

> Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : *Vraageling 17*

Datum : *01-09-2025*

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.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens Vul in: 'voor' of 'achter' Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen Vul in: 'voor' of 'achter' Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno- men	N.v.t.
Gordijnen <i>in between</i> <i>begane grond</i>	☐	☐	☒	☐
Vul in op welke etage(s)				
Rolgordijnen				
Vul in op welke etage(s) <i>1^e verdieping</i>				
Vitrages <i>zie gordijnen</i>	☐	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s)				
Jaloezieën / lamellen <i>begane grond</i>	☐	☐	☒	☐
Vul in op welke etage(s)				
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	☐	☐	☐	☒
Vul in op welke etage(s)				
parketvloer/laminaat <i>begane grond</i>	☒	☐	☐	☐
Vul in op welke etage(s) <i>1^e verdieping</i>				
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard Vul in: 'met' of 'zonder' toebehoren <i>met gashaard</i>	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / <i>inductie</i> / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw <i>inbouw in inductie</i>	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐

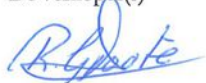
Lijst van zaken

*6 barstoelen kunnen worden overgenomen.
(hanglamp keuken)*

> Lijst van zaken

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

Voor akkoord:
De verkoper(s)



Voor akkoord:
De koper(s)

> Plattegrond

Ontdek de begane grond



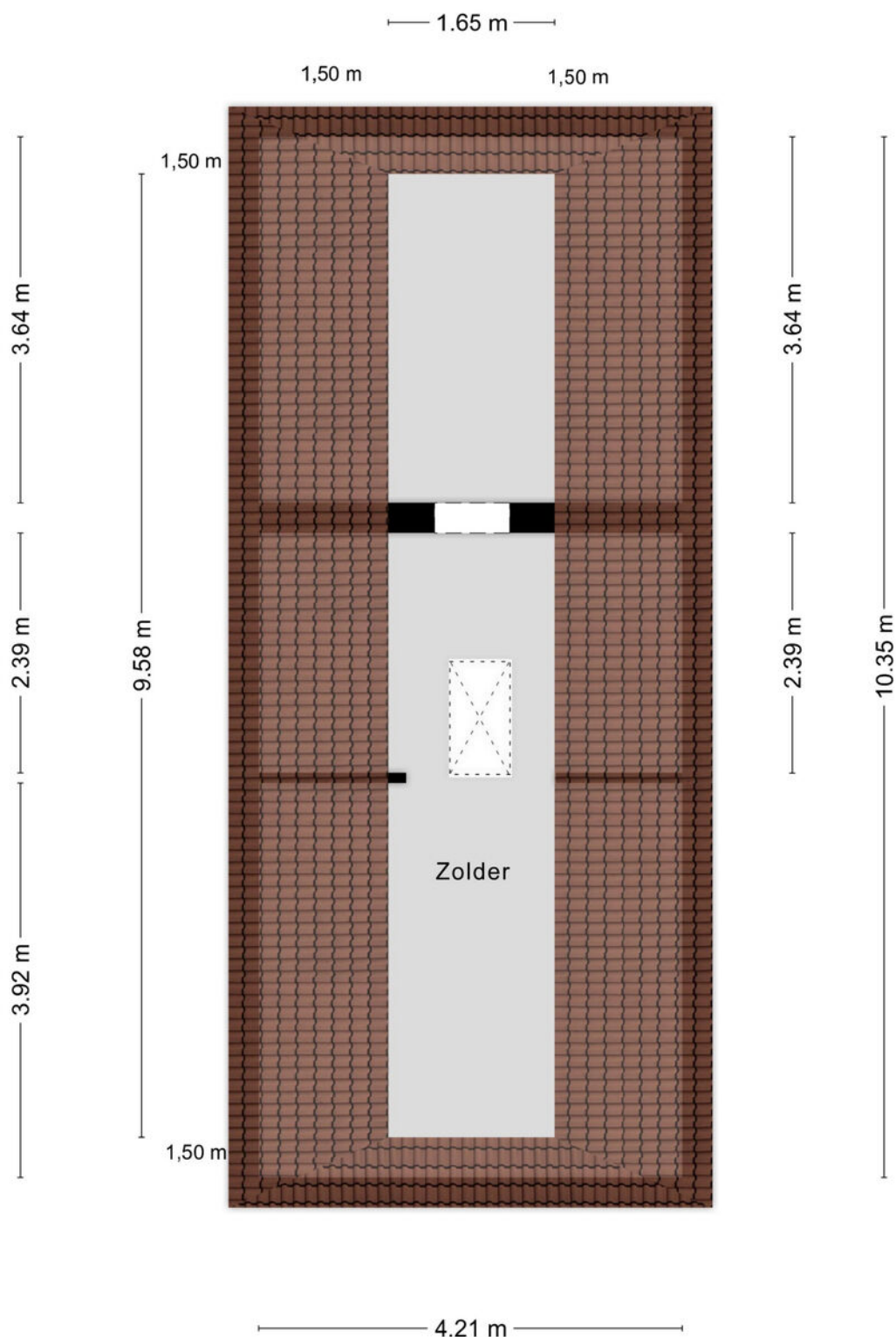
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

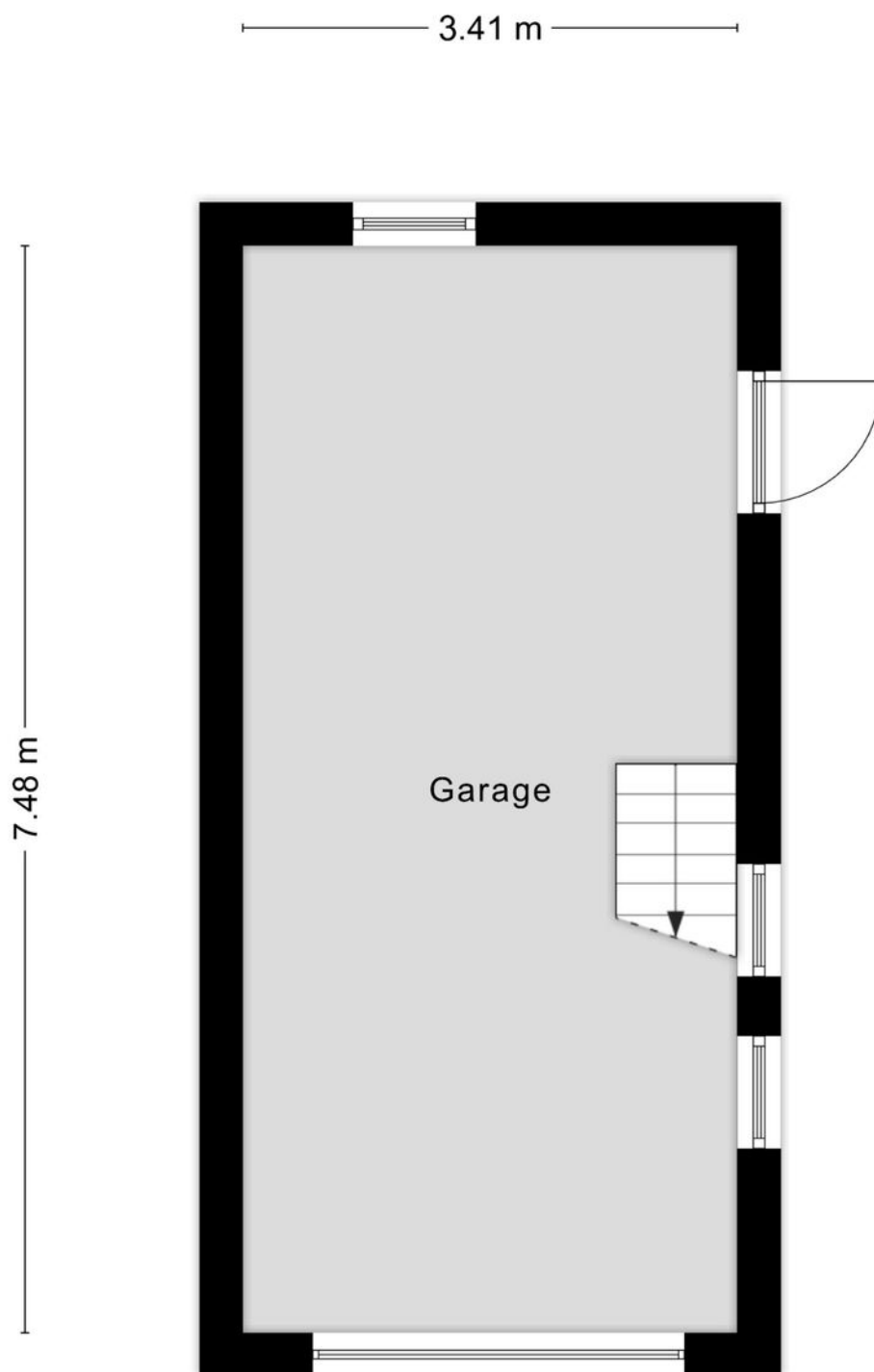
Ontdek de zolder verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

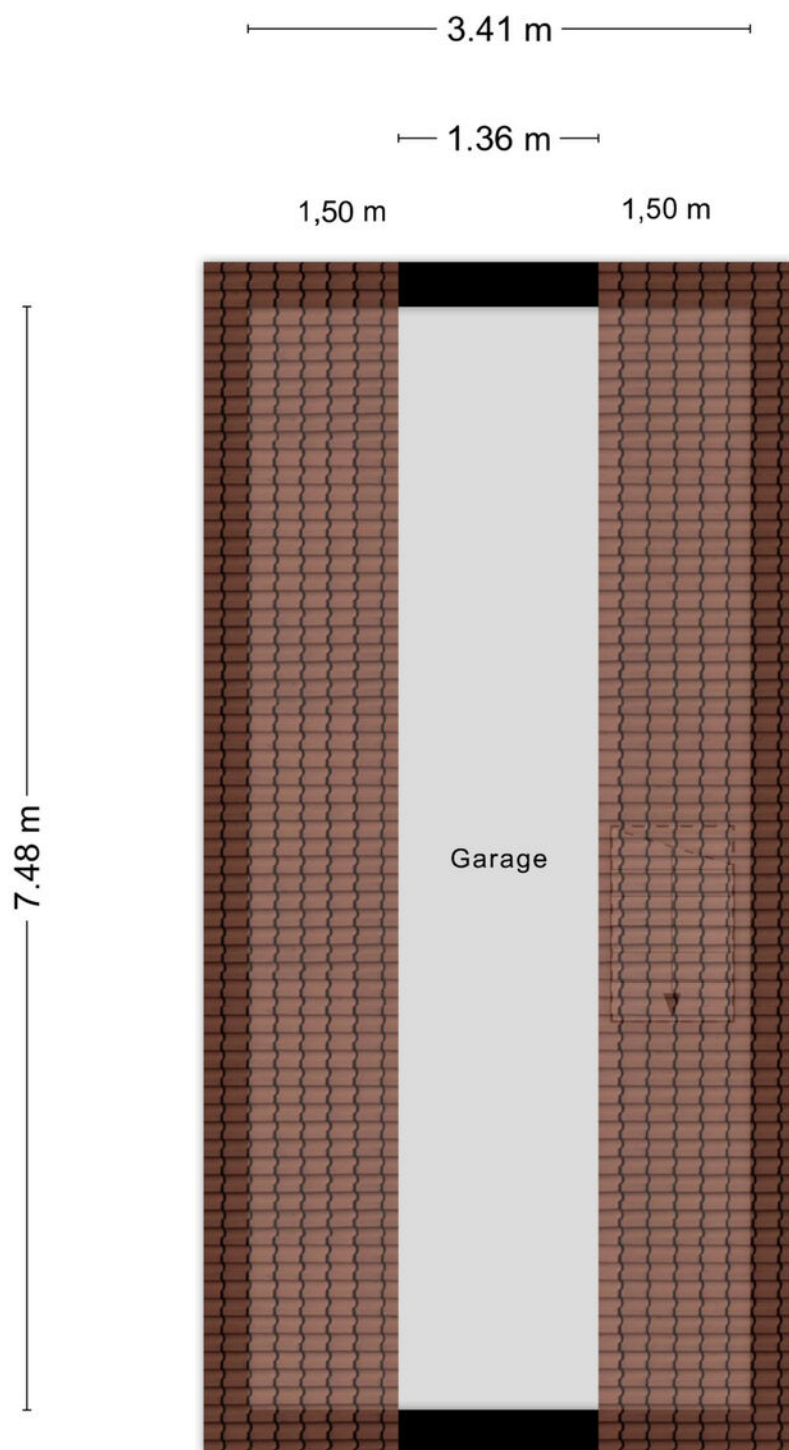
Ontdek de garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

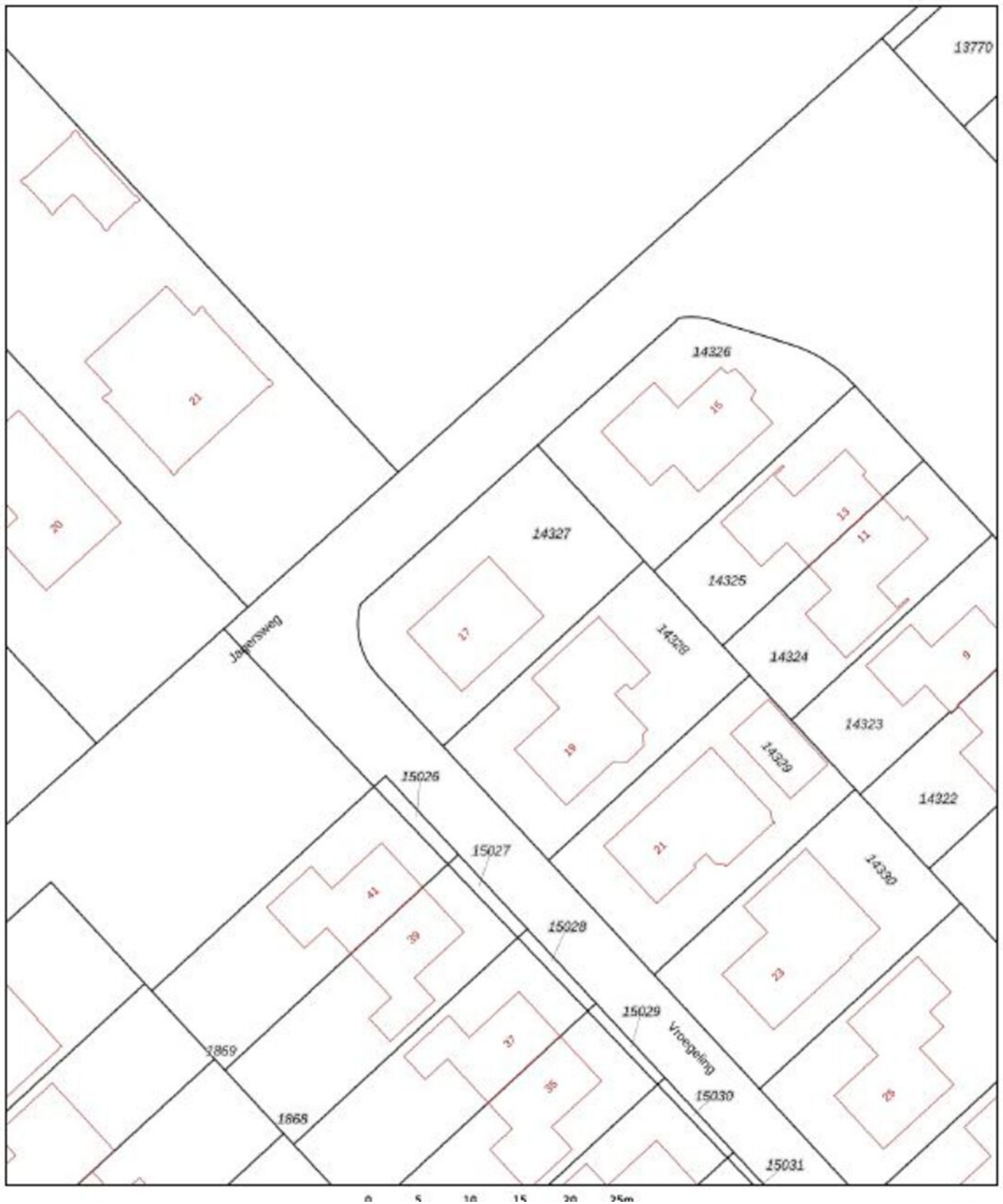
> Plattegrond

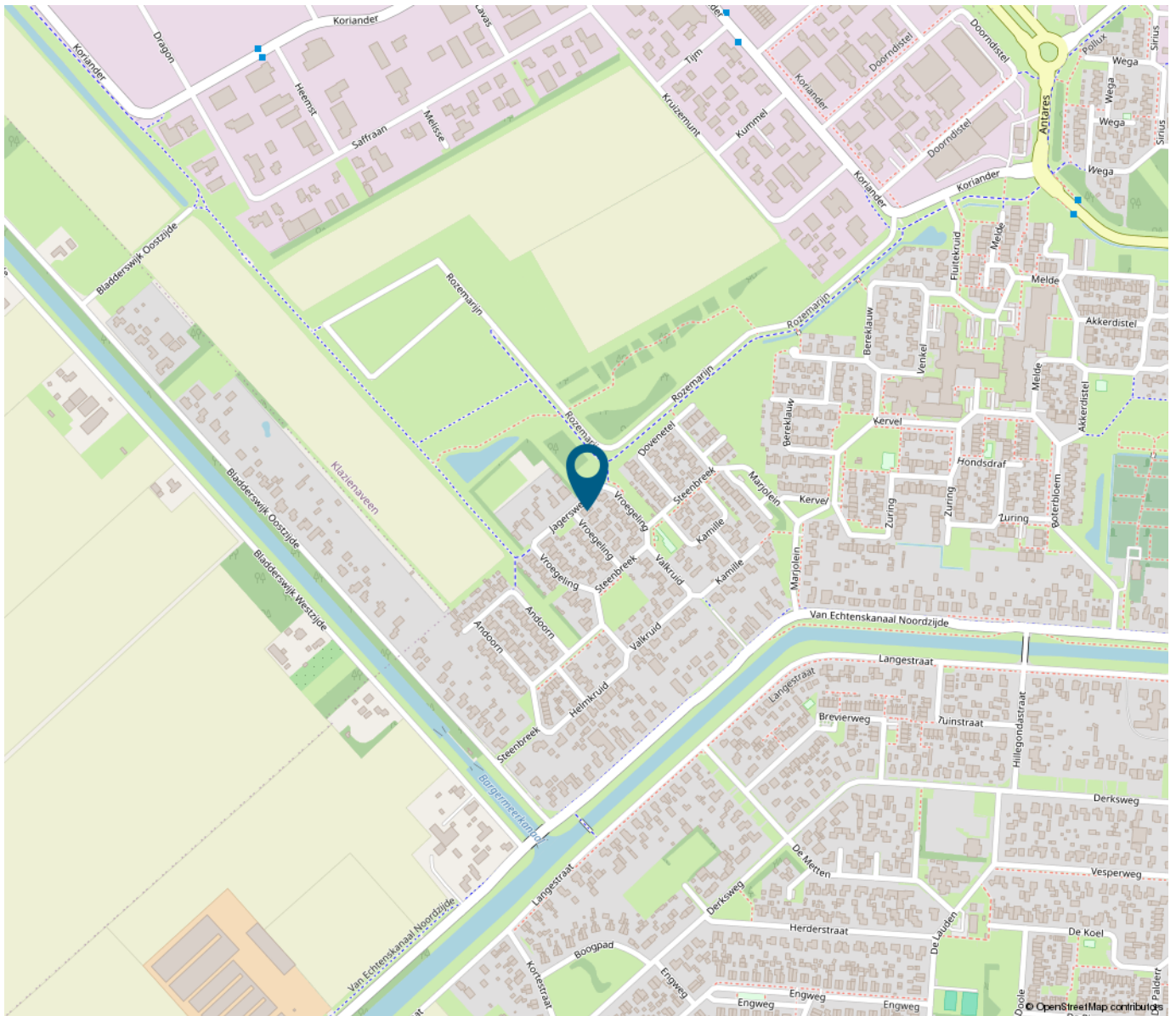
Ontdek de zolderverdieping garage



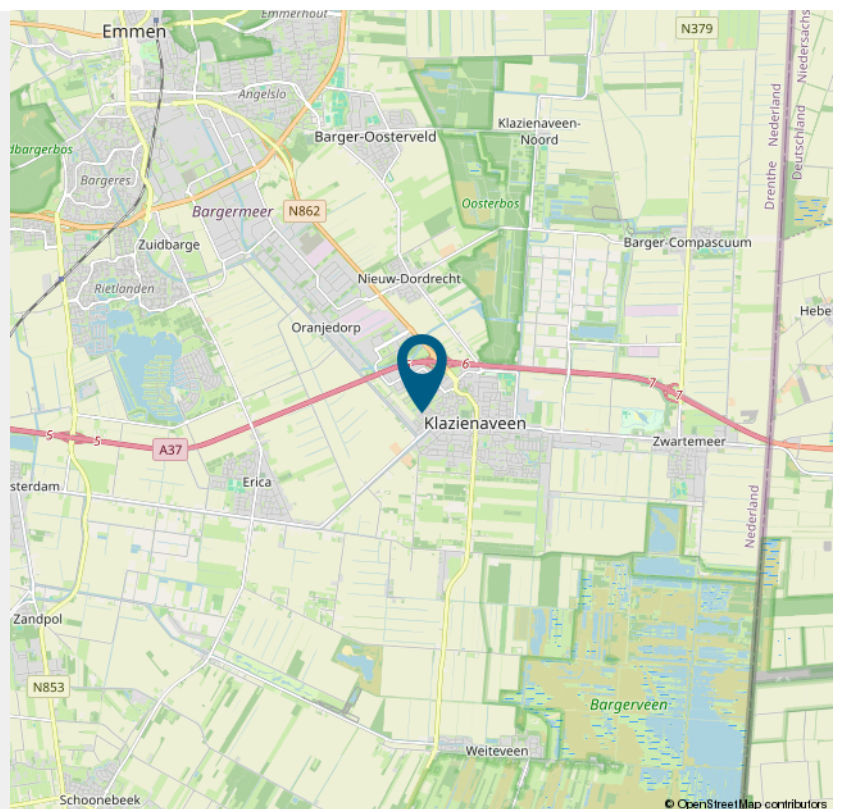
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadastrale kaart





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





> Wonen in Klazienaveen

Klazienaveen is een bruisend dorp gelegen in de gemeente Emmen in Zuid-Oost Drenthe. Klazienaveen is een dorp dat als centraal punt geldt voor een groot aantal omliggende dorpen door de vele voorzieningen die er te vinden zijn.

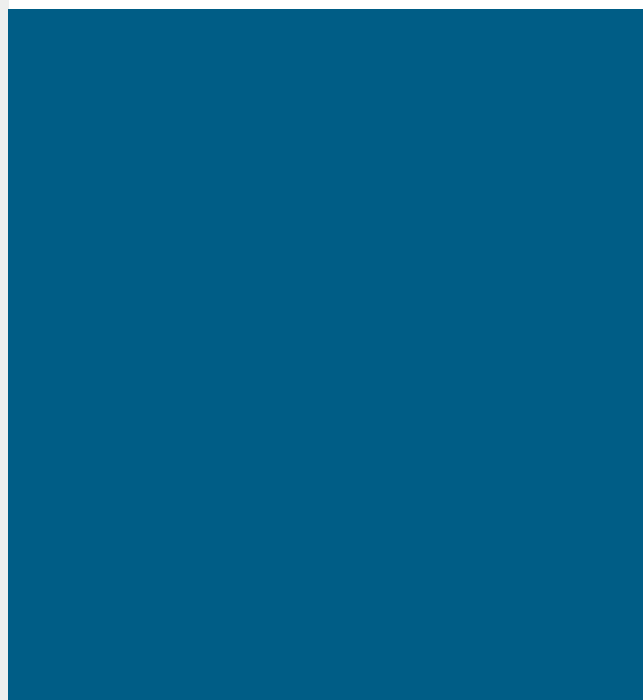
Er wordt wel eens gezegd dat Klazienaveen "de perfecte middenweg is". Zo heb je veel voorzieningen als winkels, restaurants en de recreatie van een stad, maar gezelligheid en de voordelen zoals geen parkeerkosten van een dorp.

De voorzieningen in het dorp maken het een geschikte woonplaats voor verschillende doelgroepen. Zo zijn er acht basisscholen en een middelbare school te vinden, vijf supermarkten en daarnaast verschillende bekende winkels als Kruidvat, Blokker en Hema. Ook zijn er kledingswinkels, kluswinkels etc. te vinden. Het dorp voorziet de bevolking ook van de nodige recreatie zoals een zwembad, bioscoop en verschillende sportverenigingen.

Naast het levendige centrum bestaat Klazienaveen uit een gezellige en afwisselend woongebied met veel verschillende natuurgebieden zoals het Bargerveen.

Klazienaveen is op tien minuten rijden gelegen van het centrum van Emmen en ook met het openbaar vervoer goed te bereiken. Hier zijn een groter aantal middelbaar en hoger onderwijs instellingen te vinden, het bekende Wildlands, een groot overdekt winkelcentrum en het ziekenhuis.

Kortom; genoeg te beleven!



*“Aangenaam,
Gezellig
Klazienaveen”*



"Veenvaart"

Klazienaveen is verbonden aan de vaarroute Nieuw Amsterdam / Veenoord naar Ter Apel. Met de opening van het Koning Willem-Alexanderkanaal tussen Erica en Ter Apel is het vanaf 2013 mogelijk geworden om heel Drenthe rond te varen. Het kanaal voert door een bijzonder gebied met unieke natuur en karakteristieke





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). 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
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
info@vodoz.nl

Vodoz
makelaardij
Op het juiste adres, met uw adres!