

TE KOOP



Neptunusbaan 27, Klazienaveen

Vraagprijs € 274.500 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
110m²

Perceeloppervlakte
198m²

Inhoud
392m³

Bouwjaar 1963

Prijs

Vraagprijs 274.500 K.K.

Soort woning

EENGEZINSWONING

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energielabel

D

Isolatie

**dakisolatie, spouwmuur, hr+glas,
keraliet met isolatie**



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

**** Gezellig wonen in Klazienaveen: Neptunusbaan 27 ****

Ben je op zoek naar een nieuwe stek voor jou en je gezin, of ben je net gestart op de woningmarkt en wil je alle ruimte om te groeien? Dan kan deze tussenwoning aan de Neptunusbaan 27 in Klazienaveen wel eens precies zijn wat je zoekt. Met een kindvriendelijke ligging, fijne tuin en tal van extra's is dit huis echt zo'n plek waar je je meteen thuis voelt.

--Ruimte te over – vijf slaapkamers!

Tja, hier heb je dus écht geen gebrek aan kamers. Vijf slaapkamers, en allemaal riant van formaat. Of je nu al een groot gezin hebt, plannen voor later, of gewoon lekker wilt werken vanuit huis zonder je eetkamertafel plat te lopen – hier kan het allemaal. Zet er een gamekamer neer, een hobbyruimte of misschien wel een logeerkamer; keuze genoeg, en dat is nou typisch iets wat niet veel huizen je bieden.

Over comfort gesproken: er is airco geïnstalleerd, dus puffende zomers zijn verleden tijd. Daarnaast zorgt de moderne palletkachel in de gezellige woonkamer met gemak voor extra warmte én een knusse sfeer tijdens koude avonden. Wie zegt dat duurzaamheid niet gezellig kan zijn? De woning is gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen. Dat betekent: minder schilderen, minder zorgen en gewoon een strak uiterlijk. Het is zo'n detail waar je in praktijk ontzettend blij van wordt – vooral als je geen zin hebt om ieder jaar weer met die kwast in de weer te gaan. Op een perceel van 198 m² heb je lekker veel ruimte rondom het huis, met een fijne achtertuin. Dankzij de serre heb je zelfs bij minder mooi weer altijd een plekje 'buiten', zonder nat te worden. En ja, de tuin ligt gunstig zodat je eigenlijk het hele jaar door wel ergens een zonnestraal

vindt.

****Voor wie is dit huis? ****

Deze woning voelt zich helemaal thuis bij starters en jonge gezinnen – mensen die behoefte hebben aan ruimte, comfort en een praktische indeling. Voor kinderen is dit een toplocatie: speelmaatjes zijn er altijd, de wegen zijn overzichtelijk en scholen bevinden zich om de hoek.

Bijzonderheden:

- bouwjaar 1963
- 5 slaapkamers
- 2020 airco slaapkamer
- 2020 pelletkachel
- 2023 zonnepanelen
- 2023 nieuwe meterkast met kracht
- 2023 airco woonkamer en zolder
- 2023 kunststof kozijnen voorkant
- 2023 gevelbekleding voorkant keraliet
- 2023 nieuwe kunststof voordeur
- 2023 nieuw velux dakraam
- 2023 waterontharder geplaatst
- 2024 achtergevel isolatie en keraliet

Een bezichtiging plannen? Neem dan contact op met Vodoz makelaardij voor het maken van een afspraak. 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 voorwaarden van Vastgoed Nederland.



> Begane grond

Begane grond:

Via de hal zijn de meterkast, het toilet, de kelderkast, de trap en woonkamer bereikbaar.

De woonkamer heeft veel lichtinval, een zit- en eethoek en vrij zicht naar de keuken. De keuken is voorzien van een nette hoekkeuken met diverse inbouwapparatuur. Een berging ontbreekt uiteraard niet. Hier zijn de aansluitingen voor de was- en droogmachine gemaakt. Tevens is de serre via de berging bereikbaar. De serre is voorzien van een glazen schuifwand, waardoor je optimaal zicht op de tuin hebt.





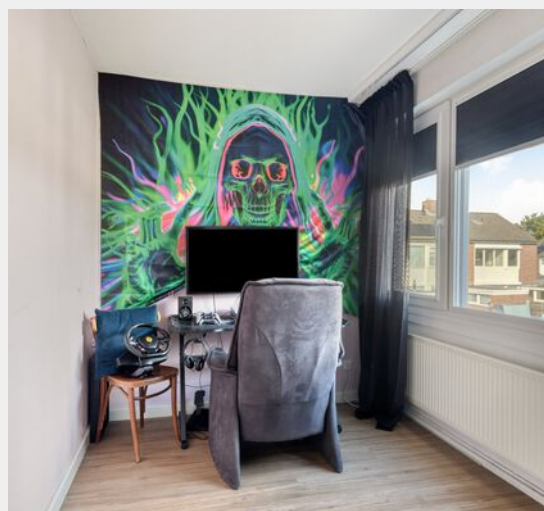






> 1e verdieping

Op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamers, waarvan 1 uitgerust met airco en elektrische rolluiken. De badkamer is ruim en reeds gerenoveerd.









> 2e verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. De overloop heeft bergmogelijkheden, een bergkast huisvest tevens de cv-ketel (lease) en de omvormer van de zonnepanelen. Een ruime slaapkamer voorzien van dakraam maakt de woning compleet.





> Tuin

****Kindvriendelijk & ideale ligging****

De achtertuin is gelegen op het westen en is via de achterzijde goed bereikbaar.

Letterlijk voor de deur ligt een speeltuin: de kinderen kunnen veilig en vlakbij hun energie kwijt, terwijl jij ze vanuit de voortuin of woonkamer in de gaten houdt.

De rustige, gemoedelijke wijk maakt het wonen hier ideaal voor gezinnen die willen dat hun kinderen lekker buiten kunnen spelen.



> 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:	Neptunusbaan 27
Postcode/woonplaats	7891 CA Klazienaveen
Bouwjaar	1963

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 buren, toezeggingen)</i> | ☐ ja | ☒ nee |
| c. | Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? | ☒ ja | ☐ nee |
| d. | Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw buren 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: Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

Paraaf Opdrachtgever:



> 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



> Vragenlijst

3. Huur / verhuur

- Is er reeds sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? ☐ ja ☒ nee
Bij "nee", kunt u de rest van deze vraag overslaan.
Bij "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.
- a. Verhuurd / gehuurd / in gebruik gegeven is:
- 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)? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", graag hier of op de daarvoor bestemde lijst specificeren:
- 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 aanvinken wat van toepassing is ☐ 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)? ☐ 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: Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

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? *Met garantie tegen onderverzekeren.*
Graag het bedrag noteren: € *250.300,-*
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?
(Denk aan o.a. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)

☐ ja ☒ nee

> 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?
Zo "nee", dan kunt u de rest van deze vraag overslaan.
Zo "ja", graag de onderstaande vragen beantwoorden.

☐ 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
- Huishoudelijk reglement

Adres: Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

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

> Vragenlijst

15. Verbouwingen

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

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? woning
- d. Informatie over de linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling: gezin met 2 kinderen
Leeftijden van linker burens (ook kinderen meenemen):
Buurman: 45 jaar
Buurvrouw: 38 jaar
Buurkind(eren): 12 jaar (vermeld leeftijden van alle kinderen) 16
- e. Informatie over de rechter burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat)
Samenstelling: alleen wonend
Leeftijden van rechter burens (ook kinderen meenemen):
Buurman: 34 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)?
Zo "ja" wat voor overlast? ☐ ja ☒ nee

> 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



> 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? | 2016 | |

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.: | Dak piepschuim platen | |
| g. | De verdiepingsvloer(en) is/zijn van:
☒ beton
☐ hout
☐ anders, nl.: | | |
| h. | Kwaliteit: | | |

[Handwritten signature]

> 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, kachels, 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>
<i>Nieuwe meterkast</i> | ☒ ja | ☐ nee |
| e. | a. Cv-ketel Merk: <i>Remeha Avanta 35C</i> Bouwjaar: <i>2022-01-17</i>
b. De cv-ketel is eigendom /lease. | | |
| | Zijn er zonnepanelen aanwezig?
<i>Zo "ja", aantal: 17</i>
<i>Hoeveel WP: 400</i>
<i>De zonnepanelen zijn eigendom/lease.</i> | ☒ ja | ☐ nee |
| | Is er een zonneboiler aanwezig?
<i>Zo "ja", welk merk:</i>
<i>Is de zonneboiler eigendom/lease.</i> | ☐ ja | ☒ nee |

> Vragenlijst

22. Afvoeren

- a. Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in: 2024
- b. Is het pand aangesloten op de openbare riolering? ☒ ja ☐ nee
Zo "nee", op welke wijze dan:
- 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? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", welke:
- e. Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? ☐ ja ☒ nee
Zo "ja", welke:
- 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 toevoegen.

23. Verontreinigingen

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

> 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: 2025 | € 236,24 |
| b. | Onroerend zaak belasting bij <u>een niet-woning</u> | Aanslagjaar: | € |
| | eigenaarsdeel | | € |
| | gebruikersdeel | | € |
| c. | Waterschapslasten | | € 24,57 |
| d. | Verontreinigingsheffing/rioolrecht | Aanslagjaar: 2025 | € 83,72 + 54,60 |
| e. | De WOZ-waarde van de woning | Belastingjaar: 2025 | € 182,000 |
| 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 |

> Vragenlijst

27. Energienota

- a. Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? *essent*
- b. Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf € *200,-*
- 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
- b. Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap:
Naam: *Van & Veste*
Adres:
Postcode/woonplaats:
Telefoonnummer:

29. Boedel bij echtscheiding

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

> Vragenlijst

30. Gehuwd

- | | | | |
|----|---|-----------------------------|---|
| a. | Bent u gehuwd of geregistreerd partner? | ☐ ja | ☒ nee |
| b. | Wordt het te verkopen pand door u beiden bewoond? | ☐ ja | ☐ nee |
| | 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.

Kerakiet + isolatie achter gevel 11-2024
 Kozijnen kerakiet isolatie voorgevel 06-2023
 Voordeur 06-2023
 Airco beneden + zolder 04-2023
 Dakraam VELUX + verduisterings gordijn 03-2023
 Water ontharder 02-2023
 Pellet kachel 11-2022
 Overkapping met Bitumen. 11-2020
 Airco slaapkamer 08-2020
 Blokhut met EPDM. 08-2014
 Zolder afstimmering + isolatie 12-2014
 Vaste trap naar zolder 11-2014
 Zonne panelen + omvormer 04-2023
 Meter kast met kracht stroom 04-2023

Adres: Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

Paraaf Opdrachtgever:

Koekplaat Inventum IK 19035

02-2024

> Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

Datum : 23 september 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)	☒	☐	☐	☐ voor slaapkamer
Rolluiken/zonwering buiten Vul in: 'voor' of 'achter'	☒	☐	☐	☐ achter slaapkamer
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 Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgeno- men	N.v.t.
Gordijnen Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen Vul in op welke etage(s)				
Vitrages Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën / lamellen Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☒	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum Vul in op welke etage(s)	☐	☐	☐	☐
parketvloer/laminaat Vul in op welke etage(s)	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Vul evt. andere zaken in	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap / schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast / vrieskast	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken Neptunusbaan 27, 7891CA Klazienaveen

> 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.



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

> Plattegrond

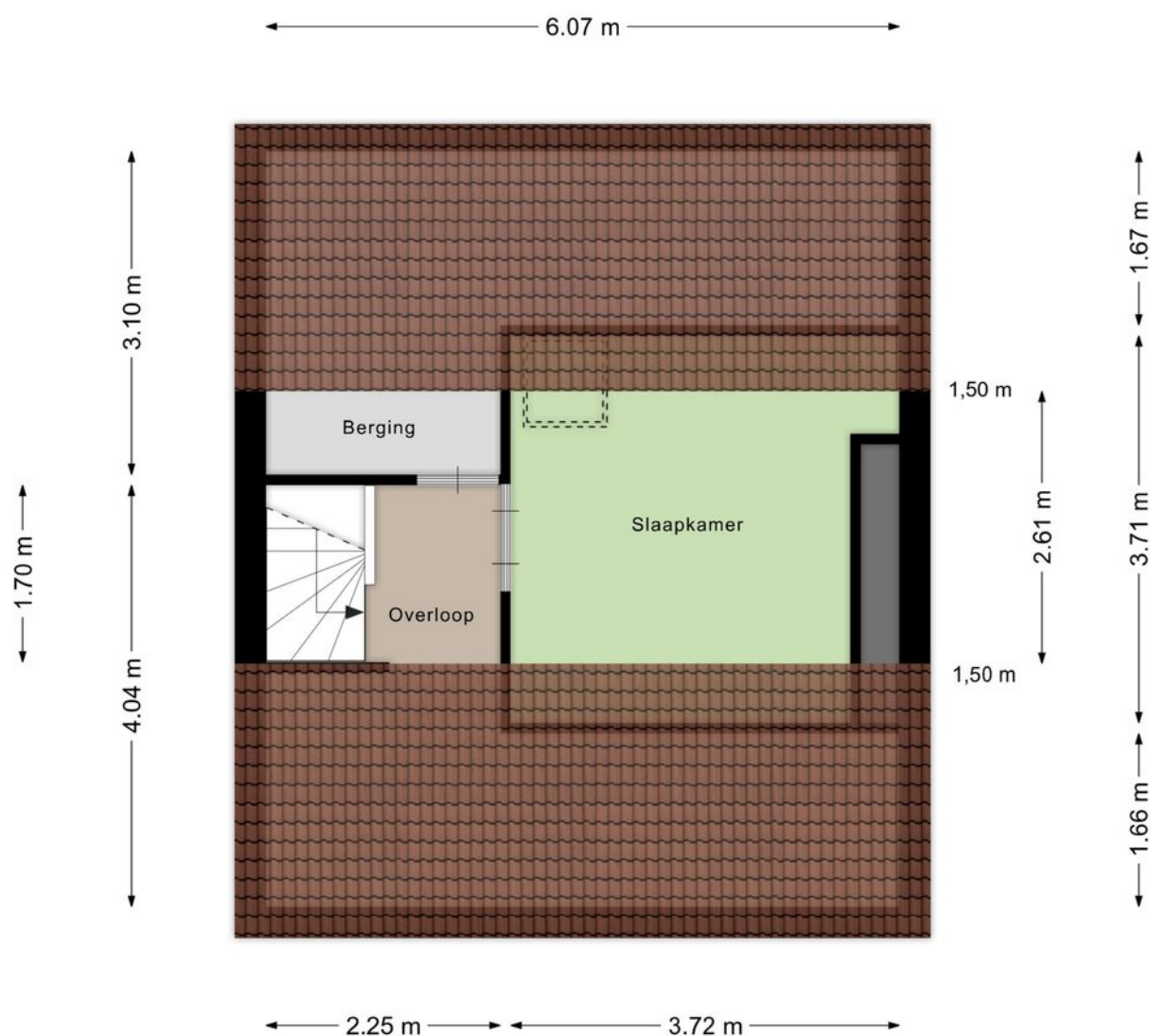
Ontdek de eerste verdieping.



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

> Plattegrond

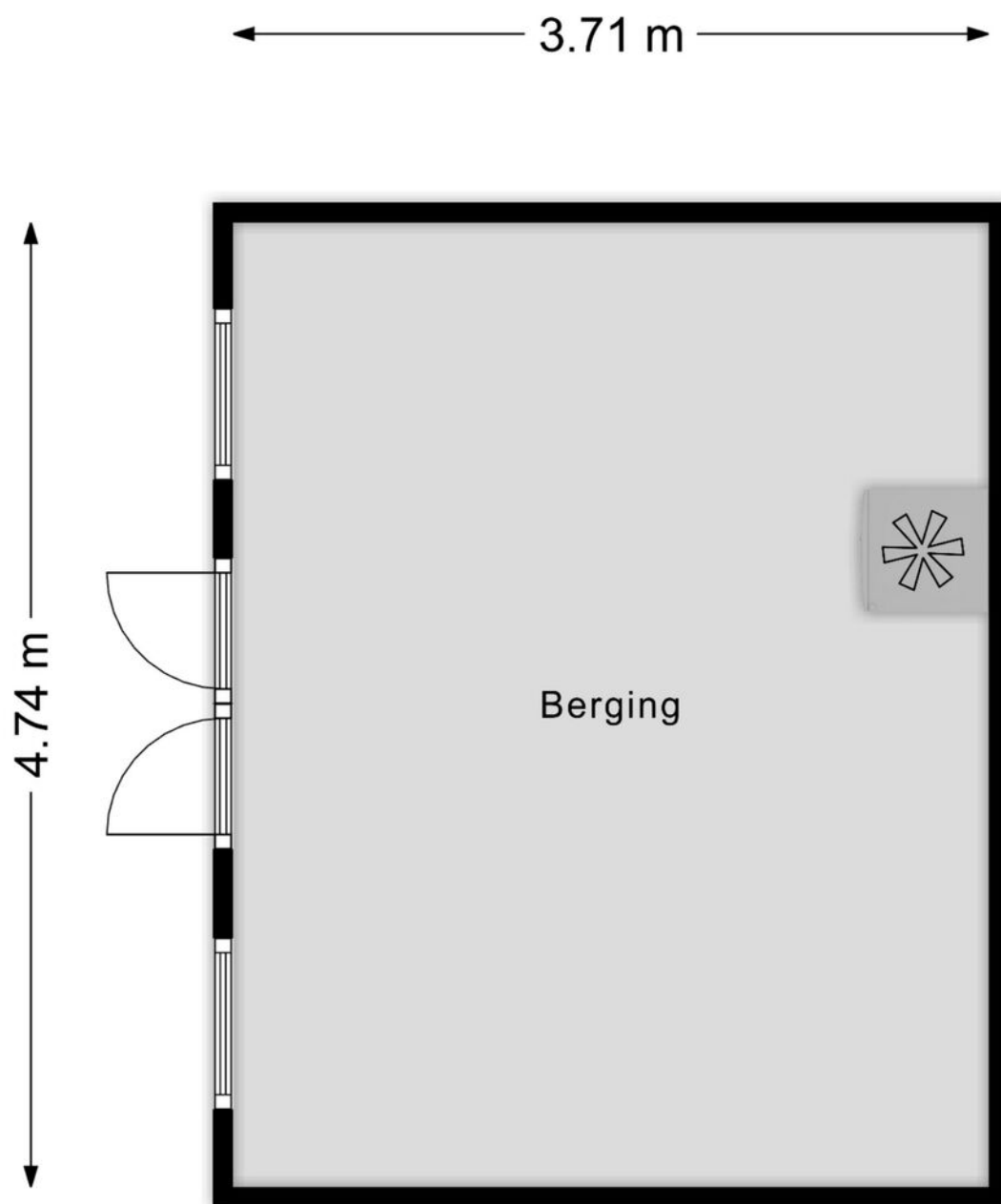
Ontdek de tweede verdieping.



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

> Plattegrond

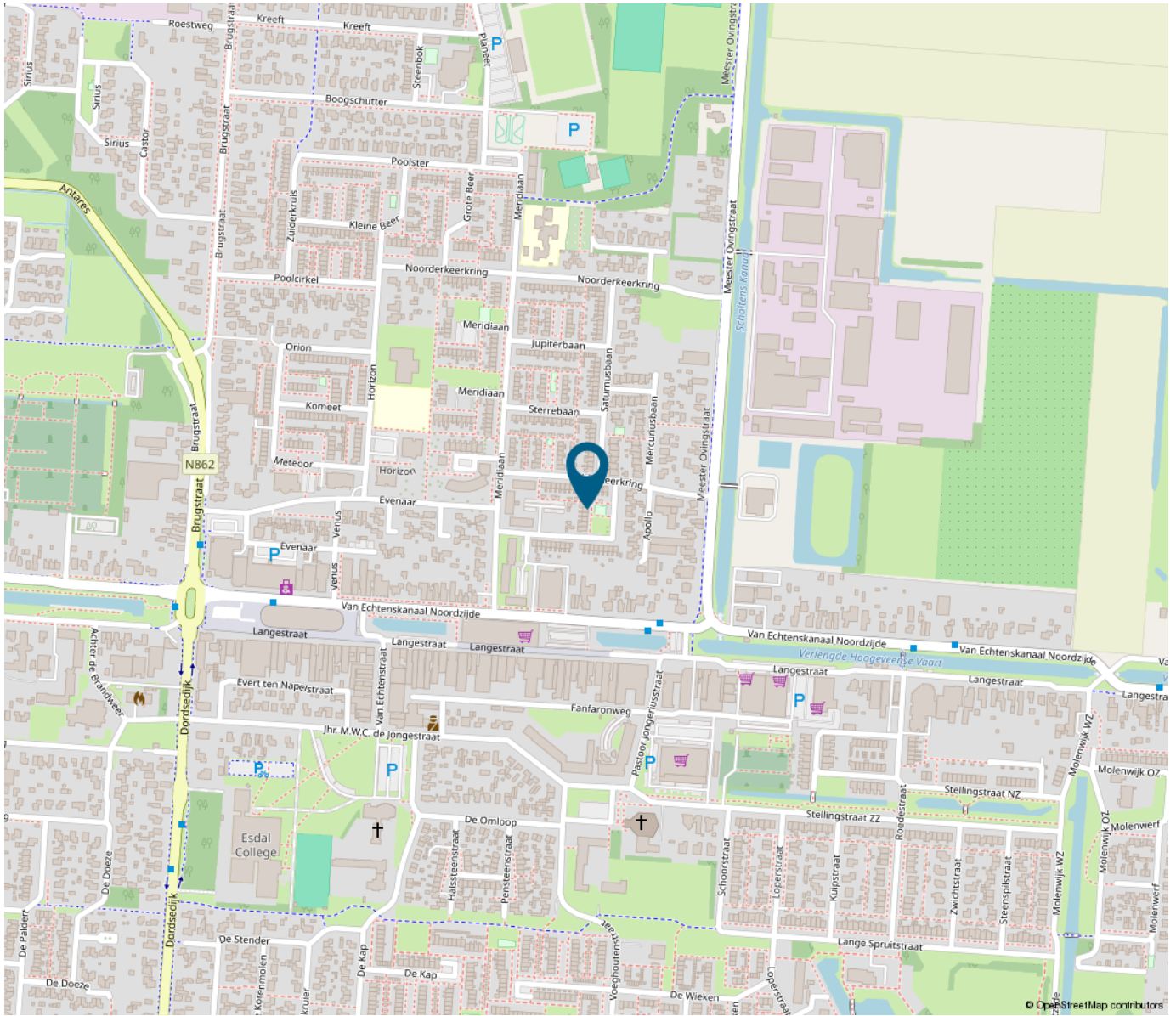
Ontdek de berging/tuinhuis



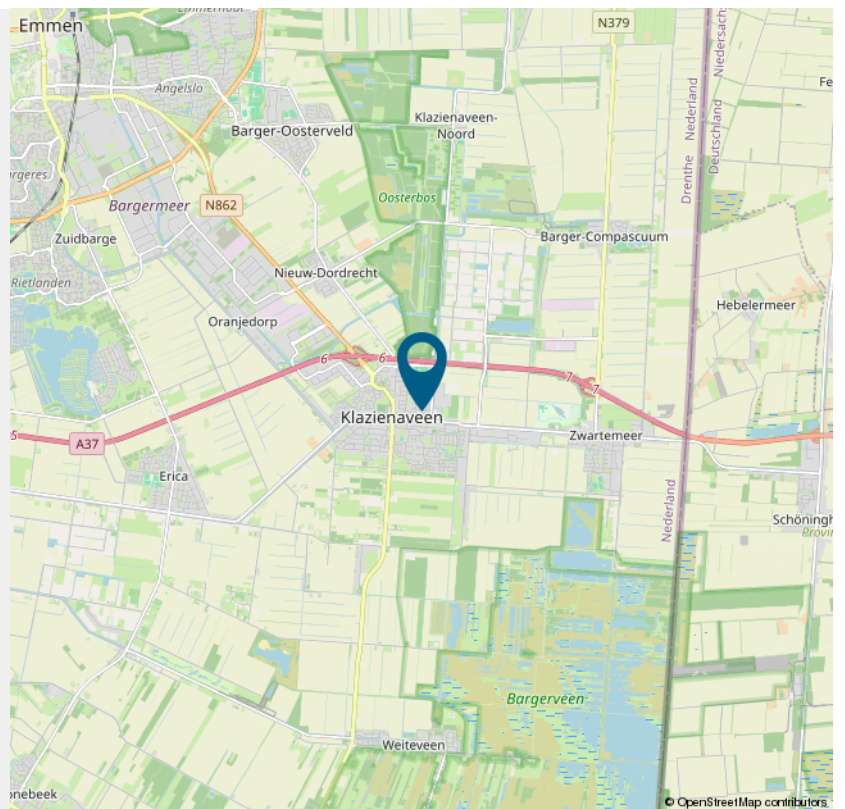
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> 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.

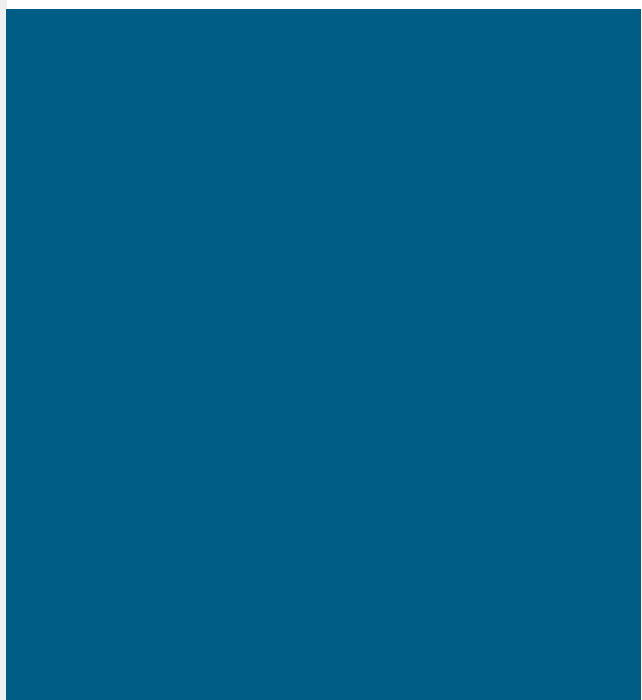
Er wordt wel eens gezegd dat Klazienaveen "de perfecte middenweg is". Zo heb je veel voorzieningen als winkels, restaurants en de recreatie van een stad, maar gezelligheid en de voordelen zoals geen parkeerkosten van een dorp.

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!