

# TE KOOP



## De Traden 28, Emmen

Vraagprijs € 325.000 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  
**139m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**342m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**561m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1987**

Prijs

**Vraagprijs 325.000 K.K.**

Soort woning

**EENGEZINSWONING**

Aantal kamers

**5**

Aantal slaapkamers

**4**

Energielabel

**C**

Isolatie

**muurisolatie, vloerisolatie, spouwmuur,  
gedeeltelijk dubbelglas**



*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 familiehuis met volop mogelijkheden aan De Traden 28, Emmen\*\***

Sta je in de startblokken om jouw volgende stap te maken op de woningmarkt? Zoek je een huis waar je én de ruimte hebt, én je eigen stempel nog kan drukken? Goed nieuws: aan de rustige straat De Traden in Barger-Oosterveld wacht deze leuke twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een grote tuin én een garage met carport op een nieuw gezin. Echt zo'n woning waar je iets moois van kunt maken! Met een perceeloppervlakte van maar liefst 342 m<sup>2</sup> heb je binnen én buiten genoeg plek om dromen waar te maken.

**\*\*Twee-onder-één-kapper mét potentie\*\***

Wat direct opvalt als je binnenloopt? Ruimte, licht en volop mogelijkheden. De woonkamer biedt alle vrijheid voor knusse spelletjesavonden of een borrel met vrienden. De keuken en het sanitair mag dan een beetje gedateerd zijn, maar stel je voor hoeveel plezier je hebt met vrienden terwijl jullie plannen smeden voor een nieuw interieur. Oh, en heb ik al genoemd dat er vier ruime slaapkamers zijn? Ideaal als je kinderen hebt, een thuiskantoor wilt of gewoon lekker veel logees krijgt.

Barger-Oosterveld is natuurlijk sowieso een fijne plek om te wonen – veel groen, leuke basisscholen, sportvoorzieningen op loop/fietsafstand. Ook voor kinderen is er genoeg te beleven in de buurt: speeltuinen, natuur en vriendjes om de hoek.

**\*\*Hier kun je echt iets moois van maken\*\***

Het enige wat nog mist, is jouw persoonlijke touch. Pak het groots aan of doe het stap voor stap – met een beetje tijd, aandacht en creativiteit verander je deze woning in een

plek waar je jarenlang met plezier woont.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1987
- CV- ketel van het merk Nefit 2020
- 13 zonnepanelen (garantie tot 2033)
- Airco 2021
- Rolluiken op zonne-energie aan de voorzijde.
- Platte daken vervangen in 2023

Of je nu doorstroomt vanuit een kleiner huis, groeit met je gezin of gewoon zin hebt in wat nieuws: deze woning biedt eindeloos veel potentieel. Heb jij visie en zin om de handen uit de mouwen te steken? Zet De Traden 28 op je lijstje en kom vooral kijken. Wie weet loop jij hier straks rond en denk je: ja, dit is mijn nieuwe thuis!

**\*\*Bel ons voor een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden. Tot snel aan De Traden 28!\*\***

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 Ned.



## > Begane grond

Je komt binnen in de hal, hier bevindt zich de meterkast, garderobes, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vervolgens komt u in de eetkamer en woonkamer. Vanuit de woonkamer heeft u vrij zicht in de straat. De woonkamer en eetkamer zijn voorzien van een houten vloer. De woonkamer heeft beschikking over een airco. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuiging en dubbele wasbak.

Vervolgens komt u in de aangebouwde berging. Deze biedt toegang tot de tuin en toegang









## > 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van wastafelmeubel, douchecabine, toilet en wasmachine aansluiting.







## > 2e verdieping

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier vindt u de opstelplaats van de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Achter de knieschotten is voldoende opbergruimte aanwezig. Vervolgens komt u in de vierde slaapkamer met groot dakraam en tevens knieschotten.





## > Tuin

De tuin is gelegen op het noorden. Aangebouwde overkapping aanwezig. De tuin is bereikbaar via een achterom. In de achtertuin is een tuinhuisje aanwezig. De achter en voortuin zijn volledig bestraat, dit biedt mogelijkheid voor het parkeren van 4 auto's voor de deur.





# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

### Woning

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

### Doel vragenlijst

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

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

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning:

### 1. Bijzonderheden

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

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

## > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?  
Bedrag: €  
Duur:

☐ ja ☒ nee  
☐ ja ☐ nee

- k. Is er sprake van onteigening?

☐ ja ☒ nee

- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

Zo ja:  
Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  
Zo ja, hoeveel? €  
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  
Zo ja, welke?

☐ ja ☐ nee  
☐ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting:

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

☐ ja ☒ nee

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 1987

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

☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## > Vragenlijst

De branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

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

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?  
Platte daken: 2023 nieuw dakleer  
Overige daken: zadeldak 1987
- ☐ niet bekend ☐ niet bekend

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  
Zo ja, waar? dakkapel verholpen
- ☒ ja ☐ nee

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  
Zo ja, waar?
- ☐ ja ☒ nee

- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
- ☐ ja ☒ nee

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  
Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  
Is er sprake van volledige isolatie?  
Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  
Zo ja, toelichting:
- ☐ ja ☒ nee

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  
Zo ja, toelichting:
- ☐ ja ☒ nee

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2019

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  
Zo ja, door wie?

☐ ja ☒ nee

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

☒ ja ☐ nee

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

☒ ja ☐ nee

e. Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? Beneden dubbel boven enkel

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?  
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

☐ ja ☒ nee

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  
☐ ja ☐ nee  
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  
☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?  
☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?  
☐ ja ☒ nee  
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 1987  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee  
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  
Zo ja, waar? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  
Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee  
Zo nee of meestal, toelichting: ☒ ja ☐ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  
Zo ja of soms, toelichting: ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  
  
☐ ja ☒ nee  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  
☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee  
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

## 7. Installaties

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

CV-ketel  
AIRCO

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☐ ja ☐ nee  
Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s):  
AIRCO: ACI

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s): AIRCO april 2021

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee  
Zo ja, door wie? CV Techniek noord.

## > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke?

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

☐ elektrisch  
☐ warm water  
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

☐ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☐ n.v.t.

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? *Zolder geen verwarming*

- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?

☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

Aantal: *13*

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen

☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).

Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)

## > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  
Zo ja, welke? ☒ ja ☐ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
Jaar: 2023  
Installateur:

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
Jaar: 2025  
Aantal kWh: 4,05 mwh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? 10 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €

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

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

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

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)?

l. ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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

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

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

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?  
Hoe oud is dit systeem ongeveer?

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

- o. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Hou oud is dit systeem ongeveer?

- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

## 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet?

- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ ja ☐ nee

- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☐ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?

☐ ja ☒ nee

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

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

## 9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?

1987

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke en waar?

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

h. Is de grond verontreinigd?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

☐ n.v.t. ☐ ja ☒ nee

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

beziging aangebouwd eigen beheer

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? beziging geen vergunning nodig

o. Is er sprake van glasvezel internet?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke label?

## 10. Vaste lasten

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

Belastingjaar:

b. Wat is de WOZ-waarde? €

Peiljaar:

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €

Belastingjaar:

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? €

Belastingjaar:

# > Vragenlijst

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas: €  
Elektra: €  
Water: €  
Stadsverwarming: €  
Anders: €

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

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

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: bewoners

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? *cv ketel*

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

☒ ja ☐ nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom: €  
Duur:

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€

*NUT*

Heeft u alle canons betaald?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht?

☐ n.v.t. ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer?

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

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee  
€

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

## > Lijst van zaken

Dé branchevereniging  
voor vastgoedprofessionals.

Vastgoed  
Ned.

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

☐ ja ☒ nee

€

### 11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? *zonepanelen + omvormer tot mei 2033*

### 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten bijvoorbeeld in chronologische volgorde de werkzaamheden/verbeteringen/renovaties aan uw woning):

-  
-  
-

# > Plattegrond

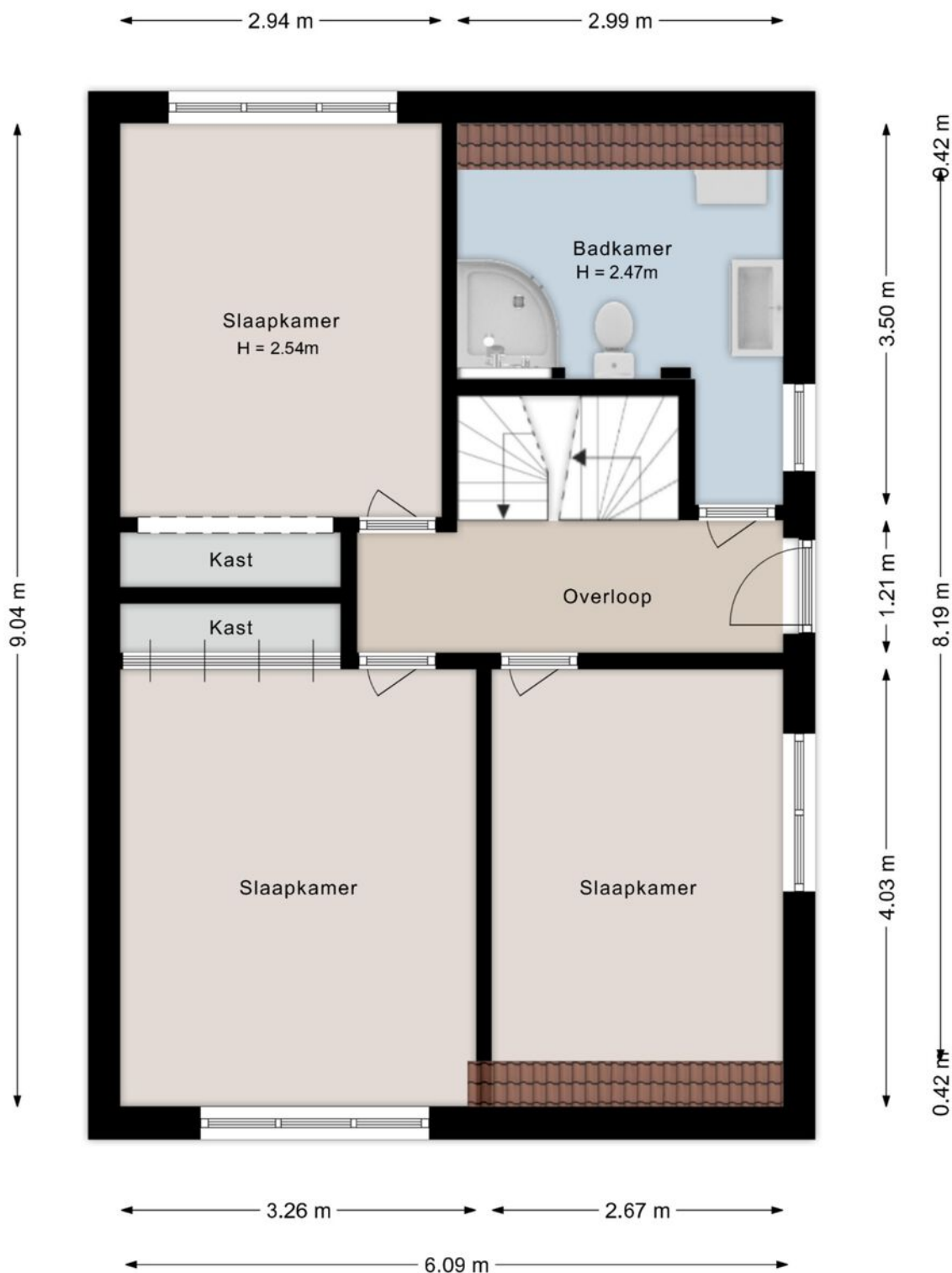
Ontdek de begane grond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# > Plattegrond

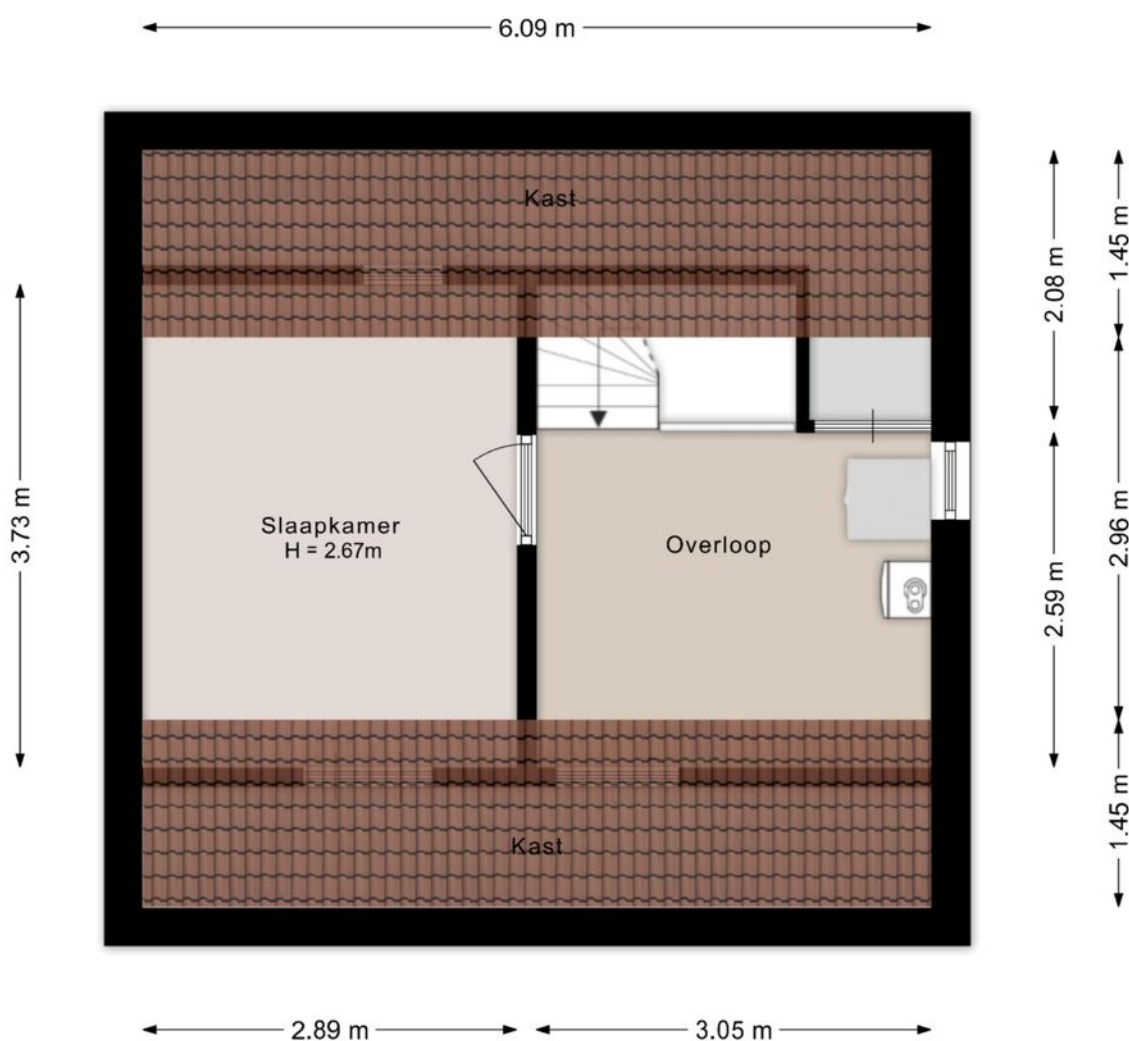
Ontdek de eerste verdieping



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# > Kadastrale kaart

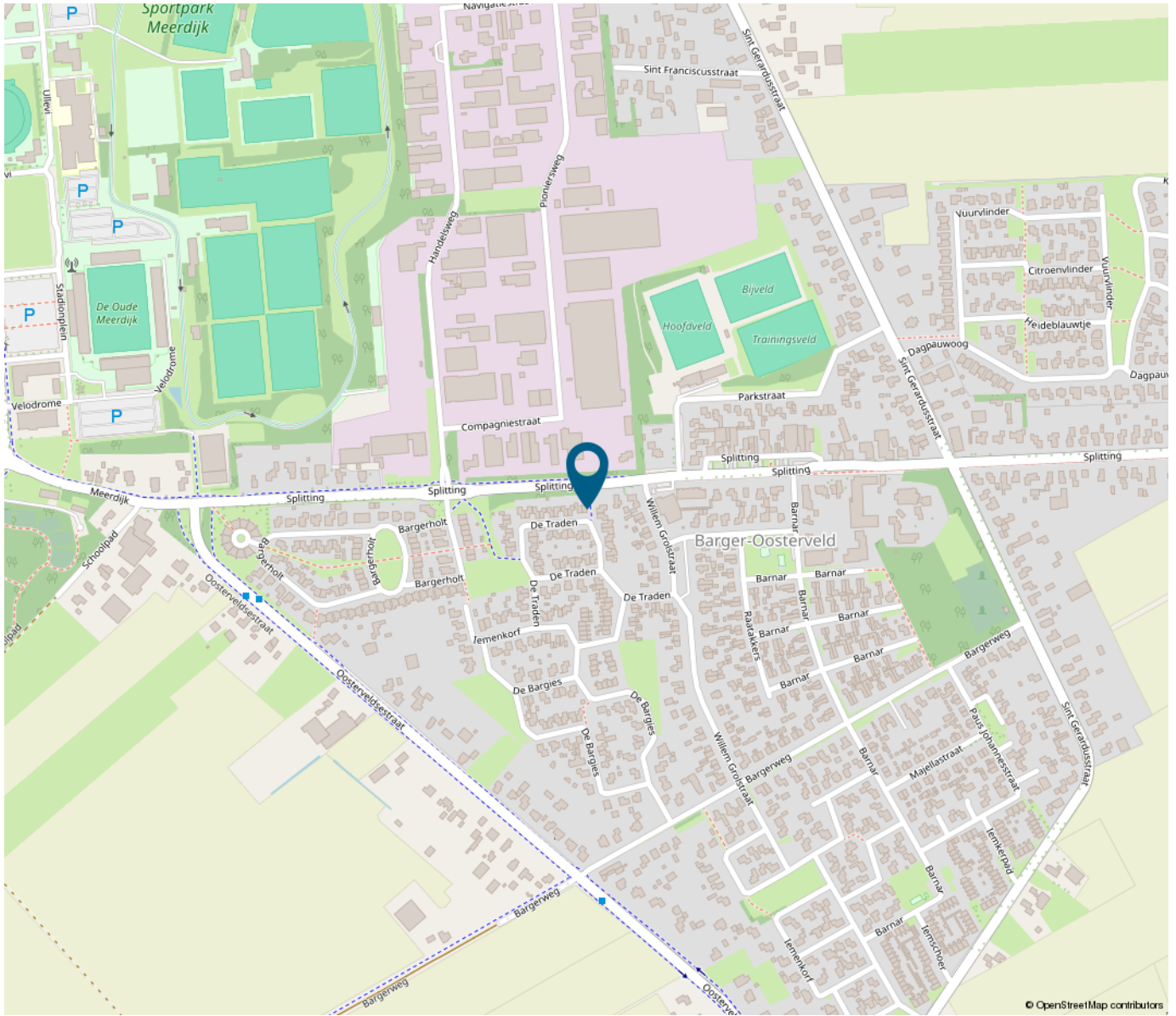
Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop

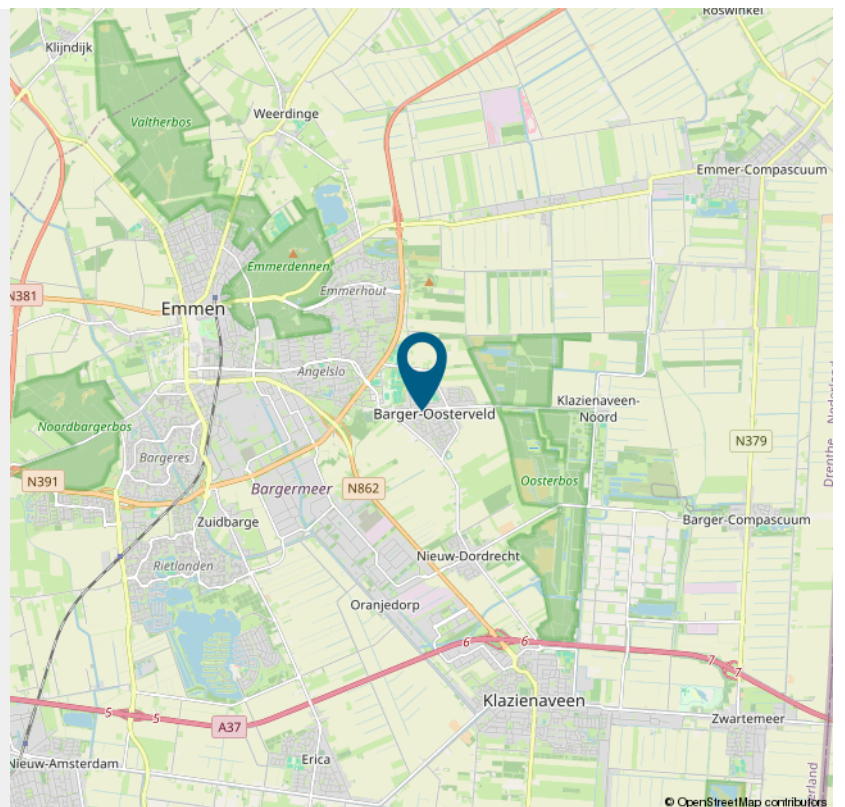


|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |       |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Emmen |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie              | P     |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 422   |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                     |       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |       |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |       |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                              |                                  |                     |       |





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*





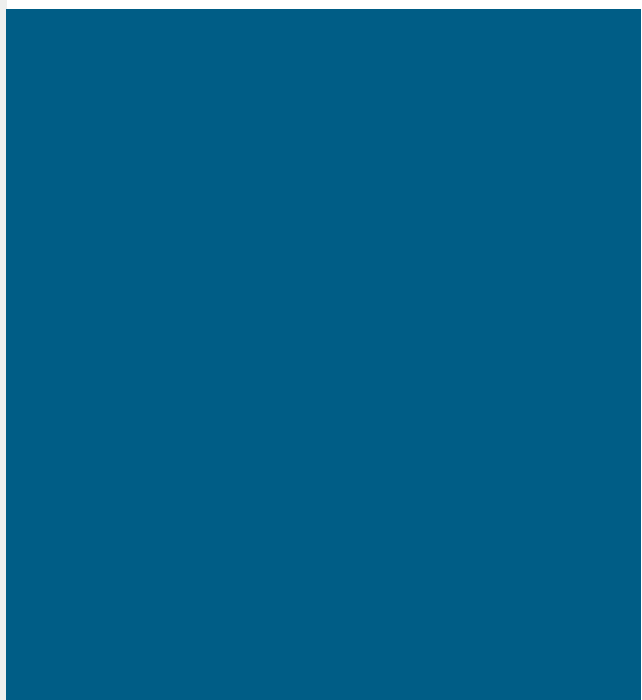
## > Wonen in Barger-Oosterveld

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 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 1985 profvoetbal 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!