

Voeghoutenstraat 120 Klazienaveen

€ 139.000 K.K.

Energie label: B



Vodoz Makelaardij

Brugstraat 156
7891 AV Klazienaveen
Tel: 0591 - 31 76 81

E-mail: info@vodoz.nl
Web: www.vodoz.nl



De Ligging

De woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Klazienaveen. Hier vindt u een groot aanbod met winkels met onder andere 5 supermarkten en diverse landelijke ketens zoals Hema, Xenos, Action, Blokker en Kruidvat. In Klazienaveen vindt u daarnaast diverse voorzieningen. Deze voorzieningen bestaan onder andere uit een goed geregeld openbaar vervoer (bijvoorbeeld: met de bus naar Groningen in een uurtje), diverse scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en meerdere verenigingen (handbal, voetbal, volleybal, zwemmen, fietscross, etc.).

Een bezoek brengen aan Emmen? Ook daar bent u al binnen 10 autominutjes. Emmen heeft een regionale functie en hier zijn alle voorzieningen aanwezig met onder andere een Ziekenhuis, Wildlands Adventure Zoo, het Atlas theater en een treinstation.

Snelweg A37 bereikt u binnen 5 autominutjes. Deze geeft een snelle verbinding met onder andere Zwolle (binnen een uurtje) en Duitsland (binnen 10 minuten).

Kortom: Genoeg te beleven!



De Indeling 1.1

De woning heeft de volgende indeling:

Begane grond:

U komt de woning binnen via de hal/entree. De hal/entree biedt toegang tot de woonkamer en bovenverdieping. In deze hal bevindt zich tevens het toilet (met fonteintje) en een ruime trapkast.

De keuken is bereikbaar via de woonkamer. De keuken is voorzien van een L-vormig aanrecht met voldoende opbergruimte. Verder vindt u hier diverse apparatuur waaronder een combimagnetron, koelkast en inductie kookplaat.

De woonkamer is gelegen aan de oostzijde van de woning en is opgedeeld in eetgedeelte en zitgedeelte. De woonkamer is een heerlijk sfeervolle ruimte met voldoende lichtinval van beide zijden van de woning

Eerste verdieping:

Via een vaste trap bereikbare bovenverdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van een staande douche en een wastafel.

Tweede verdieping:

Ook de zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Geschikt gemaakt voor eventueel een vierde slaapkamer, tevens is hier ook de Cv-ketel gesitueerd.

Tuin:

De tuin is sfeervol aangelegd met een terrasje waar u heerlijk kunt genieten van de zon. Ook beschikt de woning over een veranda. De tuin is verder zeer goed onderhouden. De voortuin grenst direct aan het voetpad, met aansluitend tal van parkeerplaatsen.

De Indeling 1.2

Bijzonderheden:

- Klazienaveen heeft een ruim aanbod met winkels, scholen (basis- en voortgezet onderwijs) en andere voorzieningen.
- De woning wordt verwarmd middels een Intergas Hr Eco Cv-ketel met bouwjaar 2017
- De woning is gebouwd omstreeks 1968.
- Het centrum van Emmen is respectievelijk 15 autominutjes rijden, hier zijn alle mogelijke voorzieningen aanwezig.
- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing.

Heeft deze woning uw interesse gewekt? Neem dan nu 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 VBO voorwaarden.

Kenmerken

De woning bezit de volgende kenmerken:

Bouw:

- Bouwjaar 1968
- Dakbedekking: zadeldak met dakpannen.

Oppervlaktes en inhoud:

- Perceeloppervlakte 158 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen 119 m²
- Inhoud 382 m³

Energielabel: B

Foto's

Voorgevel



Achtergevel



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken en Toilet



Slaapkamer



Slaapkamer en Badkamer



Tweede verdieping



Trapopgangen



Tuin



Tuin



Tuin



Tuin



Kadaster

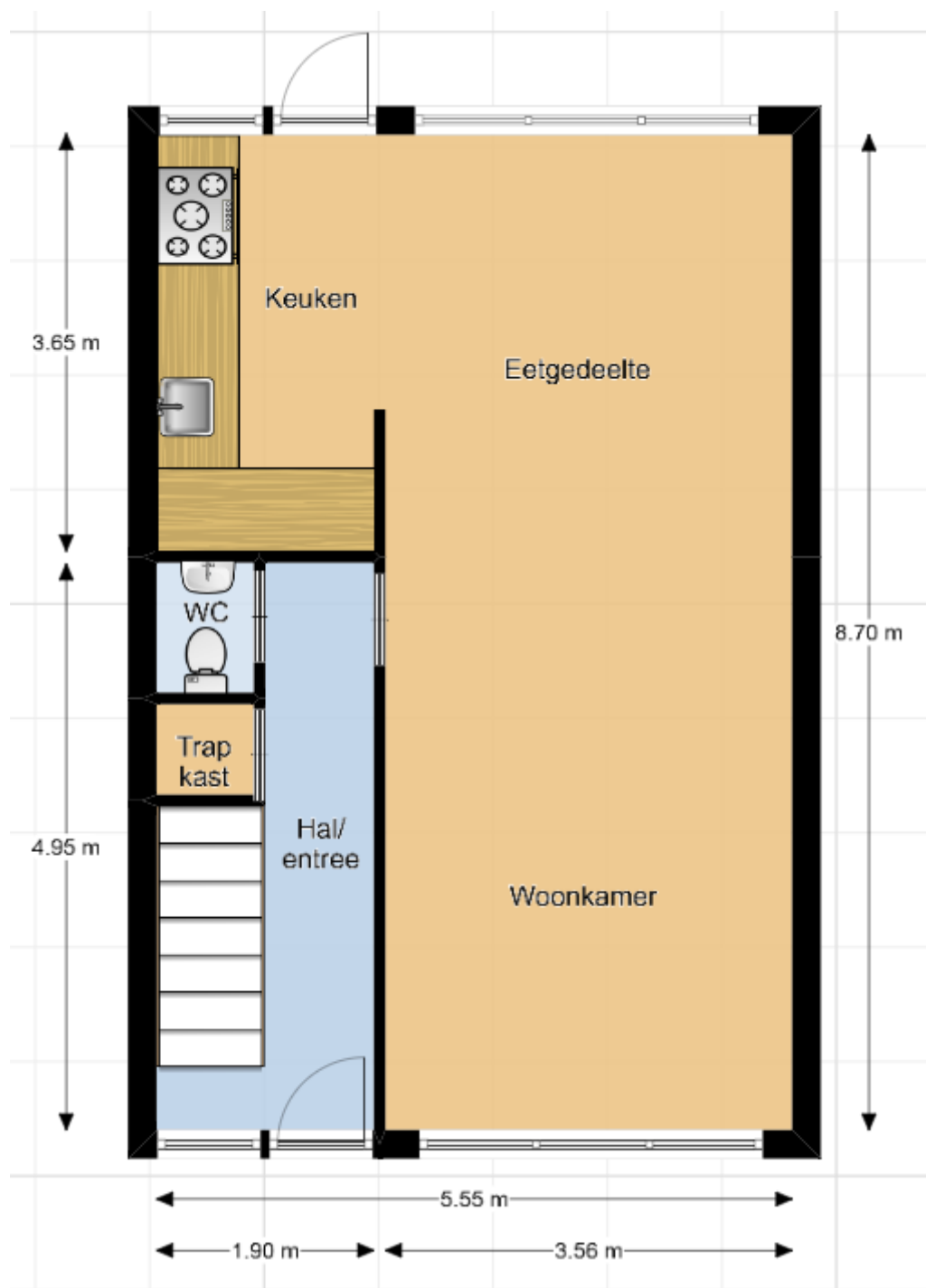


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	EMMEN	
	Vastgestelde kadastrale grens	I	
	Voorlopige kadastrale grens	14003	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		

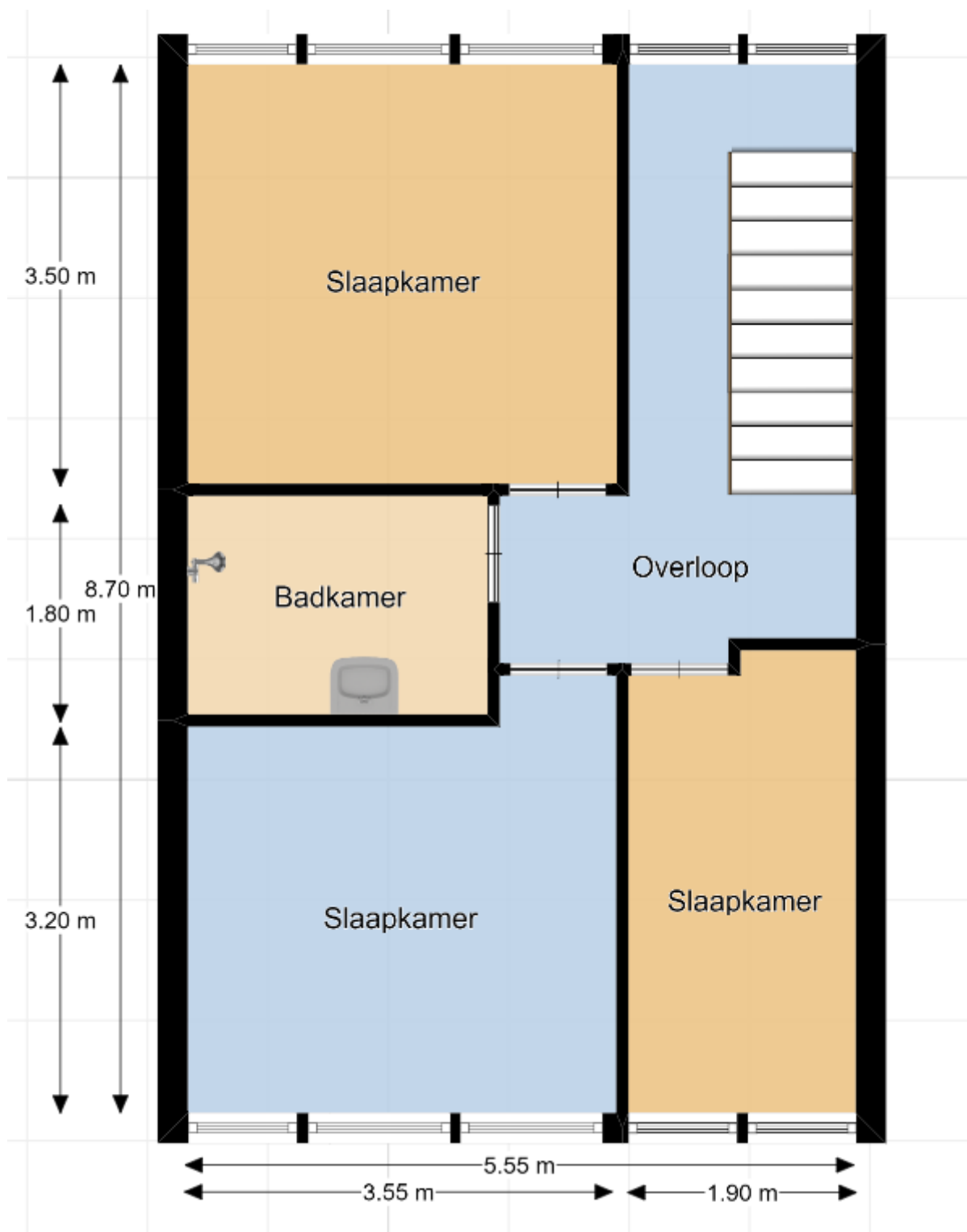
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 20 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

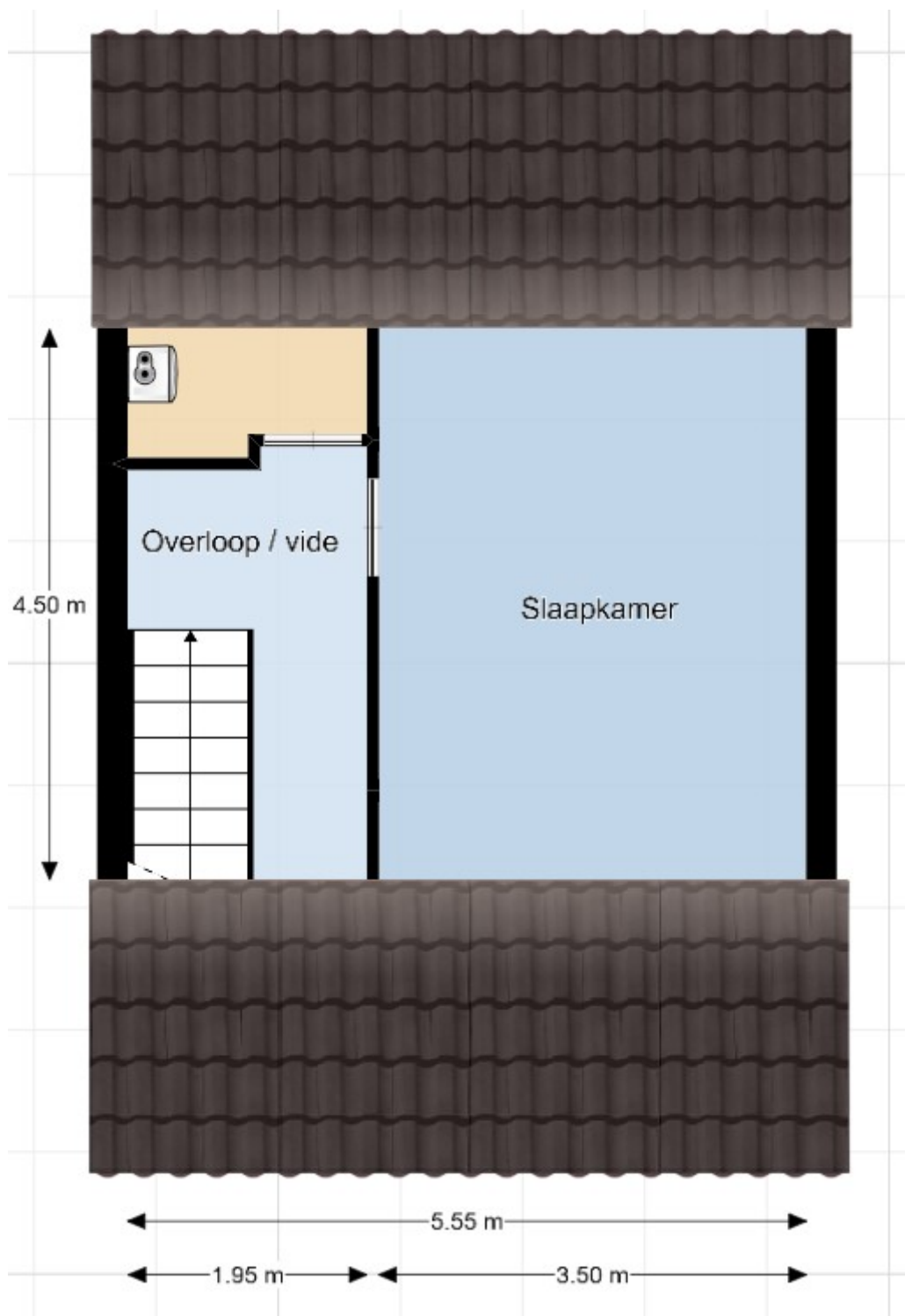
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Vragenlijst

Vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak

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 bij de vraag en neem zo snel mogelijk contact op met uw VBO-Makelaar.

1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel

Adres: Voeghoutenstraat 120
Postcode/Plaats: 7091 LE Klazienaveen
Bouwjaar: 1996

2. Aankoop

Op welke datum heeft u het appartement/perceel in eigendom gekregen?

november 1996
Bij welke notaris heeft deze eigendomsoverdracht plaatsgevonden (naam, adres, plaats en tel.nr.)? Krol.

3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen

Rusten er zover u weet rechten op het pand, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, etc.?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? €

Per welke datum kan de canon worden aangepast?

Is deze eeuwigdurend of is er een einddatum bekend? Einddatum:

Is de erfpacht afgekocht?

JA / NEE

Zo ja, tot welke datum?

Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen?

JA / NEE

Zo ja, voor welk bedrag? €

4. Andere overeenkomsten

Zijn er nog andere eventueel aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld van het pand nadat u het in eigendom heeft gekregen?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Of is dat eventueel het geval met één van de aangrenzende percelen?

JA / NEE

(Hierbij kunt u denken aan afspraken/regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

5. Publiekrechtelijke beperkingen

Is er sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening?

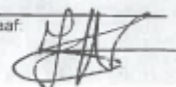
~~JA~~ / NEE

Zo ja, waarvan?

Object:

7

Paraf:



Vragenlijst

6. Grens met uw burens

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

JA / NEE

Zo ja, welk?

7. Kadastrale grenzen

Zijn er volgens u afwijkingen v.w.b. de huidige terreinafscheidingen t.o.v. de kadastrale eigendomsgrenzen?

JA / NEE

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Indien er geen sprake is van (gedeeltelijke) verhuur, kunt u verdergaan naar vraag 11.

8. Verhuur

Is het appartement/perceel/de grond geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?

JA / NEE

Zo ja:

- Is er een huurcontract?

JA / NEE

- Welk gedeelte is verhuurd?

- Indien er delen zijn die onder gezamenlijk gebruik vallen, welke zijn dit?

- Welke zaken zijn van de huurder en mag/moet hij verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)?

- Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

JA / NEE

- Zo ja, hoeveel? €

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

JA / NEE

- Zo ja, welke?

9. Procedures

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

JA / NEE

Zo ja, welke?

10. Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging (Indien uw pand geen appartement is, kunt u deze vraag overslaan.)

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

Naam van de administrateur/bestuurder (naam, adres en tel.nr.):

Kosten maandelijkse betalingen: €

Wat is hierin inbegrepen:

- opstalverzekering

JA / NEE

- glasverzekering

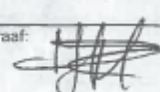
JA / NEE

- schoonmaakkosten

JA / NEE

Object:

8

Paraaf: 

Vragenlijst

VBO  MAKELAAR

- conciërge/huismeester JA / NEE
- voorschot stookkosten JA / NEE
- voorschot (groot) onderhoud JA / NEE
- andere kosten:

-

Saldo onderhoudsreserve VvE: €.....

MeerJarenOnderhoudsPlan aanwezig

JA / NEE

Aantal vergaderingen per jaar:

Andere gegevens die van belang zijn:

-

-

-

Indien u een 'harde' vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm die door de V.v.E. is gesteld? JA / NEE

Heeft u toestemming voor de 'harde' vloer van de V.v.E.? JA / NEE

Hebben de burelen problemen met/overlast van uw vloer? JA / NEE

11. Gebouwenverzekering

Voor welk bedrag is het appartement/de opstal verzekerd? €

Bij welke maatschappij/tussenpersoon?

Gaarne kopie van het polisblad bijvoegen.

Indien het een appartement betreft, is dit via de V.v.E./Coöperatieve Vereniging geregeld? JA / NEE

12. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee verkocht worden JA / NEE

(bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, garantie op keukenapparatuur, boiler, etc.)?

Zo ja, welke?

Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam? JA / NEE

Zo ja, certificaat graag bijvoegen.

13. 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 subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning e.d.

Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bijv. de particuliere woningbouwverbetering.) JA / NEE

14. Particuliere Woningverbetering

Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?

JA / NEE

Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies?

JA / NEE

Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?

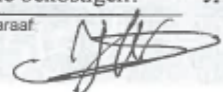
JA / NEE

Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen?

JA / NEE

Object:

9

Paraaf: 

Vragenlijst

VBO  MAKELAAR

Zo ja, bij welke bank?
Wanneer beginnen de werkzaamheden?

15. Aanschrijvingen

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, graag de aanschrijving/voorgeschreven herstellingen in kopie bijvoegen.

~~JA~~ / NEE

16. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?

~~JA~~ / NEE

17. 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

18. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

JA / NEE

Zo nee, waarom niet?

19. Gebruik

Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)? Woning

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

JA / ~~NEE~~

Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, de bestemming van het appartement/perceel?

20. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte of, omdat u pas ingrijpend hebt verbouwd)?

~~JA~~ / NEE

21. Gebreken, bezwaren/Staat van de woning

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?

~~JA~~ / NEE

(Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.)

Zo ja, welke?

Is er bij dubbele beglazing sprake van 'lekkende' ruiten (let op condensvorming tussen het glas)?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, waar?

Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?

~~JA~~ / NEE

Zo ja, welke?

Object:

10

Paraaf: 

Vragenlijst

VBO  MAKELAAR

Zijn er radiatoren of (water-)leidingen die lekken of hebben gelect? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?

Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? ~~JA~~ / NEE
(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.)

Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, door

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? JA / ~~NEE~~
Zo ja, waar? ... wastafel badstijl

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke?

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals stankoverlast, breuken, lekkages, etc.? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, welke en waar?

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, waar?

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/repareren? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, waar en wanneer?

Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garage, bergingen, etc.), hoe oud is/zijn het dak/de daken? ... bergingdak vernieuwd 2003 ...

Ligt er onder de huidige vloerbedekking/laminaatvloer/tegelvloer/parketvloer een andere vloer? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, waar en wat voor vloer?

Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren? JA / ~~NEE~~
Zo nee, welke niet?

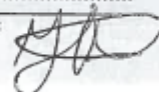
Zijn van alle sloten sleutels aanwezig? JA / ~~NEE~~
Zo nee, van welke niet?

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? JA / ~~NEE~~
Zo ja, welke (bijv. dubbel glas, dak-, spouwmuur- of vloerisolatie)? ... glas 1.0.0.0.0 Dak

Is de elektrische installatie door u of de vorige eigenaar vernieuwd? ~~JA~~ / NEE
Zo ja, wanneer en waar? ... groepenkast 2000 ...
Geheel/gedeeltelijk/alle groepen/bedrading

Object: ,

11

Paraaf: 

Vragenlijst

VBO  **MAKELAAR**

 Wanneer is de buitenzijde voor het laatst geschilderd? 2015

 Wanneer is/zijn voor het laatst het open haardkanaal/rookafvoeren geveegd? ... N.V.T.

 Is uw woning aangesloten op het gemeenteriool? ~~JA~~ / NEE

Zo nee, welk systeem is dan van toepassing?

 Lopen de afvoeren goed door van de wastafels, douche, bad, toilet(ten), etc.? ~~JA~~ / NEE

Zo nee, welke niet?

 Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig? ~~JA~~ / NEE

 Zo ja, is deze nog in gebruik? ~~JA~~ / NEE

Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?

(Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.)

 Zo ja, welke? ~~JA~~ / NEE

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

22. Vloeren

 De vloer op de begane grond is van: Beton / beton/hout/anders, nl.

De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: beton/hout/anders, nl.

Kwaliteit:

23. Verontreinigingen

 Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans op bestaat? ~~JA~~ / NEE

 Zo ja, waarom en kent u de evt. veroorzaker van de verontreiniging? ~~JA~~ / NEE

 Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ~~JA~~ / NEE

 Is of was er een olietank in de grond aanwezig? ~~JA~~ / NEE

 Zo ja, is deze gelegegd/geschoond/verwijderd? ~~JA~~ / NEE

Graag stukken bijvoegen waar e.e.a. uit blijkt (KIWA-certificaat).

 Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? ~~JA~~ / NEE

Zo ja, volgens welke methode? Droog (met grit)/nat (chemisch met water nagespoeld)/anders, nl.

 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.)

 Blijft er in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ~~JA~~ / NEE

24. Bouwtechnische keuring

 Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis? ~~JA~~ / NEE

Zo ja, graag een kopie bijvoegen.

Object:

12

Paraaf:



Vragenlijst

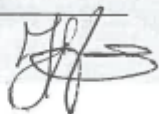
VBO  MAKELAAR

- Is er een Energie Prestatie Certificaat of een Energie Prestatie Advies aanwezig? JA / ~~NEE~~
 Zo ja, welke? ENERGIELABEL B
 Zo nee, zorgt u voor de aanwezigheid ervan? JA / NEE
25. **Huur, lease**
 Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleased (bijv. boiler/geiser/Cv-ketel/keuken/kunststof kozijnen)? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, welke?
 Kan dit contract evt. door de koper(s) overgenomen worden? JA / NEE
26. **Gemeente- en waterschapsbelastingen**
 Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?
 Onroerend zaakbelasting – Zakelijk recht (eigenaar) € 240,32 betreft het belastingjaar 2018
 Waterschapslasten € 1.30,00 betreft het belastingjaar 2018
 Verontreinigingsheffing/rioolrecht € 329,21 betreft het belastingjaar 2018
 De WOZ-waarde van de woning € 117.000,- betreft het belastingjaar 2018
27. **Energienota**
 Bij welk nutsbedrijf neemt u energie af? Exxent
 Welk voorschotbedrag betaalt u maandelijks aan het nutsbedrijf? € 124,00
 Dit bedrag heeft betrekking op water/elektriciteit/gas/kabelantenne/.....
28. **Achterstallige betalingen**
 Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? JA / NEE
 Heeft u, indien van toepassing, alle erfpachtcanon betaald? JA / NEE
29. **Oplevering**
 De vermoedelijke en/of door u gewenste opleverdatum zal zijn:
30. **Nadere informatie**
 (Bijv. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

31. **CV-ketel**
 Merk en type cv-ketel Intergas HR Eco
 Bouwjaar 2017
 Eigendom of lease Eigendom
32. **Boedel bij overlijden**
 Is één van de eigenaren, nadat het pand destijds is gekocht, overleden? ~~JA~~ / NEE
 Zo ja, zijn er minderjarige kinderen? JA / NEE
 Welke notaris behandelt/behandelde de nalatenschap (naam, adres en telefoonnummer)?

Object: ,

13

Paraaf: 

Vragenlijst

VBO  MAKELAAR**33. Boedel bij echtscheiding**

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.....

(bijv. mondelinge afspraak, schriftelijke afspraak, convenant, notariële akte, regeling tussen advocaten, etc.)?

34. Gehuwd

Bent gehuwd of geregistreerd partner?

JA / NEE

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

35. Samenwonend

Bent u ongehuwd samenwonend?

JA / NEE

Bestaat er tussen u en uw partner een samenlevingscontract waarin bepalingen zijn opgenomen over de verkoop of bewoning van het pand?

JA / NEE

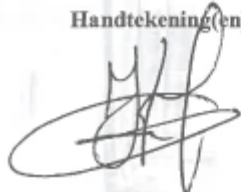
Ondertekening

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat/staan verkoper(s) ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis aan koper behoort te worden gebracht. Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om schadevergoeding/reparatie te vorderen.

Plaats: Klazienaveen Datum: 27-06-2018

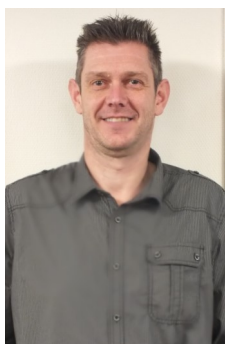
Handtekening(en):



Vodoz makelaardij

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.

Onze medewerkers



Ronald
Makelaar/taxateur



Joerik
Makelaar/taxateur



Tessa
Commercieel binnendienst
medewerkster

Contact

Telefoon: 0591-317681

E-mail: info@vodoz.nl

Tevens bent u altijd welkom op ons kantoor!

Brugstraat 156
7891 AV Klazienaveen