

DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters



Grindweg 149 - Scherpenzeel

Vraagprijs € 495.000,= k.k.



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl



Omschrijving

Grindweg 149 - Scherpenzeel

Voormalige locatie van een aannemersbedrijf bestaande uit een woning met inpandig kantoor en een aangebouwde werkplaats (ca. 10 x 20 meter) met magazijn, kantine en pantry. Verder staan op het terrein een vrijstaande loods (ca. 6 x 19 meter) in gebruik als garage en opslag en een vrijstaande industrielloods (deels gezolderd en ca. 15 x 20 meter) met een ingericht buitenterrein als opslag. Daarnaast beschikt het geheel nog over een perceel achterliggende agrarische grond van ca. 0,9 ha. Het gehele object is gelegen binnen de bebouwde kom van Scherpenzeel aan een straat met lintbebouwing. De naastgelegen bebouwing bestaat uit zowel particuliere woningbouw als bedrijven aan huis. Aan de achterzijde grenst het object aan natuurgebied de "Rottige Meenthe", een uitloper van nationaal park "De Weerribben". Het object kent vele gebruiksmogelijkheden en is zeer geschikt voor het huidige gebruik, maar ook als hoveniersbedrijf, groenvoorziening, etc.

Indeling woonhuis:

Begane grond: zijentree; hal met trapopgang en toilet; bijkeuken met inloopkast en toegang tot de inpandige kantooruimte; ruime woonkamer v.v. schouw en glas-inloodramen; halfopen keuken met inbouwkeuken in U-vorm v.v. keramische kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en inbouwkoelkast; voormalig kantoor met meterkast en toegang tot het magazijn.

Verdieping: overloop met toilet, viertal slaapkamers waarvan twee met toegang tot het balkon (deze voorste twee slaapkamers zijn eenvoudig samen te trekken tot één grote slaapkamer), badkamer met douche, ligbad en wastafel.

Tweede verdieping: middels vaste trap bereikbare bergzolder met overloop en opstelling cv.

Bijzonderheden:

Werkplaats: vrij overspannende houten spanten voorzien van spaander/zaagsel afzuiging en opslag.

Bedrijfsloods: overspannende stalen spanten, vloeistofdichte vloer, voor ca. 50% gezolderd, opslagruimte vloeistoffen.

Het object ligt aan de rand van het 800 ha grote natuurgebied "de Rottige Meenthe", een water en laagveen landschap als onderdeel van nationaal park "De Weerribben" met prachtige fiets- en wandelroutes, goede uitrijmogelijkheden en met doorvaart naar de Friese meren, één van de belangrijkste watersport gebieden in Friesland. Het dorp Wolvega, met alle belangrijke voorzieningen, ligt op slechts 10 auto minuten, Heerenveen en Lemmer op ca. 20 minuten. Scherpenzeel is gelegen op de grens van Friesland en Overijssel op circa 1 uur rijafstand van de Amsterdam, Utrecht, Groningen, Zwolle etc. en kan als zeer centraal gelegen gekwalificeerd worden.

Vraagprijs € 495.000,= k.k.



De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters

Hoofdstraat Oost 51

8471 JJ Wolvega

Tel: 0561 691 717

E-mail: info@woudenhof.nl

Website: www.woudenhof.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971-1980
Bouwjaar garage	1980
Bouwjaar bedrijfsloods	2002
Bouwjaar werkplaats	1985
Huidig gebruik	Wonen in combinatie met bouwbedrijf

Maten object	
Aantal kamers	9 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	1.040 m ³
Perceeloppervlakte	12.340 m ²
Woonoppervlakte	160 m ²
Woonkamer	31 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Isolatie	Dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel
Kabel	Ja
Alarm	Nee
Zonwering	Ja
Garage	Vrijstaand hout
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal



DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

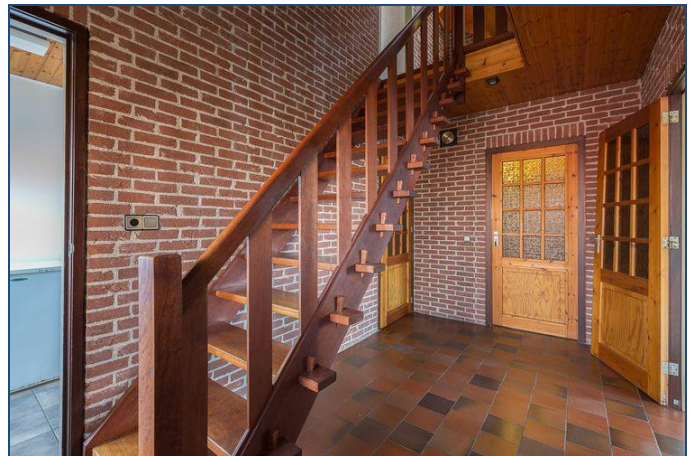
DE WoudenHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

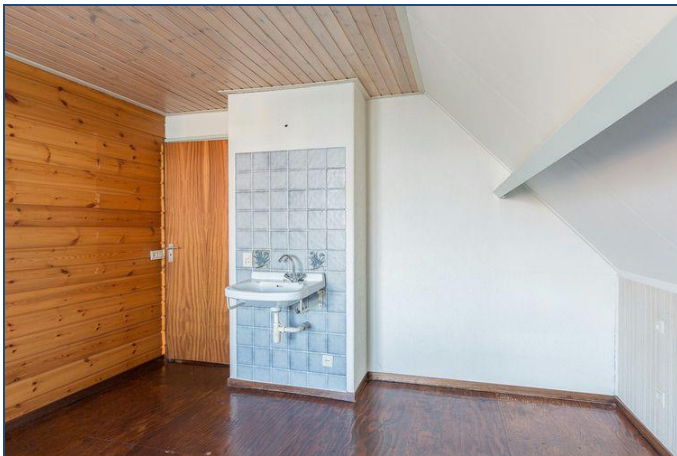
DE WoudenHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

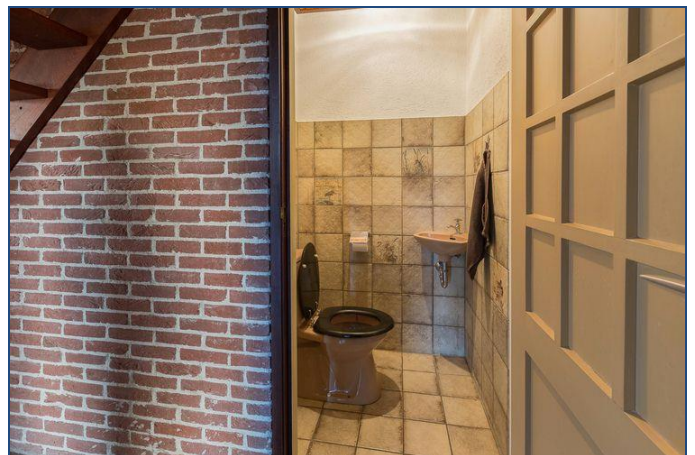
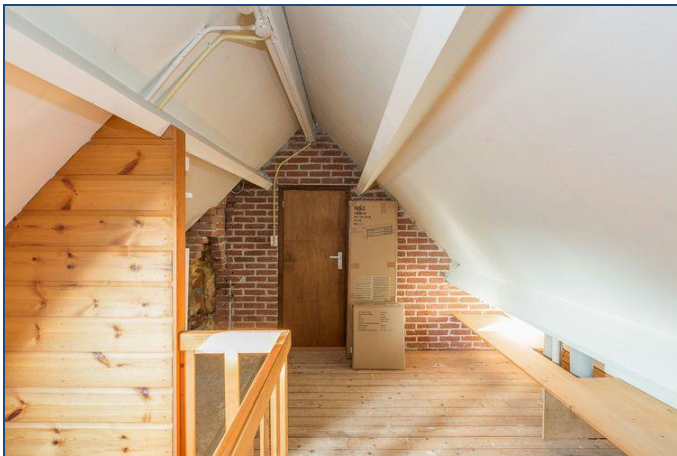
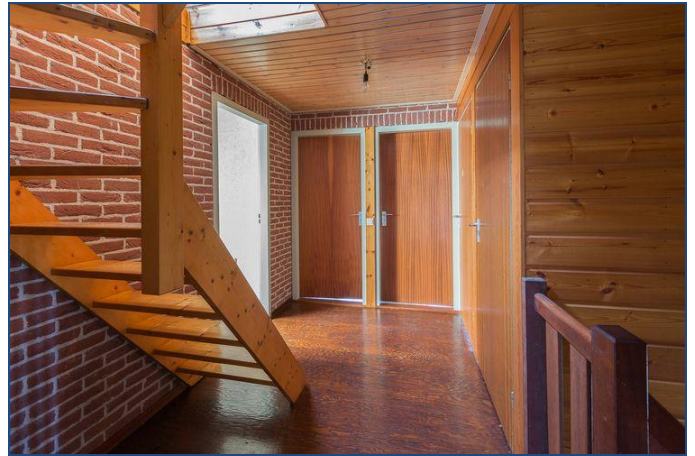
DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

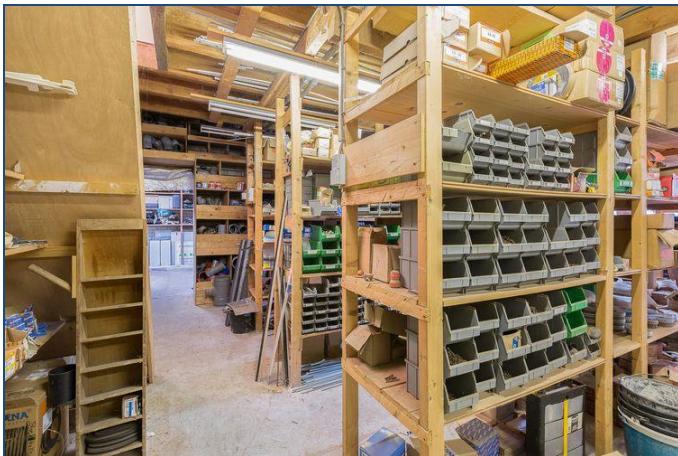
DE WoudenHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

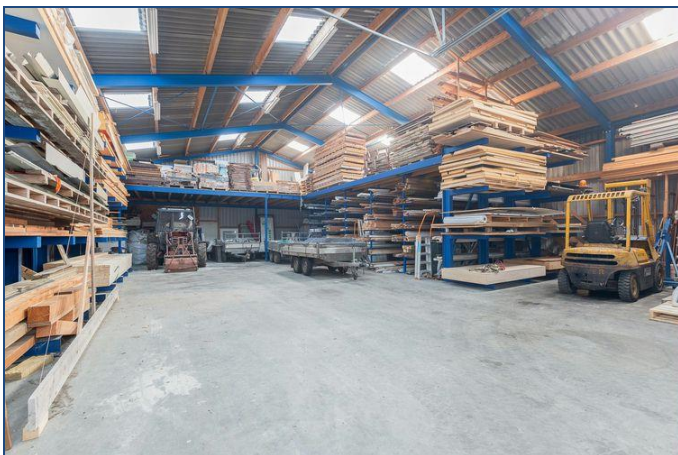
DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Foto's



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl



Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☐	☐	☒	☐
buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☒	☐
tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☐	☒
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☒
voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
overige tuin, te weten:				
- plantenbak voortuin	☐	☐	☒	☐
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
brievenbus	☒	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
rookmelders	☐	☐	☐	☒
rolluiken / zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
vliegenhorren	☐	☐	☒	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☐	☐	☐	☒
rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
losse horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer / laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
warmwatervoorziening, te weten:				
- boiler in keukenkast	☐	☐	☒	☐
c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
airconditioning	☐	☐	☐	☒
open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
allesbrander	☐	☐	☐	☒
kachels	☐	☐	☐	☒
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒



DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				



De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl

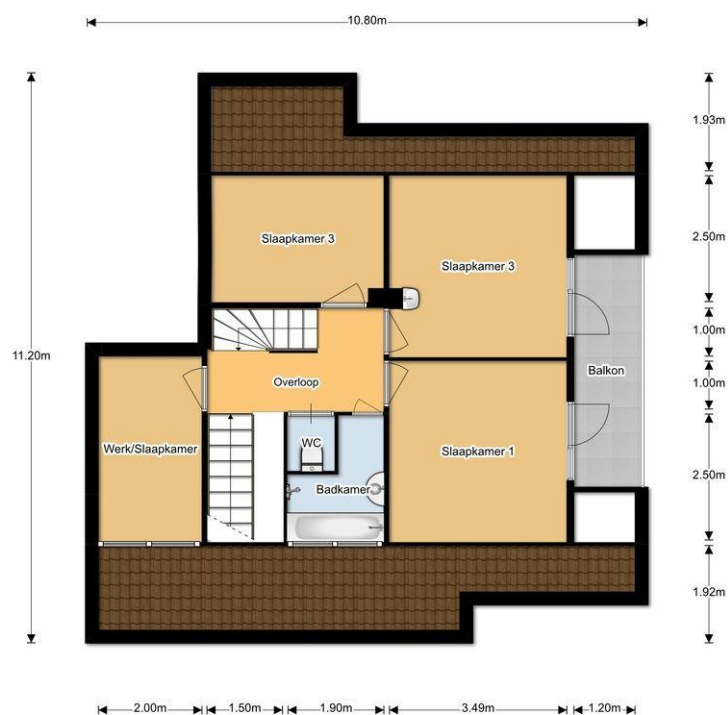


Begane grond



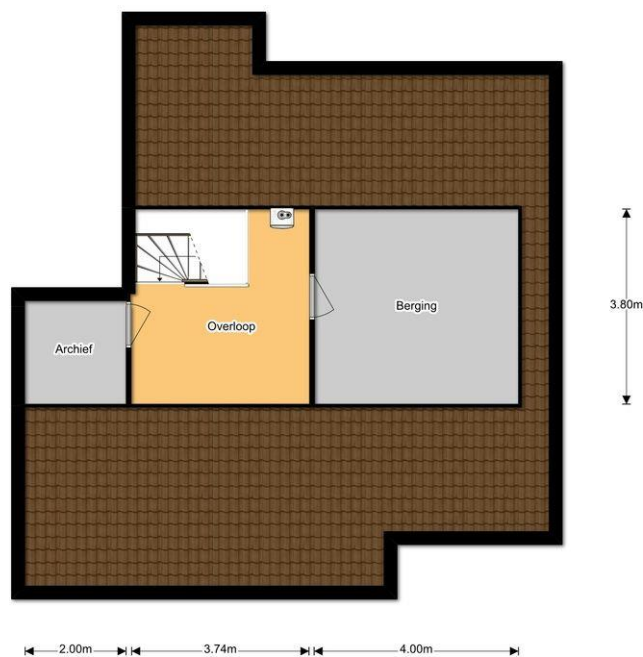


Verdieping



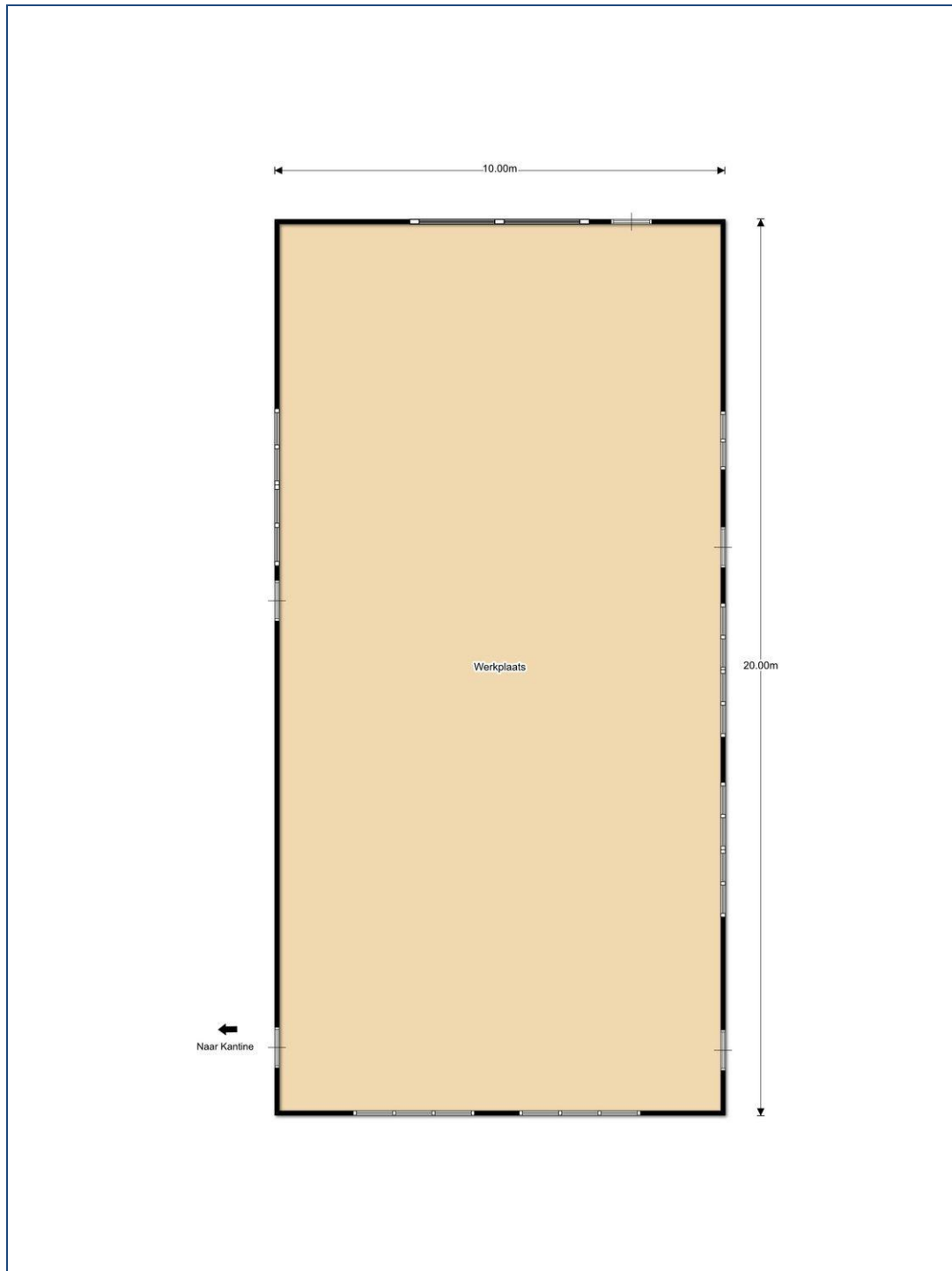


Zolder



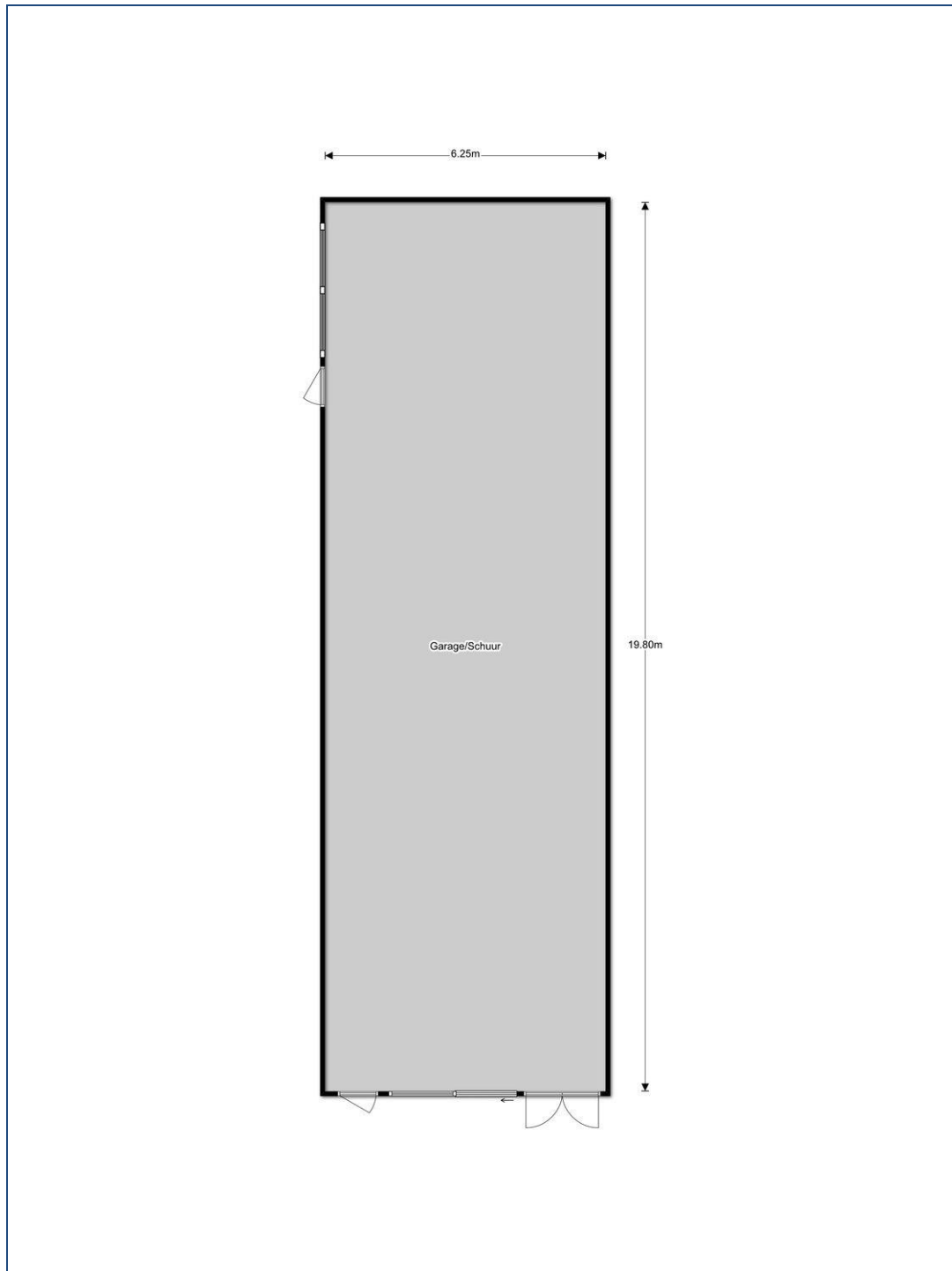


Werkplaats



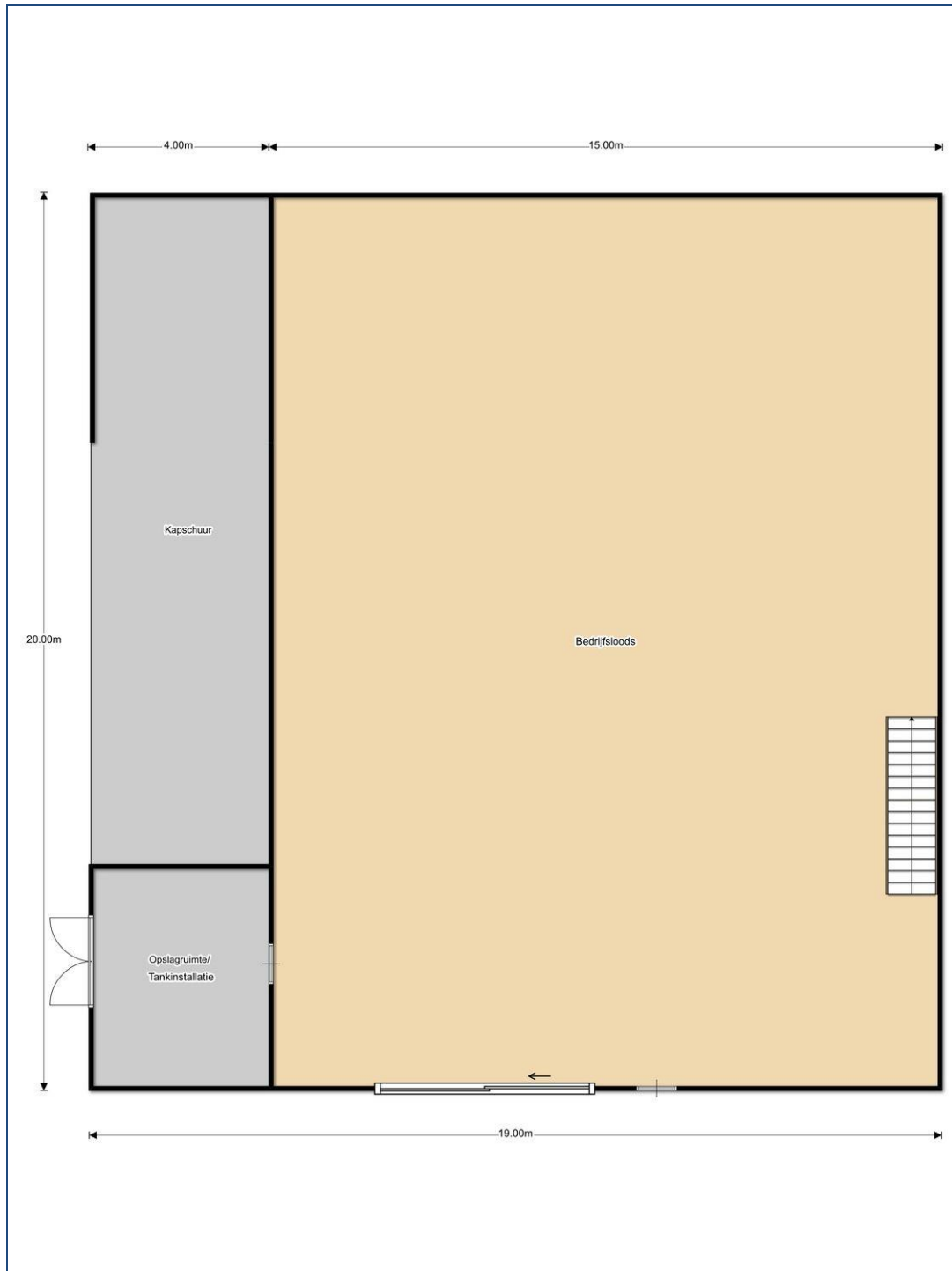


Garage/Schuur





Bedrijfsloods



DE WOUDENHOF

Makelaars



Rentmeesters

Omgevingskaart

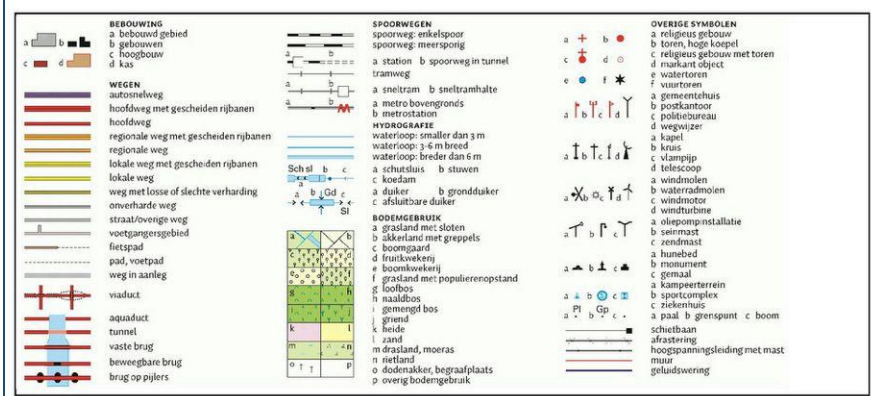


0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OUDETRIJNE K 100
GRINDWEG, SCHERPENZEEL FR
CC-BY Kadaster.



funda

De Woudenhof Makelaars en Rentmeesters
Hoofdstraat Oost 51
8471 JJ Wolvega
Tel: 0561 691 717
E-mail: info@woudenhof.nl
Website: www.woudenhof.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Grindweg 149
Postcode / plaats	8483 JM Scherpenzeel
Provincie	Friesland



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

Adres te verkopen perceel Grindweg 149 te Scherpenzeel

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? | Nee |
| b. | Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
<i>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)</i> | Nee |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
<i>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)</i> | Nee |
| d. | Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? | Ja |
| e. | Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| f. | Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?
<i>(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)</i> | Nee |
| g. | Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? | Nee |
| h. | Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? | Nee |
| i. | Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? | Nee |
| | Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? | Nee |
| | Is er sprake van een beeldbepalend object? | Nee |
| j. | Is er sprake van ruilverkaveling? | Nee |
| k. | Is er sprake van onteigening? | Nee |
| l. | Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| m. | Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? <i>(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.)</i> | Nee |
| n. | Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| o. | Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| p. | Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
| q. | Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| r. | Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
<i>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)</i> | Ja |
| s. | Hoe gebruikt u de woning nu? : Bedrijfswoning
<i>(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)</i> | |
| t. | Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : **rechter zijgevel**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken : **2005**
Overige daken : **1981**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **Ja**
- g. Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) **Ja**

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het : **2012**
laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Ja**
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Ja**
Zo ja, waar? : **rechter zijgevel**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- c. Is de kruipruimte droog? **Ja**
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

7. Installaties

- a. Is er een CV-installatie aanwezig? **Ja**
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **Nefit, 2016**
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **2014**
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
Zo ja, wanneer? : **Bij verbouw in 1981**
Zo ja, welke onderdelen? : **Geheel vernieuwd**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **Nee**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **Vóór 1946, verbouw in 1981**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**

(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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)

- | | | |
|----|--|------------|
| j. | Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Nee |
| k. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| l. | Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| | Zo ja, welke label? | : D |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|--------------------|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? | € 1.987,- |
| | Belastingjaar | : 2016 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde? | € 487.000,- |
| | Peiljaar? | : 1-1-2015 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | € 319,67 |
| | Belastingjaar? | : 2016 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? | € 106,- |
| | Belastingjaar | : 2016 |
| e. | Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? | |
| | Gas en elektra (gehele opstal) | € 275,- |
| f. | Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) | Nee |
| g. | Heeft u alle gemeenschappelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| | Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| | Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |

11. Garanties

- | | |
|---|------------|
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc? | Nee |
|---|------------|

Beantwoording van deze vragenlijst door verkoper ontslaat koper niet van zijn onderzoeksplicht.

De vragenlijst beoogt geen garanties te geven. De vragenlijst heeft een informatieve strekking en is bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. De verkoper deelt koper mee wat hem bekend is omtrent de woning.