

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

33



FOLKERTSLAN BEETSTERZWAAG



<b>Soort</b>	bungalow
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk en in bosrijke omgeving
<b>Bouwjaar</b>	1959 en geheel gerenoveerd
<b>Garage</b>	dubbele, aangebouwd steen
<b>Permanente bewoning</b>	ja
<b>Huidig gebruik</b>	eigen
<b>Woonoppervlakte</b>	251 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	1.237 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b>	1.053 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	5
<b>Onderhoud binnen</b>	goed tot uitstekend
<b>Onderhoud buiten</b>	goed tot uitstekend
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel en 2 pelletkachels
<b>Warm water</b>	c.v.-ketel
<b>Type ketel</b>	Atag Blauw Engel
<b>Eigendomsoort</b>	huur
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Tuin diepte/lengte</b>	15 meter
<b>Tuin breedte</b>	35 meter
<b>Achtertuint</b>	525 m <sup>2</sup>
<b>Ligging</b>	zuidwest
<b>Kwaliteit</b>	onder architectuur
<b>Achterom</b>	ja

# INDRUK

Rustig wonen met alle moderne comfort, duurzaamheid en op een fraaie hoeklocatie met veel groen? Dan is dit uw villa! Deze in 1959 oorspronkelijk onder architectuur gebouwde vrijstaande woning met dubbele garage is sinds 2003 geheel gerenoveerd, geïsoleerd en gemoderniseerd. De fraai onder architectuur aangelegde tuin met veel privacy is met meerdere terrassen georiënteerd op het zuiden en westen. Het perceel meet 1.237 m<sup>2</sup> en de pergola zorgt voor een ruimtelijk effect en kleedt het geheel mooi aan.

Beetsterzwaag ligt met zijn vele wandel-, mountainbike- en fietsroutes midden in de bossen en heeft praktisch alle voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool, bibliotheek, diverse kunstnijverheid galeries en allerlei restaurants. Beetsterzwaag met zijn 18-holes golf course Lauswolt ligt 2 minuten van de snelweg A7, waardoor Groningen, Assen, Leeuwarden, Heerenveen en Zwolle gemiddeld binnen een halfuur te bereiken en Amsterdam binnen ruim een uur. U bent binnen 6 autominuten in Drachten met zijn vele voorzieningen waaronder zwembad De Welle, schouwburg De Lawei en ziekenhuis Nij Smellinghe.

## Indeling:

Via de brede oprit en plaats voor meerdere auto's bereikt u de overdekte ruime entree. De entree heeft een praktische vaste kast. De moderne eetkeuken van 45 m<sup>2</sup> is in 2003 uitgebouwd met een serre voor veel daglicht en geeft een fraai uitzicht over de besloten tuin.





# INDRUK

De pelletkachel geeft een behaaglijke warmte en via openslaande tuindeuren is het zonneterras rechtstreeks toegankelijk. De Bulthaup keuken van 2011 heeft een eiland opstelling met veel kastruimte, gootsteen en vaatwasser. Het front met kookgelegenheid is fraai met een koof tegen de binnenmuur aangelegd. In de andere binnenmuur is een kastenfront met de overige apparatuur waaronder een hoge druk stoomoven. Toilet met urinoir. Via de kamerhoge kamer-en-suite deuren komt u in de sfeervolle living van 33 m<sup>2</sup>, met een prachtig uitzicht over de grote tuin en een oriëntatie op het zuiden en westen. Hier geeft de speksteen houtkachel een aangename warmte en biedt de losstaande en wandvullende boekenkast veel opbergruimte. De kamerhoge kamer-en-suite deuren geven toegang tot de tuinkamer van 19 m<sup>2</sup> met pelletkachel en een tuindeur naar het achterliggende terras. Centrale gang met 2e toilet, tuindeur en een verhoogd dak met rondom ramen en daardoor goed daglicht. Drie slaapkamers waarvan driemaal 14 m<sup>2</sup> en een ouderslaapkamer van 18 m<sup>2</sup> met openslaande tuindeuren naar het achterliggende terras. Hobbyruimte met inloopkast van in totaal 18 m<sup>2</sup> en deze kan ook gebruikt worden als 5e slaapkamer. Badkamer met douche, ligbad en wastafel. Een tweede badkamer met douche en wastafel. Inpandige bijkeuken met kelder en veel vaste kasten en zodoende weinig spullen in het zicht. Aangrenzend zijn de wasruimte en de dubbele en tevens geïsoleerde garage met oplaadpunt voor uw auto.





# INDRUK

Enkele bijzonderheden:

- De brede overstekken rondom de woning geven naast intimiteit in de zomer ook enige schaduw binnenshuis.
- Goed onderhouden.
- Goede afwerking met o.a. schuurwerk plafonds.
- 52 Zonnepanelen geven zeer lage energielasten.
- Uitstekend geïsoleerd en geheel v.v. isolatieglas.
- Verwarming middels CV-installatie met HR combiketel en zonneboiler.
- Energielabel A.

Vraagprijs € 925.000,- k.k.







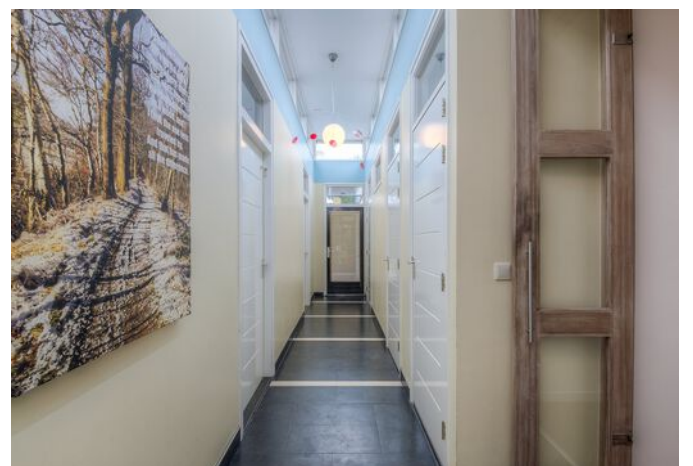
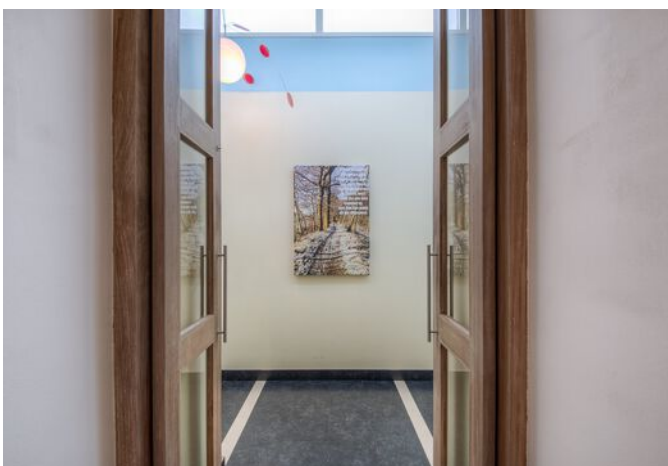








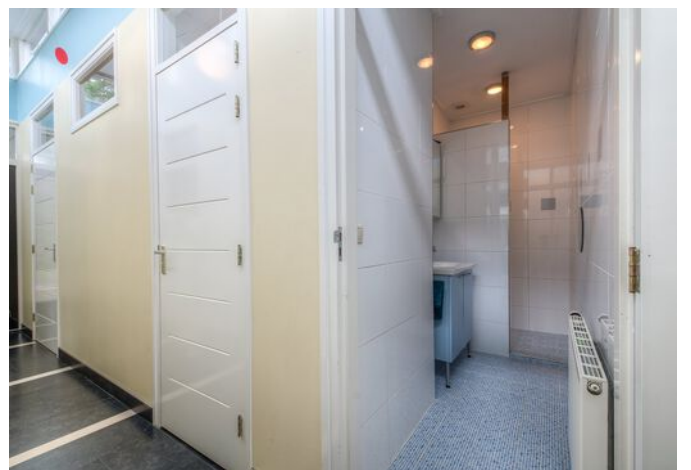


























# PLATTEGROND



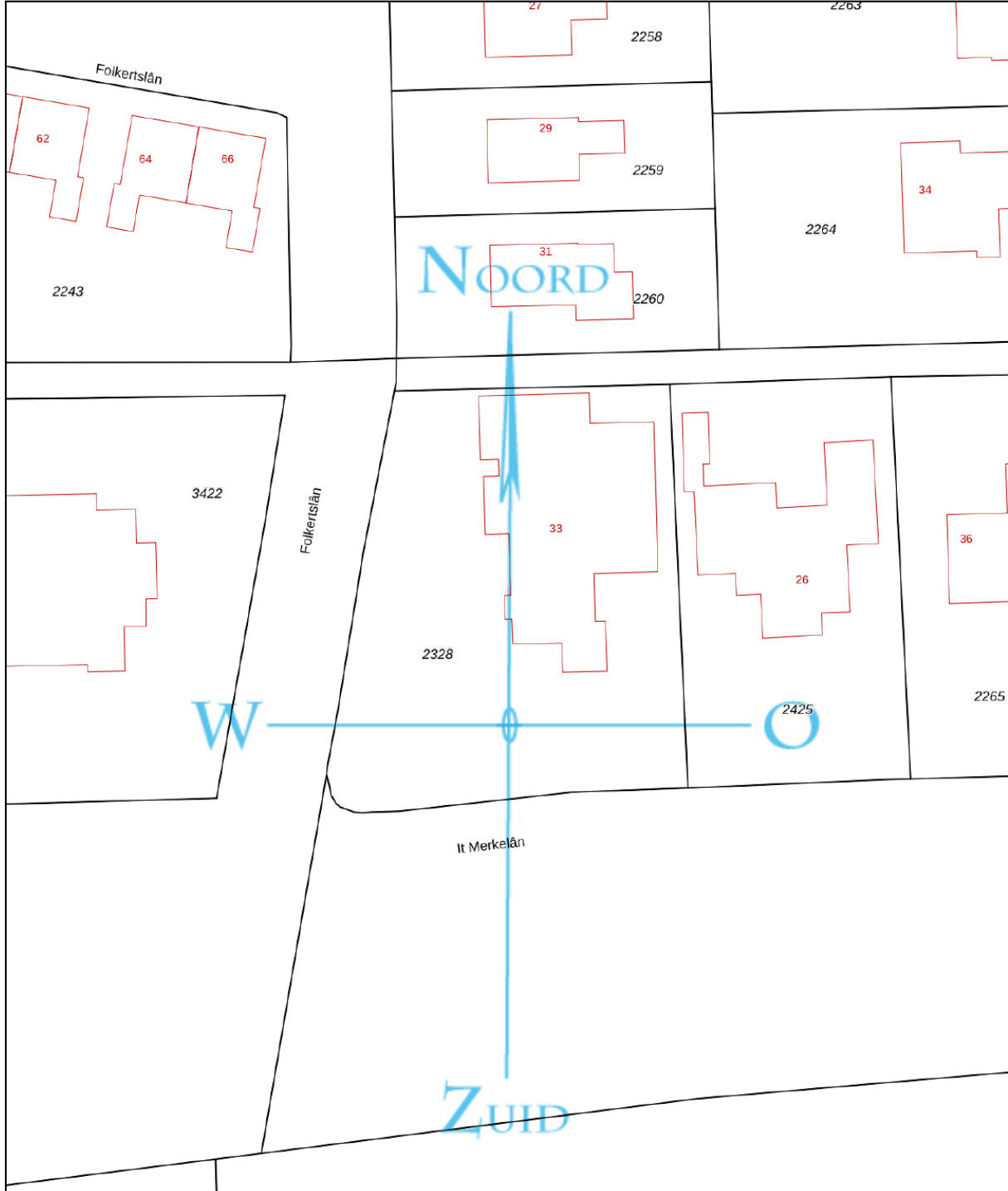
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Folkertsln 33 Bzwa



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beetsterzwaag	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2328	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2020  
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.



# Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **FOLKERTSLÂN 33 – 9244 EB - BEETSTERZWAAG**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Interieur</b>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwverlichting (bolle lanpen woonkamers)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- dimmerschakelaars	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>hanglampen gang</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>hanglampen slaapkamers</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Meubilair, te weten:				
- kastenwand(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kast(en) / meubels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boeken- / legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- boekenkast woonkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>inloopkast</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages / inbetweens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen / vouwgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat / PVC vloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- linoleum / marmoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tapijten / karpotten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken(inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kookplaat: gas / keramisch / inductie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- fornuis (is kookplaat en oven in één)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (combi) oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (combi) magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koffie / espressomachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- waterontharder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- keukenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair</b>				
Accessoires:				
- Closetrolhouder, handdoekhaakje etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamer accessoires (spiegel, planchet etc)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamermeubel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- spiegelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren: infrarood / stoom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verwarming</b>				
Installaties, te weten:				
- CV-installatie met (combiketel)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Voorzet) (open) haard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gas- /elektrische kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Allesbrander / Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Pellet kachel keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Pellet kachel bioscoopkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Overige installaties en interieur</b>				
Schotel/antenne met LNB kop	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Satellietontvanger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning / ventilatiesysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via combiketel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler / zonneboiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- collectief	<input type="checkbox"/>			
Isolatievoorzieningen, te weten:				
- voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur / tuin</b>				
Tuinaanleg en bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bepanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erfafscheiding / (sier)hekwerk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis / buitenberging / overkapping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Speeltoestellen, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver (met pomp en filterinstallatie)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus en (voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering, te weten:				
- screens / rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- schermen / markiezen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen met omvormer(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Buitenverlichting aan de gevel of in de tuin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlaggenmast / vlaggenstokhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Eventuele aanvullingen:

Voor akkoord,  
Verkoper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:

\_\_\_\_\_

naam:

plaats:

datum:



## Vragenlijst over de woning

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



## 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 NVM-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.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: FOLKERTSLÂN 33 – 9244 EB - BEETSTERZWAAG

### 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?

#### Lage hek is verantwoordelijkheid burens, hoge hek is voor ons rekening

- 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 of van de burens*)?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- 

- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, graag nader toelichten:
- 

- |   |            |  |
|---|------------|--|
| e. Van wie zijn de erfafscheidingen?<br>(Als het op de grens staat is het juridisch gezien altijd gezamenlijke scheiding) | Achterkant | Linkerzijde : <b>gezamenlijk</b><br>Rechterzijde: <b>gezamenlijk</b><br>Achterzijde : <b>gezamenlijk</b> |
|   | Voorkant   | Linkerzijde : <b>gezamenlijk</b><br>Rechterzijde: <b>gezamenlijk</b>                                     |

- 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*



## Vragenlijst over de woning

*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 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

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?

Bedrag: €

Duur:

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?  ja  nee

- welk gedeelte is verhuurd?

---

- 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?  ja  nee

Zo ja, hoeveel? €

- heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee

Zo ja, welke?

m. Is er over het pand 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?

---



## Vragenlijst over de woning

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?

ja  nee

Zo ja, welke?

---

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 het pand 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 bedrijfsonroerendgoed 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)? **woonhuis**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

ja  nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  n.v.t.

ja  nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

---

## 2. Gevels buitenzijde

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? **Latere uitbreiding**  niet bekend  ja  nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Oorspronkelijke bouw**  niet bekend  ja  nee

Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

---

d. Zijn de gevels ooit met grit of chemisch gereinigd?  ja  nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

---



## Vragenlijst over de woning

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken of wanneer zijn ze vervangen of gerepareerd?  
Platte daken: **2003**  
Overige daken:
- b. Heeft u last van dak lekkages (gehad)?  ja  nee  
Zo ja, waar?  
**lage dak bij woonkeuken**
- Is het gerepareerd of verholpen  ja  nee
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee  
Zo ja, waar?
- 
- Is het gerepareerd of verholpen  ja  nee
- d. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Latere uitbreiding**  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Oorspronkelijke bouw**  niet bekend  ja  nee  
Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- 
- e. Zijn de regenwaterafvoeren of de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee  
Zo ja, toelichting:
- 

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn buitenom de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2017 + 2019**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee  
Zo ja, door wie?  
Geldt dit voor alles buitenom?  ja  nee  
Zo nee, wat niet? \_\_\_\_\_
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee  
Zo nee, toelichting:
- 
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. alle sleutels aanwezig?  ja  nee  
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?
- 
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee  
Geldt dit voor alle beglazing?  ja  nee  
Zo nee, welke niet? \_\_\_\_\_

## Vragenlijst over de woning

- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

### 5. Binnenzijde: Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op 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  
 Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?  
 \_\_\_\_\_

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, waar? \_\_\_\_\_

- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee  
 Waar is de kruipruimte toegankelijk? **Via de kast in de hal en bij badkamer**  
 Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee  
 Zo nee of meestal, toelichting: \_\_\_\_\_

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee  
 Zo nee of soms, toelichting: \_\_\_\_\_  
 Is er een kelder aanwezig?  ja  nee

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  
 ja  nee



## Vragenlijst over de woning

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 is er aanwezig  
 cv-installatie  Hete lucht verwarming  Warmte-terug-win  Warmte-koude-opslag

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?

Merk: **ATAG Blauwe Engel**

Leeftijd: **2003**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

Datum: **2020**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee

Zo ja, door wie? **Gaswacht**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden, werken alle radiatorknoppen*)?  ja  nee

Zo ja, wat is u opgevallen? **Af en toe bijvullen**

- c. Zijn er radiatoren die niet warm en/of (water)leidingen die lekken of bevroren zijn geweest?  ja  nee  
 Zo ja, welke?
- 

- d. Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee  
 Zo ja, waar? **In de gang bij de slaapkamers en kastenkamer**

- e. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee  
 Zo ja, welke? \_\_\_\_\_

- f. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

n.v.t.  nader overeen te komen  ja  nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?  ja  nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper?  ja  nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **2013**

Installateur: **Sietsma Installatietechniek**

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

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar: **2019 / 2020**

Aantal kWh: **10.000 kwh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **Waarschijnlijk niet**

## Vragenlijst over de woning

- 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? €

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  
**2019**

h. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?  
**2020**

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

i. Is de elektrische installatie vernieuwd?  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **2011 krachtstroom, 2013 zonnepanelen**  
 Zijn er nog canvas elektrische bedradingen?  niet bekend  ja  nee

j. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, welke? \_\_\_\_\_

k. Communicatie? Radio / TV / internet / telefoon d.m.v. **kabel / glasvezel / DSL / schotel / digitone**

## 8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  ja  nee  
 Zo ja, welke?  
**barst in wastafel**

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee  
 Zo nee, welke niet?  
 \_\_\_\_\_

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee  
 Zo ja, welke?  
**boomwortel gegroeid in afvoer naar hoofdriool in 2009 op gemeentegrond: is verholpen**

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput, IBA of dergelijk aanwezig?  ja  nee  
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? \_\_\_\_\_

f. Zijn er nog (deels) loden waterleidingen?  niet bekend  ja  nee



## Vragenlijst over de woning

### 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1959**  
 Wat is het bouwjaar van de keuken? **2011**  
 Wat is het bouwjaar van de inbouwapparatuur? **2011**  
 Wat is het bouwjaar van de badkamer? **2003**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?  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?  
 (kan onder de huidige vloerafwerking liggen)  niet bekend  ja  nee
- d. 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
- e. Is er een olietank aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t.  ja  nee  
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?  
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t.  ja  nee
- f. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)?  
 ja  nee  
 Zo ja, waar? \_\_\_\_\_
- g. 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?  ja  nee  
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? \_\_\_\_\_
- h. 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? \_\_\_\_\_
- i. 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?
- |  |                               |                   |
|--|-------------------------------|-------------------|
| 1. <b>bijgebouw garage + slaapkamers</b> | door: <b>Kruithof, Bozum</b>  | jaar: <b>2003</b> |
| 2. <b>verbouw tot woonkeuken</b>         | door: <b>SHP, Wijnjewoude</b> | jaar: <b>2011</b> |
| 3.                                       | door:                         | jaar:             |

## Vragenlijst over de woning

- j. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder de benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke? \_\_\_\_\_

- k. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nog niet  
Zo ja, welke label? **A**

### 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting (inclusief rioolrecht en afvalstoffenheffing)?

€ **1088,25**

Belastingjaar:

- b. Wat is de WOZ-waarde?

€

Peildatum: 01 januari \_\_\_\_\_

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

€ **66,93 per kwartaal**

Belastingjaar: 2020

- d. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas en elektra

€ **150,-**

**Gas :1000 m3, elektra: 4500 kwh voor huis**

**+ 2000 kg houtpellets + 2 m3 hout**

€

- e. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)?  ja  nee

Zo ja, welke?

**ja, cv-ketel is huurketel**

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

ja  nee

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

Afkoopsom:

€

Duur:

- f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€

Heeft u alle canons betaald?

n.v.t.

ja

nee

Is de canon afgekocht?

n.v.t.

ja

nee

Zo ja, tot wanneer? \_\_\_\_\_

- g. 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?

€

- h. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

ja

nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€



## Vragenlijst over de woning

### 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? **Cv-installatie**

### 12. Nadere informatie

Samenstelling buurt / straat:

• Woningtype (overwegend):	Appartement / geschakeld	2/1 kap	Vrijstaand
• Gemiddelde leeftijd volwassenen (circa)	20-40	40-60	60+
• Kinderrijk	Ja	Gemiddeld	Nee
• Gemiddelde leeftijd kinderen (overwegend)	Basis school	Voortgezet onderwijs	

Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten:

---



---

## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

## ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Koper(s) verklaart/verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van deze vragenlijst en verklaart/verklaren de kans te hebben gehad om hierover nadere vragen te stellen en/of onderzoek te hebben gedaan of laten verrichten.

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

.....

### Enkele dorpen ten zuiden van Drachten (gemeente Opsterland)

**Beetsterzwaag:** Beetsterzwaag was van oudsher een voornaam dorp. Niet omdat het zoveel inwoners had, maar door de adel die het aanzien van het dorp bepaalde. Ook hedendag heeft het dorp nog dit karakter, gelegen temidden van uitgestrekte bossen en heidevelden. Een "Hoofdstraat" die zich kenmerkt door o.a. monumentale panden en een redelijk brede diversiteit aan winkels en restaurants. De Hoofdstraat is als "buorren" minstens drie en een halve eeuw oud en de historische panden zijn stille getuigen van de rijke adel in de 18e en 19e eeuw. De omgeving van het dorp kenmerkt zich vooral door zijn fraaie bossen. Beetsterzwaag is bekend vanwege Landgoed Lauswolt met een 18-holes golfbaan en revalidatiecentrum Lyndenstein (met zijn schitterende voorgevel en het tegenover liggende park).

**Nij Beets:** ligt zo'n 9 kilometer ten zuidwesten van Drachten in de gemeente Opsterland. Het dorp telt zo'n 1600 inwoners, is omgeven door weilanden maar ligt ook op korte afstand van de A7 met een snelle aansluiting richting Groningen of Heerenveen. In de omgeving is zowel het waterrijke gebied van o.a. Earnewâld en Grou te vinden als het bosrijke gebied van Beetsterzwaag. Verder zijn in Nij Beets 2 basisscholen, winkelaanbod, diverse verenigingen en zwembad "de Blauwe Kamp". Door het dorp loopt het kanaal "Schipsloot" welke uiteindelijk uitmondt in de "Boorne" bij Aldeboarn. . De woningen variëren van bouwjaar 1930 tot heden en bestaan uit zowel rijtjeswoningen, 2/1 kap als de vrije sector.

**Ureterp:** is een dorp in met een groot grondgebied en een uitgebreide middenstand. Er wonen 4.865 inwoners (januari 2015). Het dorp biedt een landelijke woonomgeving, rijk aan bos en heide en wordt omgeven door kleine dorpjes verspreid over het landschap. Er wonen veel forensen, een gevolg van de gunstige ligging ten opzichte van Drachten (6 km) en het Knooppunt Ureterpvallaat van de A7 van Heerenveen naar Groningen en de N31 van Leeuwarden naar Emmen. De middenstand breidt zich er gestaag uit dankzij de voortdurende nieuwbouw. Er zijn maar liefst drie basisscholen: een openbare, een algemeen christelijke en een gereformeerd vrijgemaakte. Verder zijn er 2 supermarkten, 2 cafés met cafetaria en 2 restaurants en diverse sportverenigingen.

**Frieschepalen** telt ongeveer 990 inwoners en ligt in het noordoosten van Opsterland, tegen de grens met de provincie Groningen en de dorpen Siegerswoude en Ureterp. Het dorp is gelegen aan de doorgaande weg van Bakkeveen naar de snelweg A7 van Heerenveen naar Groningen. In het dorp zijn enkele kleine winkeltjes, een witgoedhandel en diverse autohandelaren. De inwoners zijn voor de meeste inkopen aangewezen op Ureterp, Marum of Bakkeveen en het iets verder gelegen Drachten. Het dorp heeft enkele sportverenigingen, zoals een rijvereniging, een voetbalclub (sv RWF) en een tennisclub. De bibliotheekvoorziening wordt verzorgd door een bibliobus. Het dorp heeft een multifunctioneel centrum, genaamd *De Dobber* en vanaf september 2011 is het dorps huis samen met de beide scholen en de peuterspeelzaal ondergebracht in één gebouw.



Overige kenmerken van deze dorpen:

- Op hooguit 10 autominuten van het stadscentrum, buurtwinkelcentra en/of overige voorzieningen van Drachten, zoals zwembad “De Welle” en schouwburg “De Lawei”;
- Openbaar vervoer;
- Bibliotheek (Beetsterzwaag);
- Nabij jachthaven “De Drait” met in totaal 1.200 ligplaatsen;
- Eigen basisscholen;
- Kinderopvangcentra;

Site gemeente Opsterland: [www.opsterland.nl](http://www.opsterland.nl)

Overige: [www.oerterp.nl](http://www.oerterp.nl)



# Uw 11 vragen

## Uw vragen over onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?' en 'Wanneer komt de koop tot stand?' zijn vragen waar vele misverstanden over bestaan. U krijgt van ons antwoord op al deze vragen. Tijdens het gehele traject, van nieuwsgierigheid naar en interesse in een woning, tot en met het eventuele bod dat u hierop doet. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### 2. Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De totale kosten koper bedragen met de huidige verlaagde overdrachtsbelasting tussen de 4 tot 5 % van de overeengekomen koopprijs.

Onder deze kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting: 2%
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving voor de akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving van de hypotheekakte

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### 3. Wat is vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan "vrij op naam" (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Kadasterkosten voor inschrijving van de akte van levering (koopakte)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering.

De koper betaalt bij "vrij op naam" zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder "vrij op naam" vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

### 4. Wat houdt een taxatieopdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waardeoordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport op dat gebied. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in.

### 5. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is: ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder: "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.





# Uw 11 vragen

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Vaak worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer. De overdracht zal dan op de afgesproken opleveringsdatum plaatsvinden bij de notaris.

## 7. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 8. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de

verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

## 9. De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofd-zaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aan-gegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## 10. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw woning is een dergelijke optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelings-proces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiks-mogelijkheden van de woning.



# Uw 11 vragen

Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er bepaalde toezeggingen worden gedaan in een onderhandelingsproces.

## **11. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

## **Overige, voor u belangrijke informatie:**

Een huis kopen doet u niet elk jaar, althans de meeste mensen niet. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen, en voor u in het bijzonder, van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is natuurlijk een eerste vereiste, u moet tenslotte weten hoeveel u te besteden hebt. Ook het inwinnen van informatie bij de gemeente is essentieel. Uit deze gegevens blijkt o.a. wat er in het bestemmingsplan staat over de woning die u op het oog hebt, hoe het zit met eventuele vervuiling e.d. Daarnaast raden wij u aan om bovenstaande informatie goed door te lezen. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Maak hiervan eventueel een lijstje, zodat u niets kunt vergeten. Indien u vragen hebt over de woning, schroom dan niet deze aan ons te stellen. Wij zijn ervoor om u van dienst te zijn!

## **Bankgarantie/waarborgsom**

Volgens de algemene richtlijnen van de NVM wordt er een bankgarantie / waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen. Ook in bijzondere gevallen, omstandigheden of op verzoek van de verkoper kan een dergelijke bepaling in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voor het verstrekken van een bankgarantie kan uw bank hiervoor mogelijk kosten berekenen. U dient hier bij het opstellen van de hypotheekofferte rekening mee te houden.

De verkopers zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw oordeel. We stellen het dan ook bijzonder op prijs spoedig van u een reactie te mogen ontvangen!

## **Makelaardij Friesland**

Stationsweg 23  
9201 GG Drachten

Tel. 0512 – 36 80 36  
drachten@makelaardijfriesland.nl



**Makelaardij**<sup>®</sup>  
**Friesland**  
makelaardijfriesland.nl





# Algemene voorwaarden

## Voor de verkoop van een woning of appartement.

Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

### **Verkoop bij inschrijving:**

Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

### **Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):**

Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na

(mondelinge) overeenstemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

### **Notariskeuze:**

Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

### **Waarborgsom / Bankgarantie:**

Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

### **Onderzoeksplicht koper:**

De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

### **Bouwkundige keuring:**

Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te



# Algemene voorwaarden

overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstellkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbrengen van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

## **Gebruiksoppervlakte:**

NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

## **Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:**

Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

## **Overige bijzondere bepalingen:**

Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 40 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

  
**Makelaardij**  
**Friesland**  
makelaardijfriesland.nl

Stationsweg 23  
9201 GG Drachten

0512 - 36 80 36  
drachten@makelaardijfriesland.nl  
www.makelaardijfriesland.nl



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

