



Is dit uw nieuwe
THUIS?



Stieltjeskanaal 83
7756 PC Stieltjeskanaal

Welkom bij Venhorst Makelaardij

Dé NVM-makelaar van Noord-Nederland!
In deze brochure vertellen wij u alles over uw potentiële droomwoning. We schetsen een zo compleet mogelijk plaatje inclusief foto's en plattegronden, informatie over de buurt en de stad en allerlei andere, belangrijke zaken. Kan dit wel eens uw nieuwe thuis zijn?

Lees dan vooral verder en plan z.s.m. een bezichtiging in!

Kenmerken

Vraagprijs :	€ 649.000 k.k.
Soort woning :	woonboerderij
Type woning :	vrijstaande woning
Aantal kamers :	5
Slaapkamer(s) :	2
Inhoud woning :	715 m ³
Perceel oppervlakte :	4015 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie :	188 m ²
Bouwjaar :	1910
Ligging :	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater





Vraagprijs
€ 649.000 k.k.



Omschrijving

Stieltjeskanaal 83

Aan een landelijke weg langs het Stieltjeskanaal, met vrij uitzicht over het achterliggende landschap, staat deze karaktervolle vrijstaande woonboerderij uit 1910. Een plek waar historie en comfort naadloos in elkaar overgaan en waar je bij aankomst direct voelt dat dit geen doorsnee woning is.

De woning is de afgelopen jaren volledig opgeknapt, instapklaar en combineert authentieke details met hedendaags comfort. Met een woonoppervlakte van 188 m² en gelegen op een royaal perceel van 4015 m², biedt dit huis een zeldzame combinatie van ruimte, privacy en een vrij gevoel van wonen in het buitengebied.

De woonkamer met houtkachel vormt het hart van de woning en maakt direct indruk door de prachtige vide, die herinnert aan de oude stal die hier ooit was. De zichtbare gebinten en de karakteristieke stalraampjes geven de ruimte een warme en authentieke uitstraling. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de royale woonkeuken, waar binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen en je het hele jaar door geniet van het uitzicht op de tuin en het omliggende groen.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer, praktisch en sfeervol ingericht. De woning is zeer goed na geïsoleerd en de tuin voorzien van zonnepanelen (met onder deze panelen een houtopslag), wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig geheel.

Daarnaast beschikt het erf over een volwaardig bijgebouw met een eigen woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer op de vide, wat het geheel bijzonder veelzijdig maakt. Deze zelfstandige ruimte biedt tal van mogelijkheden: ideaal voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld voor mantelzorg, inwonende familie of een opgroeiend kind dat behoefte heeft aan meer zelfstandigheid. Ook leent het bijgebouw zich uitstekend voor werken aan huis, zoals een kantoor, praktijkruimte of creatief atelier. Daarnaast biedt het bijgebouw volop kansen voor recreatief of commercieel gebruik. Denk aan het realiseren van een sfeervolle bed & breakfast of gastenverblijf, waar bezoekers in alle comfort kunnen verblijven en optimaal kunnen genieten van de rust, ruimte en landelijke omgeving die deze plek zo bijzonder maakt. Het erf rondom de woning sluit hier naadloos op aan en versterkt deze beleving op natuurlijke wijze.

Hier ervaar je het buitenleven in optima forma, met een zwembad, moestuin, houten blokhut met overkapping en een natuurvijver die zorgen voor een

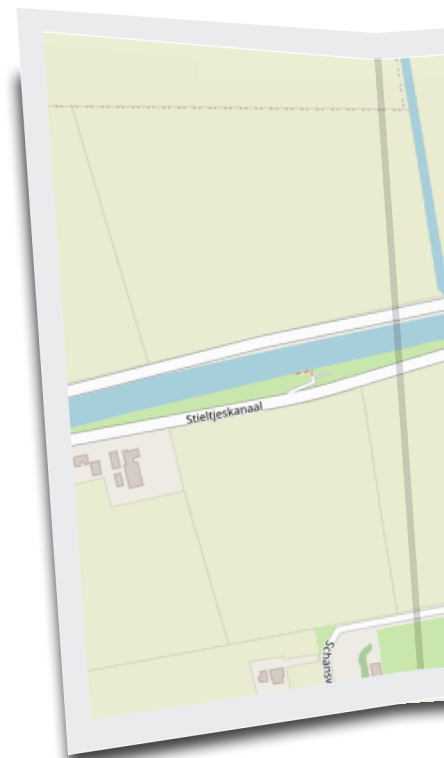
ontspannen en veelzijdige leefomgeving. Verspreid over het ruime perceel vind je diverse bomen zoals appel, hazelaar en druif, aangevuld met een voedselbos dat bijdraagt aan een duurzame en groene leefstijl. Dit geheel maakt het een heerlijke plek om te wonen.

Extra informatie:

- 16 zonnepanelen uit 2020;
- Remeha cv ketel uit 2010;
- in 2023 is de woning bijna geheel na geïsoleerd;
- het bijgebouw is in 2020 geïsoleerd en volledig gerenoveerd;
- energielabel C (uit 2018);
- na het tot stand komen van het energielabel zijn zonnepanelen aangebracht en is het woonhuis voorzien van isolatie volgens de laatste normen;
- 95% glasisolatie, verder volledig geïsoleerd;
- het bijgebouw is gasvrij en voorzien van palletkachel;
- beide rieten daken worden jaarlijks geïmpregneerd met een biologisch middel;
- meterkast is in 2020 vernieuwd;
- filter en pomp van het zwembad is in 2020 vervangen;
- prachtige tuin gelegen op het zuidwesten.

Locatie

Stieltjeskanaal 83





UW MAKELAAR

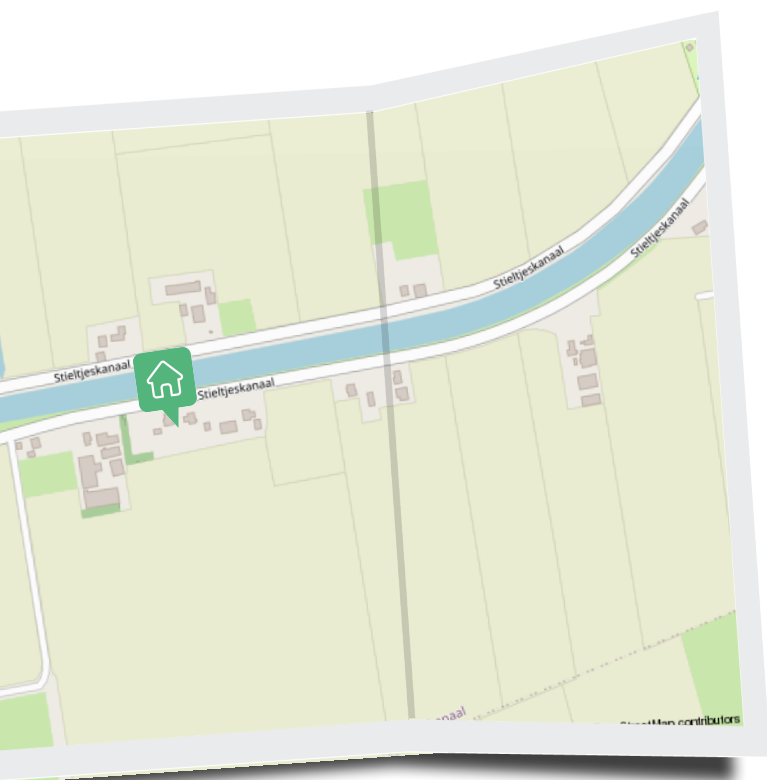


Nicolien Venhorst

📞 0524-525252

✉ info@venhorstmakelaardij.nl

📞 +31 524 525 252



Welkom!

Aan een landelijke weg langs het Stieltjeskanaal, met vrij uitzicht over het achterliggende landschap, staat deze karaktervolle vrijstaande woonboerderij uit 1910. Een plek waar historie en comfort naadloos in elkaar over gaan.





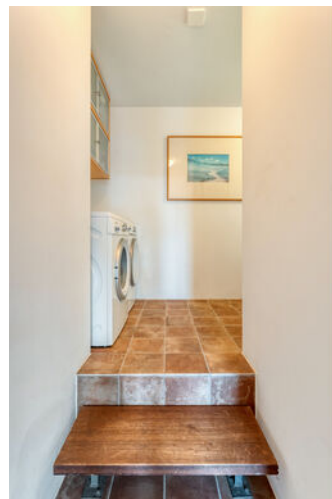




Living

Ruime woonkamer met veel raampartijen, houten gebinten, vaste kasten en een opvallende vide. Via de woonkamer naar de serre om te genieten van al het moois wat de tuin te bieden heeft.











“ Strak bijgebouw
welke vele
mogelijkheden biedt



“ Voorzien van keuken en badkamer





“ Prachtige grote tuin
gelegen op het
zuidwesten





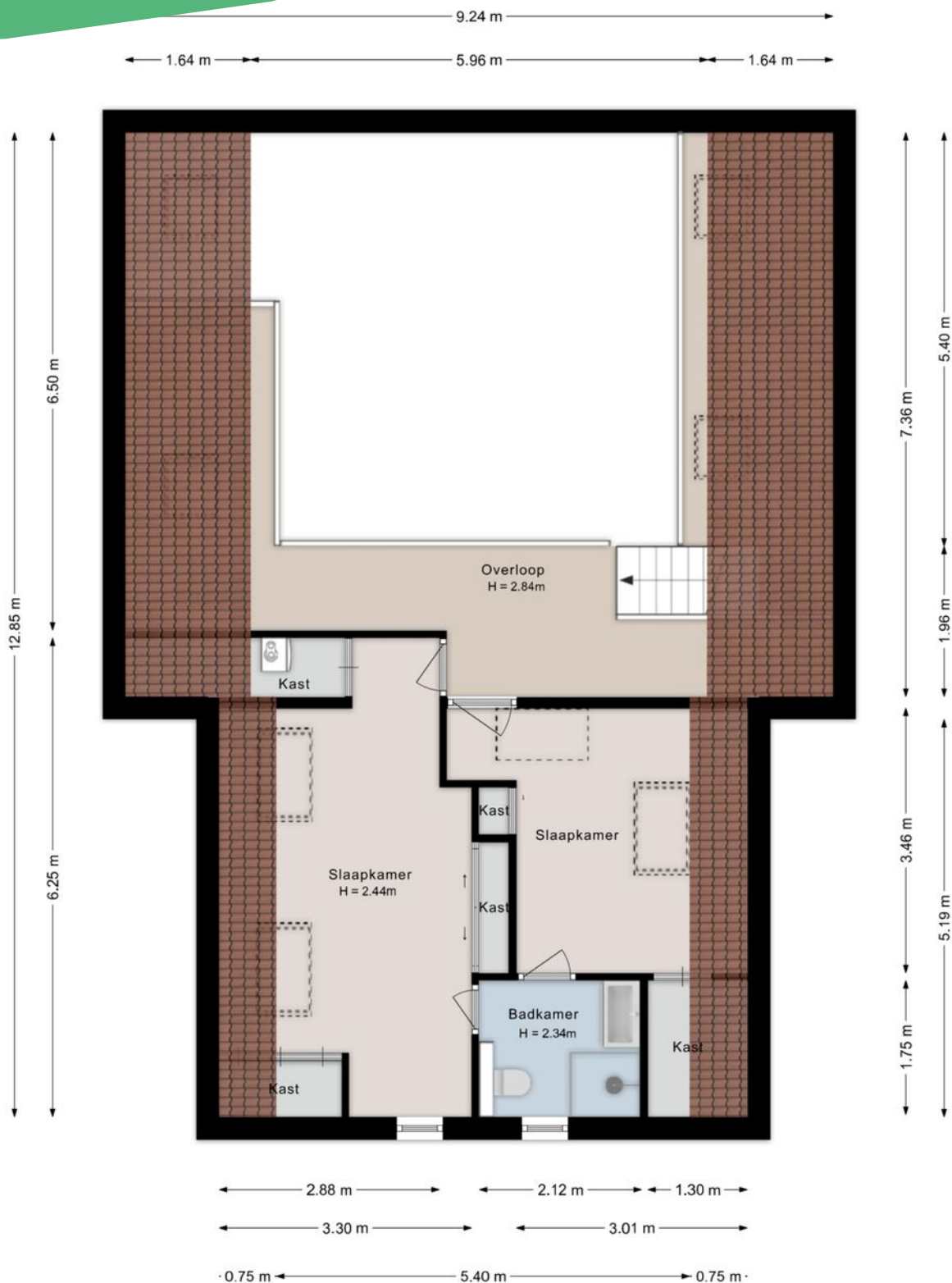




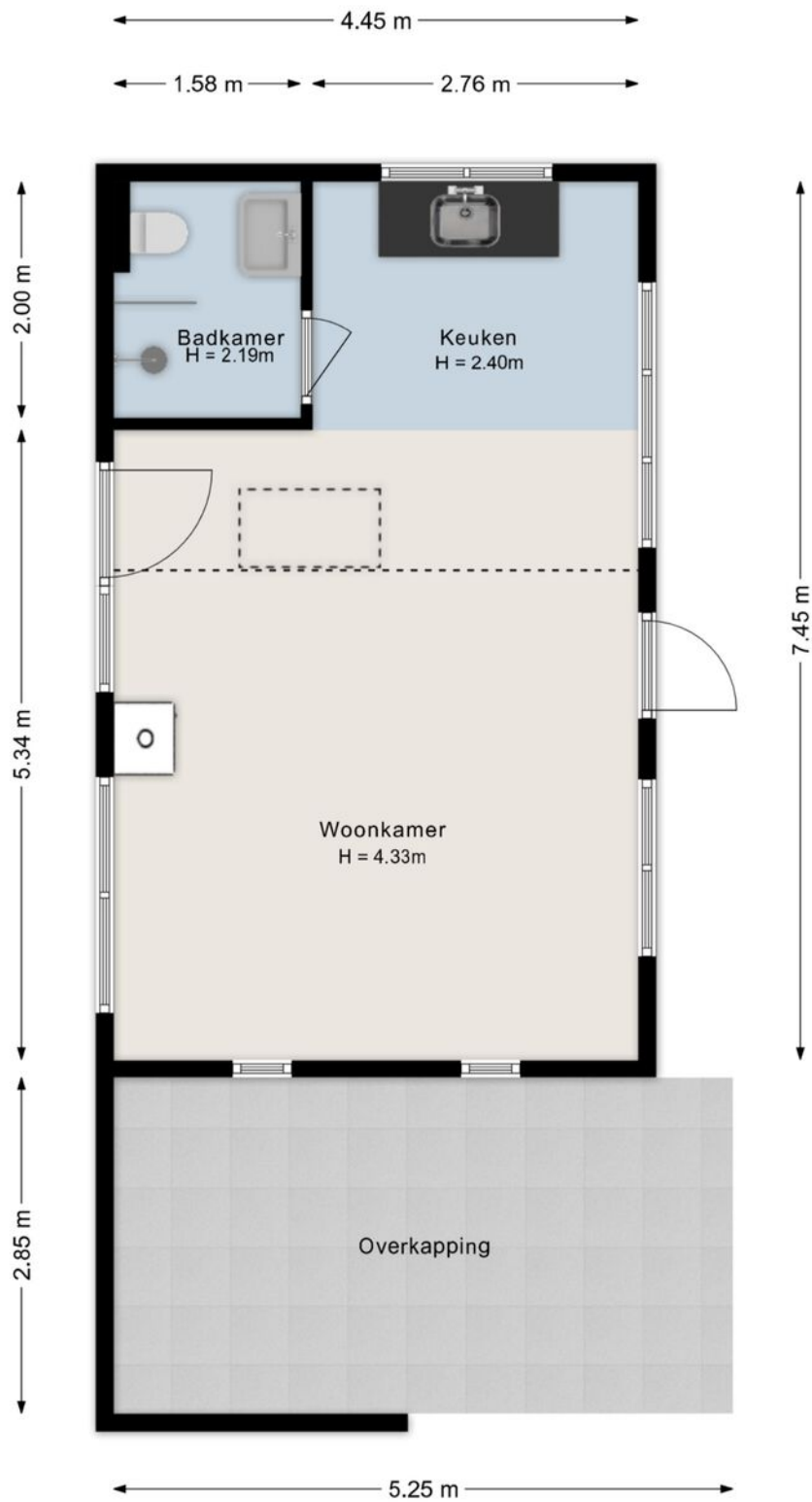
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Plattegrond



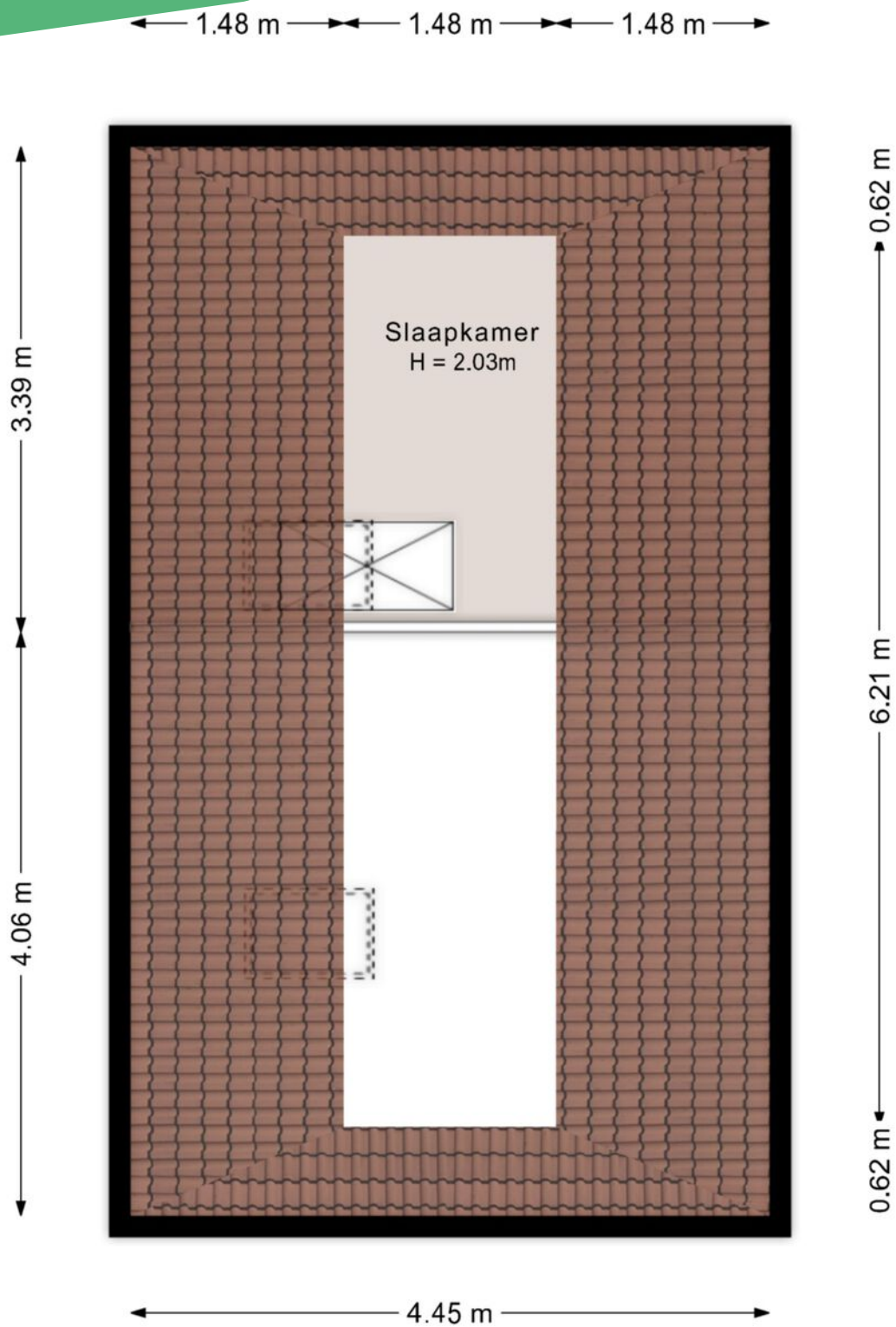
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



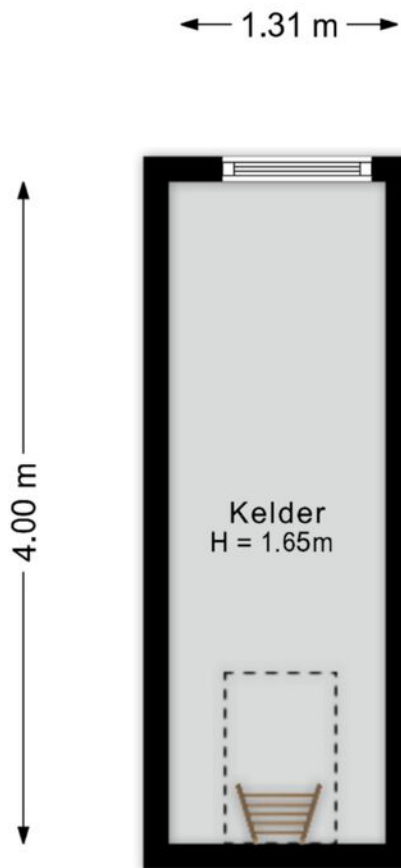
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Plattegrond



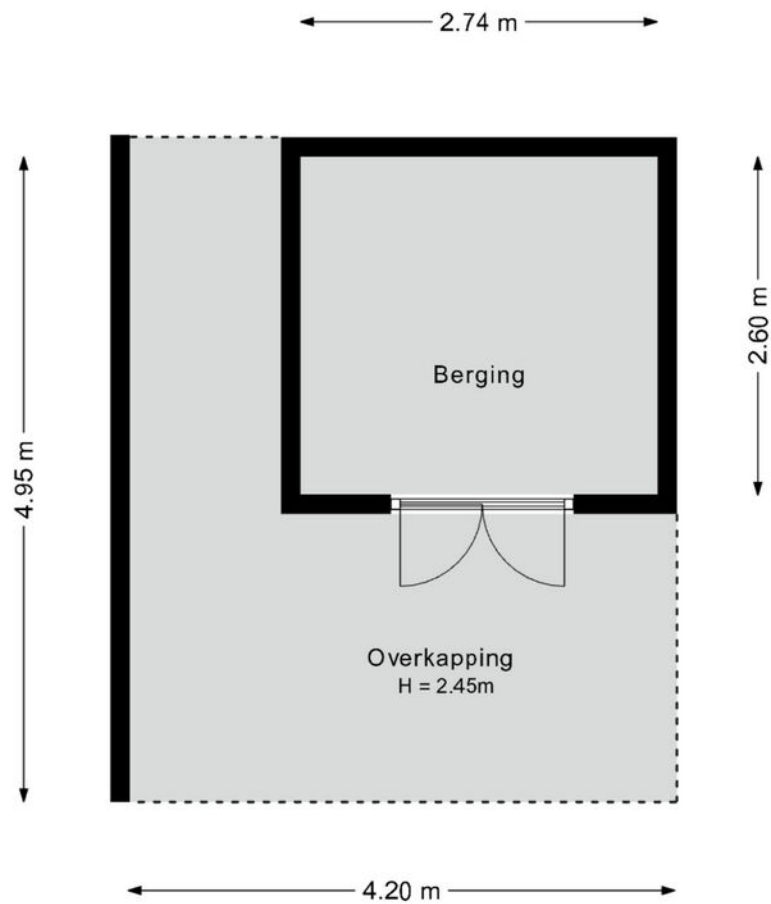
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



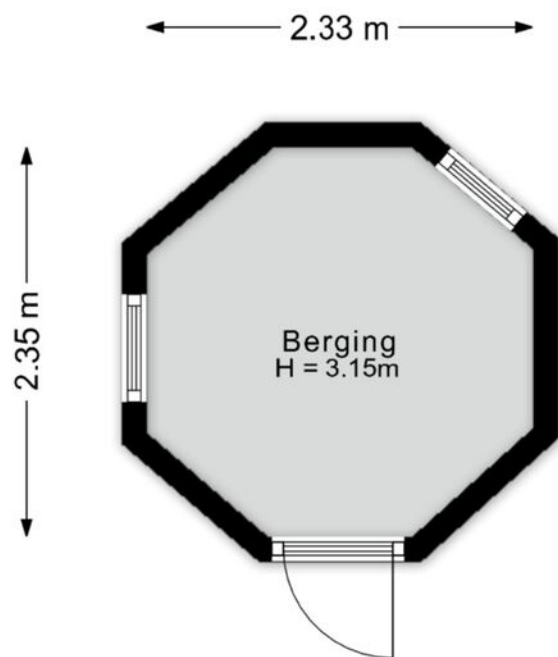
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Plattegrond

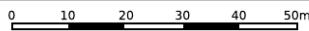
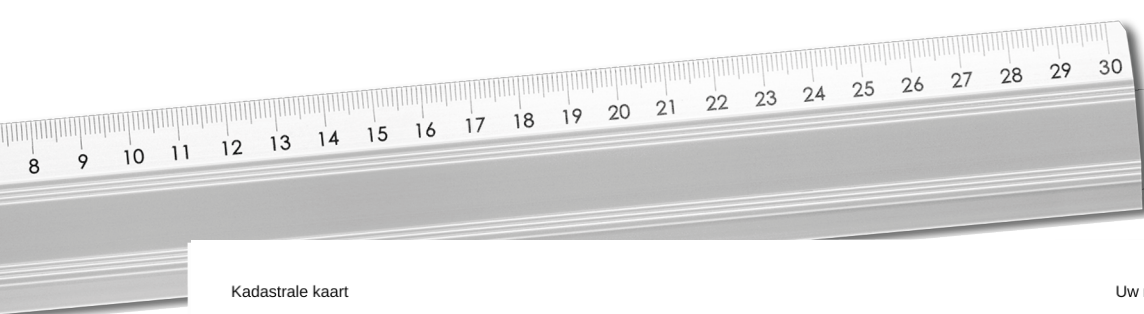


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dalen	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 875	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2026
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.

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X
Houtkachel	X	
(Gas)kachels	X	
Designradiator(en)	X	
Verlichting, te weten		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- losse (hang)lampen		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- Losse bruine kast buiten onder het afdak naast het bijgebouw	X	
- Stellingen in 'tennis'shuur' en voorraadkast + kelder woonhuis	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- vitrages	X	
- rolgordijnen	X	
- jaloezieën	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
Vloerdecoratie, te weten		
- houten vloer(delen)	X	
- laminaat	X	
- plavuizen	X	
- Losse vloerkleden		X
Overig, te weten		
- schilderij ophangstelsel	X	
- Pelletkachel in bijgebouw	X	
- Plafond ventilatoren	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Close-in boiler in keukenkastje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Buitenverlichting bevestigd aan het bijgebouw		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Werktafel in kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zwembadaccessoires (trapje, pomp, filter, slangen, e.d.)	X		

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/
gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 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.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Ja

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Lichte haarscheurtjes in pleisterwerk rond stalen stalraampjes (binnenkant woning).

Woning buitenkant: - lichte scheurvoegwerk trapsgewijs rechtsonder middelste raamkozijn keuken;

- lichte tot matige scheurvorming in voegwerk linker bovenzijde voordeur;

- lichte scheur midden onder linker raamkozijn keuken;

Bijgebouw buitenkant: - lichte horizontale scheur in voegwerk bovenzijde penant tussen de rechter raamkozijnen;

- lichte verticale scheur in staand voegwerk linker onderzijde gevel oostkant;

- enkele gebroken gevelstenen linker bovenzijde;

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

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

Ja

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

De spouwmuren van de woning waren al geïsoleerd. De schuine geveldelen van de woonkamer zijn in 2022 geïsoleerd met glaswol 170 mm Knauf natuurrol 0,32.

De spouwmuren/gevels van het bijgebouw zijn in 2020 geïsoleerd met isolatiekorrels.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

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

Van de keuken en de slaapkamers is de staat van isolatie van de gevel niet bekend.

De rest van de woning en het bijgebouw zijn de gevels geïsoleerd.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

.

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

nvt

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Overige daken:

Het riet aan de westzijde van de woning is van ca. 2006, het riet aan de oostzijde is van ca. 2014. Het riet van de overkapping bij de keukendeur is vervangen in 2024. Het riet van het bijgebouw aan de noord en oostzijde is volledig vervangen in 2020. Delen van het riet van het bijgebouw aan de zuidzijde zijn (gedeeltelijk) vervangen in januari 2026.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Deel van het rieten dak aan de woning boven de keukendeur (overkapping) in 2024 vanwege ouderdom
Noordelijke en oostelijk helft van het rieten dak van het bijgebouw in 2020 vanwege ouderdom en omdat we gingen starten met de verbouwing en isolatie.
Gedeelten van het riet aan de zuidzijde van het bijgebouw zijn vervangen vanwege verwijderen delen met zwam.
Ter voorkoming van mosgroei worden de beide rieten daken jaarlijks geïmpregneerd met een natuurlijk biologisch middel (Ecostar).

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Overige daken:

Ja

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

Over de gehele verdiepingsvloer van de woning (boven alle plafonds) is bovenop een laag glaswol een laag van 38m2 isolatie Loft Minerale Knauf Supafil aangebracht.
Het gehele dak van het bijgebouw is geïsoleerd met glaswol.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Het woonhuis heeft in de punt een open rietkap, de verdiepingsvloer van de 'vliering' en de rest dak zijn volledig geïsoleerd.
Het dak van het bijgebouw is van binnen uit volledig geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

De nieuw aangebrachte keukendeur, de kozijn naar de serre en een aantal ramen in 2022.
Het stucwerk in de woonkamer is volledig geschilderd in 2022.

Het bijgebouw is in 2020 volledig geschilderd, zowel aan de binnenkant als de buitenkant.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf Booij in Ruinen (woonhuis); het bijgebouw hebben we zelf geschilderd.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) Varieert van HR tot HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? 3 kleine stalramen in woonhuis en 2 kleine stalramen in bijgebouw
Raam in voordeur

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Zie melding bij gevels.

In bijgebouw lichte haarscheur in stucwerk zuidzijde.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

In 2023 alle kinnaden afgedicht met Zinka Waterstop. Dit geheel volgens specificaties leverancier. Muren afgewerkt met een waterdichte epoxy coating. Daarna geen vochtdoorslag meer gehad.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

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

CV installatie in woonhuis
pelletkachel in gastenverblijf/atelier

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

CV installatie- Remeha Avanta 28c
Pelletkachel - Italnex

Type(nummer) van de installatie(s):

CV installatie- Remeha Avanta 28c -
1025900538840
Pelletkachel - Italnex Black8 - 19MG810083

Installatiedatum van de installatie(s):

CV installatie- Remeha Avanta 28c - 2010
Pelletkachel - Italnex - 2020

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

CV installatie op 19 mei 2025
Pelletkachel wordt nauwelijks gebruikt, jaarlijks schoonmaken van branderkamer en rookkanaal

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Hemmes installatietechniek Coevorden - Jaarlijks onderhoudscontract

Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

In het halletje (vanwege vastzittende dichte kraan).

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

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

Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Ja

Zo ja, welke?

Halletje en wc bij voordeur.

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

16

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

340Wp

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Solarwatt Eco 340Wp Glas-Folie white
SMA Sunny Tripower 5.0 omvormer

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

SMA Energy

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

December 2020

Installateur:

Hemmes installatietechniek Coevorden

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2025

Aantal kWh:

4146 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Nvt

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

25-03-2026, Jaarlijks onderhoudscontract bij Boersma Schoorsteenvegen in Hogeveen. ASPB gecertificeerd.

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Houtkachel in woonkamer wordt dagelijks tijdens koude dagen gebruikt
Pelletkachel wordt af en toe gebruikt.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

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

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast in 2020

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Een laadpaal is niet aanwezig, wel zijn er voor een toekomstige laadpaal voorzieningen aangebracht in de vorm van een HDPE buis vanuit de meterkast naar de oprit. Trekkoord aanwezig.

Blijft deze achter?

Ja

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2020

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2020

Installaties 7 N.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Juni 2022, ELRS FS4610 met een levensduur batterij van 10 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2020

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2003

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Vaatwasser 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1910

Diversen 9 B.

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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Diversen 9 E.

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

Niet bekend

Diversen 9 F.

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

Niet bekend

Diversen 9 G.

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

Ja

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

Diversen 9 J.

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

Ja

Zo ja, waar?

In het buitengebied is dit niet ongewoon.

Diversen 9 K.

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

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Verbouwing gastenverblijf/ atelier
Woonhuis (Badkamer, Toilet, Bijkeuken)
Woonkamer en plafonds volledig geïsoleerd

Zo ja, in welk jaartal?

Gastenverblijf/atelier in 2019-2020
Woonhuis in 2019-2020
Woonkamer in 2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bouwbedrijf Geugies in Sleen

Diversen 9 N.

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

Ja

Zo ja, welke?

Betreft interne verbouwingen,
omgevingsvergunning niet van toepassing
(gecheckt via omgevingsloket vergunningcheck).

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

Energie C

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 674

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 475000

Peiljaar? 2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 493

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 377

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 120

Elektra: 0

Water: 57

Stadsverwarming: 0

Anders: Voorschot water €57 per kwartaal
Voorschot gas en elektra €120 per maand

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 573

Elektriciteit hoog (kWh): 660

Elektriciteit laag (kWh): 608

Elektriciteit totaal (kWh): -782

Water (m³): 80

Stadsverwarming (GJ): Nvt

Anders: Nvt

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?
Aantal:

2

Vaste lasten 10 F.

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

Nee

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

Nee

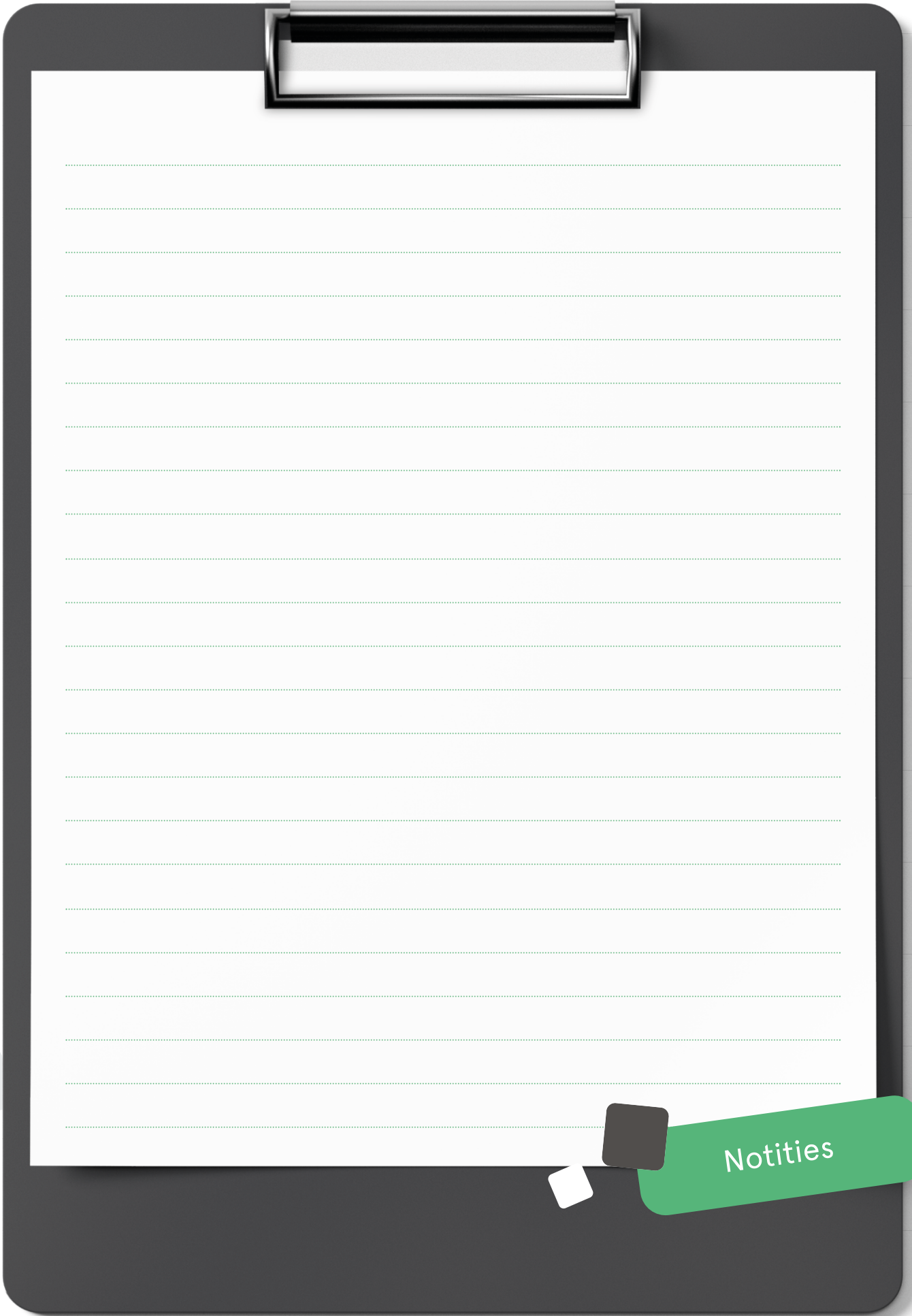
Zo ja, welke?

CV-ketel bij Hemmes (jaarlijks)
Schoorsteen vegen bij Boersma Schoorsteenveger
Hoogeveen (jaarlijks).

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

In 2020 het filtermateriaal en pomp van het zwembad vervangen.
De overkapping aan de noordzijde van de schuur is niet volledig waterdicht. Onlangs nog een extra dekzeil aangebracht.
De overkapping aan de westzijde van het atelier is niet volledig waterdicht.




Notities

INTERESSE

in deze mooie woning?

 **Markt 9**

7741 JM Coevorden

 **0524-525252**

 **info@venhorstmakelaardij.nl**