

# TE KOOP



## Zevenhuisterweg 38, Nieuw-Roden

Vraagprijs € 595.000 k.k.

[www.zevenhuisterweg38.nl](http://www.zevenhuisterweg38.nl)

Smit & Douma Makelaars  
Nieuweweg 1a, 9301 GP Roden

TEL. 050 501 8341  
[info@smitendouma.nl](mailto:info@smitendouma.nl)  
[www.smitendouma.nl](http://www.smitendouma.nl)



**Smit & Douma**  
Makelaars





## • Kenmerken

Woningtype

**vrijstaande woning**

Gebruiksoppervlakte wonen

**182 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**1335 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**622 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1940**

## • Omschrijving

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, landelijk gelegen, maar toch op korte afstand van scholen en voorzieningen? Dan is deze woonboerderij uitermate geschikt voor jou! De vrijstaande woning heeft 182 vierkante meter gebruiksoppervlakte wonen en heeft een ruime woonkamer en woonkeuken. Verder beschikt het huis naast 2 slaapkamers en een badkamer op de begane grond over 2 slaapkamers op de verdieping. De tuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van een grote garage (ca. 69 m<sup>2</sup>) met schuur (ca. 16 m<sup>2</sup>) helemaal in spouw gebouwd en volledig voorzien van een zolder.

De woning is landelijk gelegen en je woont daardoor heerlijk vrij. Toch zijn voorzieningen vlakbij. Zo is de dichtstbijzijnde basisschool op slechts 650 meter afstand gelegen en op nog geen anderhalve kilometer is een supermarkt aanwezig. De hoogwaardige openbaar vervoer verbinding met Groningen is goed te bereiken, de bushalte ligt op ruim anderhalve kilometer. Verder is het genieten van de prachtige natuur rondom Roden, waar je kunt wandelen en fietsen in bossen en heidevelden.

C





#### Indeling:

##### Begane grond:

Entree / hal, toilet, trapkast, straatgerichte woonkamer met open haard. Middels suitedeuren is de woonkeuken te bereiken. De keuken is vernieuwd in 2012 en is voorzien van een 5-pits Belling gasfornuis, afzuiging, koelkast en vaatwasser. In de keuken is een pellet kachel en een voorraadkast aanwezig. Vanuit de keuken is de ruime bijkeuken te bereiken. De hal geeft naast de woonkamer ook toegang tot 2 slaapkamers (ca. 12 en 14 m<sup>2</sup>) en de badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel.

##### Verdieping:

Overloop, slaapkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>), grote zolderruimte met opstelling van de CV-ketel en slaapkamer (ca. 18 m<sup>2</sup>).

##### Extern:

In de tuin staat een grote garage met schuurgedeelte. De garage is voorzien van een spouwmuur, betonnen vloer, elektrische segmentendeur en is volledig voorzien van een zolder.

##### Goed om te weten;

- De woning beschikt over een energielabel C;
- Het huis is voorzien van muur- en dakisolatie en gedeeltelijk voorzien van vloerisolatie en dubbel glas;
- Het huis is voorzien van 6 zonnepanelen;
- Landelijk wonen, maar toch dichtbij voorzieningen!











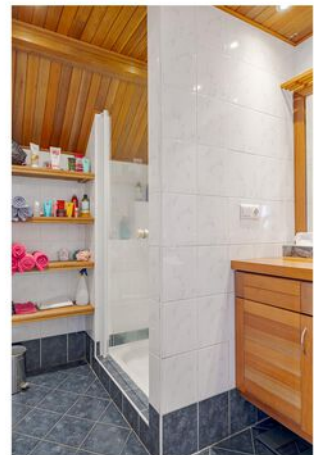
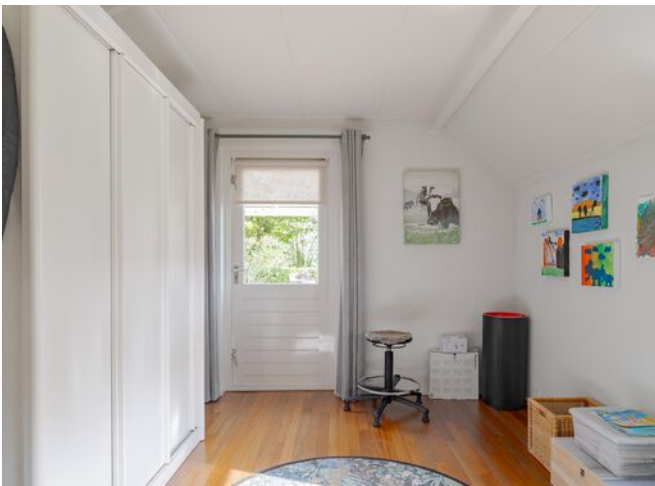




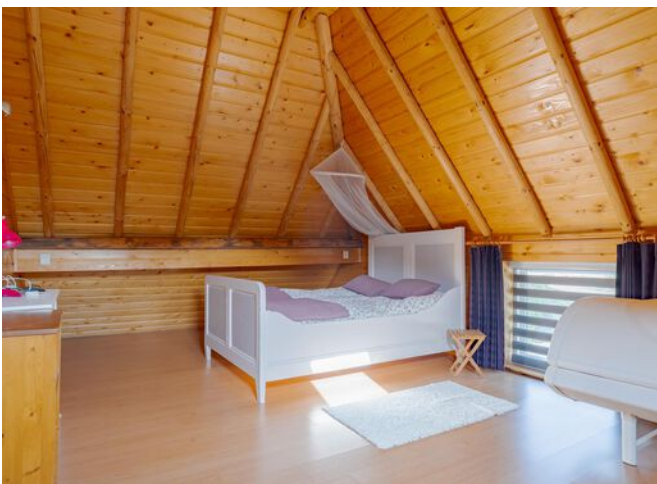


























# • Plattegrond

Ontdek de...  
Begane grond





# • Plattegrond

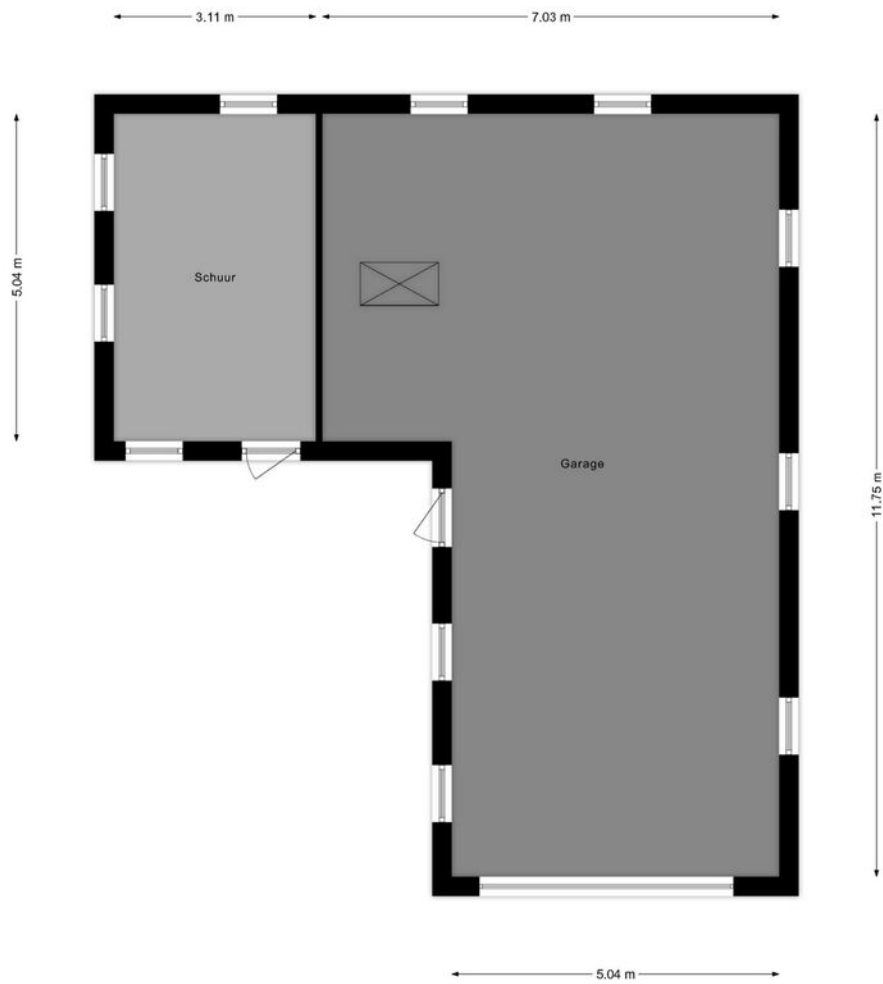
Ontdek de...  
Eerste verdieping





- **Plattegrond**

Ontdek de...  
**Garage en schuur**





# • Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Zevenhuisterweg 38

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



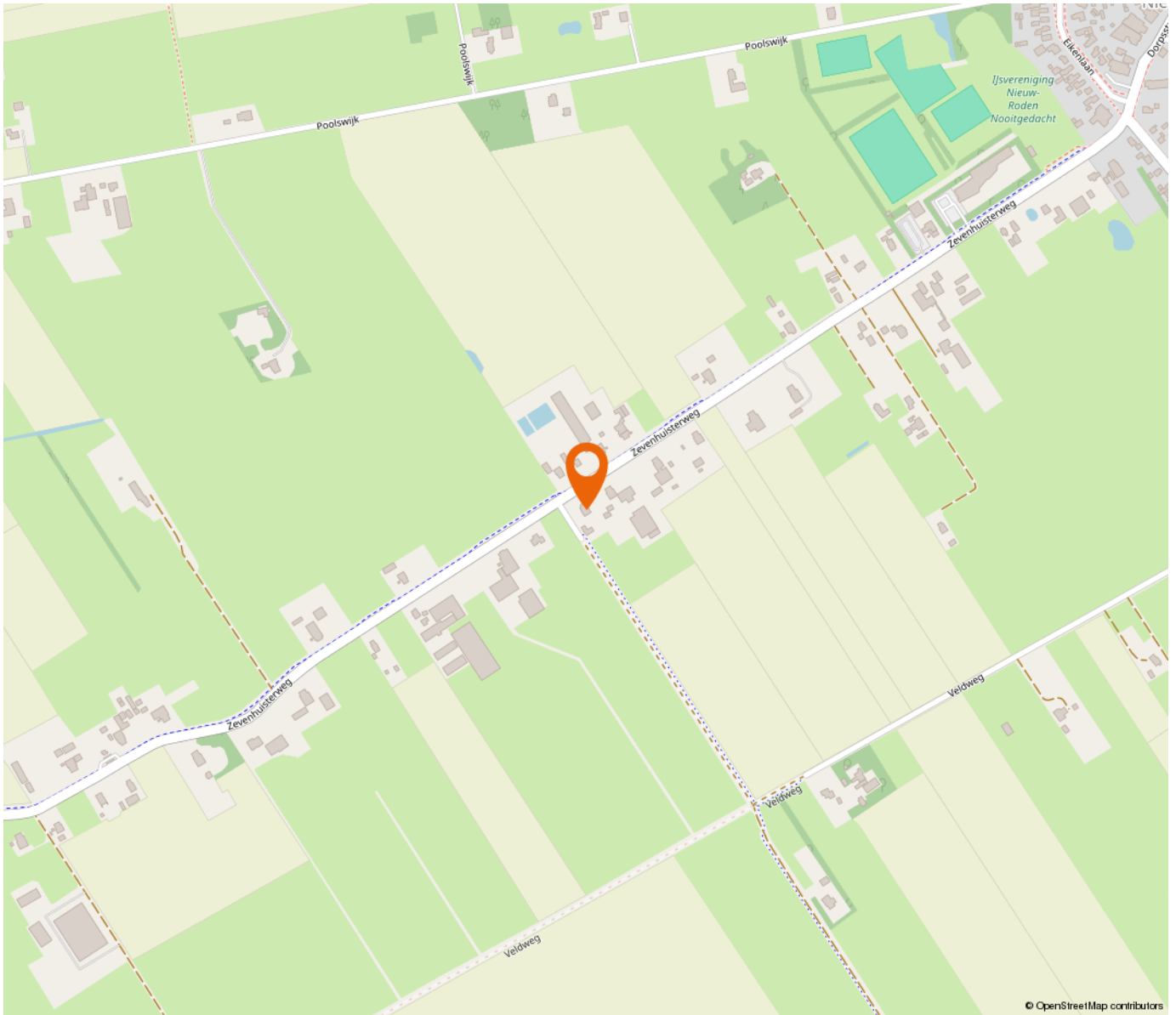
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Roden	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	P	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	356	
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2024  
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.

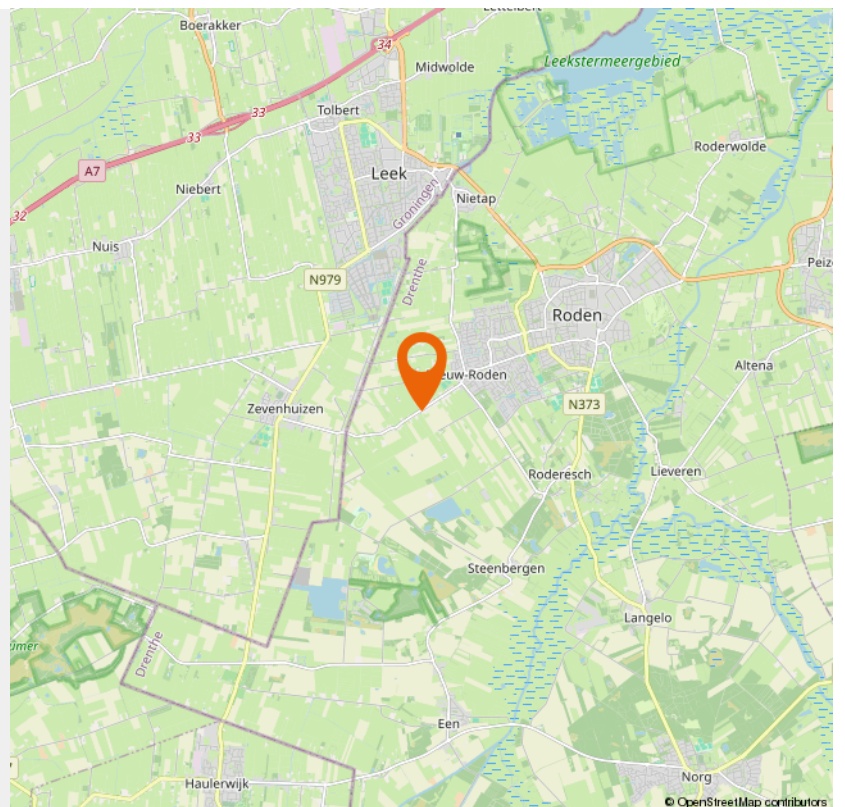




© OpenStreetMap contributors

## *“Woon jij binnenkort op deze locatie?”*

De woning is landelijk gelegen en je woont daardoor heerlijk vrij. Toch zijn voorzieningen vlakbij. Zo is de dichtstbijzijnde basisschool op slechts 650 meter afstand gelegen en op nog geen anderhalve kilometer is een supermarkt aanwezig. De hoogwaardige openbaar vervoer verbinding met Groningen is goed te bereiken, de bushalte ligt op ruim anderhalve kilometer. Verder is het genieten van de prachtige natuur rondom Roden, waar je kunt wandelen en fietsen in bossen en heidevelden.



© OpenStreetMap contributors



## • Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Kasten garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



## • Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Designradiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



## • Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

Potten

X

### Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

### Tuin - Bebouwing

Werkbanken in garage

X

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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?

Ja

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

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?

Uitkering gehad van aardbevingsschade en SNN subsidie ontvangen.

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Ja

Zo ja, toelichting:

In 2022 is er bezwaar gemaakt en toegekend.

### Bijzonderheden 1 O.

---



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke?

### 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?

---

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar? Enkele scheurtjes in de buitengevel.

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Jaren 80

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Overige daken: Jaren 80

### 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

---



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Jaren 80

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Nee

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

Overige daken:

Ja

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

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet 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?

Ja

Zo ja, toelichting:

In een dakgoot van de schuur zit een gaatje.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

---

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

2023

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Particuliere schilder

### 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)

Dubbel glas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Deels dubbel glas.

### 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?



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

### 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?

- Onder het kleed in de woonkamer zitten vlekken in de houten vloer;  
- Het laminaat onder het bed in de slaapkamer is afwijkend van de rest van de vloer.

### 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.)

Ja

Zo ja, waar?

Woonkamer

### 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?

Ja

---

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

Deels

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

Nee

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

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### 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?

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-ketel



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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):

Nefit

Type(nummer) van de installatie(s):

Ecomline

Installatiedatum van de installatie(s):

Onbekend, ouder 2009

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

Onbekend

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

### 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?

Nee

Zo ja, welke?

### 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.

---

## • Vragenlijst

### Vraag

### Antwoord

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?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### 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:

6

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

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

450

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

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

Ja

Zo ja, welke?

Mysolaredge

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

2023

Installateur:

BD energie

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Vanaf juli 2023 tot april 2024

Aantal kWh:

1200

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Ja

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

Pelletkachel: 2023  
Open haard: 2020 (wordt niet  
gebruikt)

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Pelletkachel: dagelijks  
Open haard: 2020

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?

Diverse aanpassingen

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Nee

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Onbekend.

### Installaties 7 N.

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?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Wastafel badkamer heeft wat haarscheurtjes

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Onbekend

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

---

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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

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?

2012 (Hempen Leek)

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2012

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?

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1940

### 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.)

Nee

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?

Nee

Zo ja, waar?

### 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)

Nee

### Diversen 9 F.

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

Nee

### Diversen 9 G.

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

Nee



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

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?

### Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

Er zijn wel eens muizen, maar geen overlast.

### Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

In het verleden is er sprake geweest van houtworm.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Ja

Zo ja, wanneer?

Onbekend

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

---

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

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?

Diverse verbouwingen

Zo ja, in welk jaartal?

Diverse bouwjaren

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

### 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?

C

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

485,46

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 B.

---

# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

Wat is de WOZ-waarde?

510000,00

Peiljaar?

2023

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

423,29

Belastingjaar?

2023

### Vaste lasten 10 D.

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

550,42

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

130,00

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

680

Elektriciteit hoog (kWh):

297

Elektriciteit laag (kWh):

379

Elektriciteit totaal (kWh):

675

Water (m<sup>3</sup>):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

1



# • Vragenlijst

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

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

Nee

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

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

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

Zo ja, welke?

## Antwoord

Nee

## Nadere informatie 12 A.

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

Bij overeenstemming worden de volgende artikelen opgenomen in de koopovereenkomst:

Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak is het echter niet uitgesloten dat asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## • Belangrijke informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure betreft slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 4 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is in deze brochure aanwezig.

### Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

## • NVM Makelaar

### Een NVM-makelaar behartigt alleen úw belang

De meeste mensen weten niet dat een makelaar alleen voor de koper óf verkoper van hetzelfde huis mag optreden. De NVM ziet daar gelukkig streng op toe. Toch raden wij u aan ook zelf goed op te letten als u een huis gaat kopen of verkopen.

### Aankoopmakelaar of verkoopmakelaar?

Een NVM-makelaar werkt bij de transactie van een huis nooit voor twee partijen tegelijk. Dat zou namelijk niet correct zijn. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Dan neemt elke partij een eigen advocaat in de arm. Met een makelaar is het eigenlijk net zo. Als hij al voor de verkoper werkt, kan hij u onmogelijk eerlijk adviseren over de aankoop van uw huis. En andersom geldt dat natuurlijk ook. Afhankelijk of u een makelaar nodig heeft voor het kopen of verkopen van een huis, spreken we van een aankoopmakelaar of verkoopmakelaar.

Natuurlijk kan een NVM-makelaar de ene keer aankoopmakelaar zijn en de andere keer verkoopmakelaar. Want zowel van aankoop als verkoop heeft hij veel verstand. Maar hij zal dit dus nooit doen bij één en hetzelfde huis.

### Waar moet u op letten?

- een NVM-aankoopmakelaar behartigt alleen de belangen van de koper
- een NVM-verkoopmakelaar werkt alleen voor de verkoper
- een NVM-makelaar werkt dus nooit voor beide partijen tegelijk

## • Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 050 501 8341  
info@smitendouma.nl  
www.smitendouma.nl



## • Alles wat u moet weten over de aankoopmakelaar

# De 10 meest gestelde vragen op een rijtje

### 1. Wat bespaar ik als ik een huis koop met behulp van een eigen aankoopmakelaar?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren;
- inzicht in de waarde van de woning;
- essentiële informatie over de woning, zoals: erfdoelbestemmingen, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.;
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.;
- tijdswinst door deskundige afwikkeling van alle zaken.

### 2. Bezichtigen kan ik zelf, maar kan ik een makelaar inschakelen die voor mij onderhandelt?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis heeft gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

### 3. Wanneer moet ik mijn aankoopmakelaar betalen?

Het inschakelen van een aankoopmakelaar is meestal op basis van no cure no pay. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u er in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

### 4. Kan ik de kosten van mijn aankoopmakelaar meefinancieren?

Ja, dat is mogelijk. (Deze kosten zijn echter niet aftrekbaar). De hoogte van het te verstrekken hypotheekbedrag dient uiteraard wel toereikend te zijn.

### 5. Kan mijn aankoopmakelaar taxeren voor de financiering van mijn woning?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

### 6. Kan ik mijn aankoopmakelaar inschakelen voor de aankoop van een huis dat niet te koop staat bij een NVM-makelaar?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een aankoopmakelaar voor u bemiddelen.

### 7. Kan ik een eerste bezichtiging alleen doen?

Natuurlijk kan dat. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM-aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan met u en met de verkopend makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u gezamenlijk het te volgen traject.

### 8. Als er een verkoopmakelaar is, heb ik dan toch een aankoopmakelaar nodig?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelings-traject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt uw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren.

### 9. Kan de aankoopmakelaar ook de hypotheek regelen?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan -indien u dat wenst- wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

### 10. Wat doet de aankoopmakelaar nog meer?

Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen. Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

Meer weten? Neem gerust eens contact op met één van de plaatselijke NVM-makelaars. Zij helpen u graag verder.

> **Bekijk deze  
woning online!**

**[www.zevenhuisterweg38.nl](http://www.zevenhuisterweg38.nl)**

 **Smit & Douma**  
Makelaars

Zevenhuisterweg 38, Nieuw-Roden



*Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!*





# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**  
We helpen je graag verder.

---

Smit & Douma Makelaars  
Nieuweweg 1a, 9301 GP Roden

TEL. 050 501 8341  
info@smitendouma.nl  
www.smitendouma.nl



**Smit & Douma**  
Makelaars





**Joan Smit**  
Mobiël / Whatsapp:  
06 – 55 74 67 17

*Nieuweweg 1a,  
9301 GP Roden*

*TEL. 050 – 501 83 41  
info@smitendouma.nl  
www.smitendouma.nl*

## No-nonsense - Duurzaam - Flexibel

Dat is Smit & Douma Makelaars, de makelaar die bekend staat om haar no-nonsense aanpak en nuchtere mentaliteit. Ons kantoor is gevestigd in Roden en onze expertise strekt zich uit over Groningen, Roden, Leek, Tolbert, Peize, Norg en de omliggende dorpen. Wij zijn een regionale speler met een stevige reputatie in het noorden. Onze uitgebreide kennis van de lokale markt stelt ons in staat om jou optimaal te adviseren. Of het nu gaat om het kopen, verkopen of taxeren van woningen, wij helpen je graag!

Bij Smit & Douma Makelaars hechten we veel waarde aan duurzaamheid en het milieu. We zijn dan ook trots op onze groene aanpak en streven altijd naar de meest duurzame oplossingen. Zo dragen wij ons steentje bij aan een betere toekomst voor ons allemaal. Daarnaast begrijpen wij dat jouw agenda druk kan zijn en dat het niet altijd mogelijk is om binnen kantooruren een afspraak te maken. Wij bieden je daarom de flexibiliteit om ook buiten kantooruren afspraken te maken, zodat je zonder problemen gebruik kunt maken van onze diensten.

Als je op zoek bent naar een betrouwbare en nuchtere makelaar met kennis van de lokale markt en een groene aanpak, dan ben je bij ons aan het juiste adres. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek hoe wij je kunnen helpen bij een taxatie, het vinden van jouw droomhuis of het succesvol verkopen van jouw huis.



• **Notities**

Belangrijke zaken...  
**op een rijtje**

A series of horizontal dashed lines for writing notes.