



Ruinerweg 26-A
te Koekange

Vraagprijs € 689.500,- k.k.

UNICUS Makelaardij & Taxaties
Koningin Julianaweg 2
8375 AC OLDEMARKT
0561-450 606
info@unicusmakelaardij.nl
www.unicusmakelaardij.nl

INFORMATIEBROCHURE

Bent u op zoek naar een gelijkvloerse woning met mogelijkheden, zoals dubbele bewoning, mantelzorg of kantoor aan huis? De verrassend lichte en zeer ruim opgezette woning, onderdeel van een voormalige school bestaat uit twee delen. Deel 1 beschikt over een ruime hal, woonkamer, halfopen keuken, bijkeuken, 2 slaapkamers, 1 badkamer en een apart toilet. Deel 2, met een eigen zeer ruime entree, is op dit moment een vrijwel zelfstandige wooneenheid met woonkamer en slaapgedeelte, keukenblok en badkamer. Bijzonder is de drempelloos gelegde eikenhouten vloer door het gehele huis. In de beschutte tuin zijn diverse terrassen, veel groen en een garage met berging aanwezig. De half vrijstaande woning staat op een perceel van 671 m² en heeft een woonoppervlakte van ca.251m².

Indeling

Begane grond: Overdekte entree/ruime hal met toegang naar de woonkamer met veel lichtinval, een houtkachel en een modern keukenblok met diverse apparatuur, o.a. inductiekookplaat, combi-oven met warmhoudplaat en een afzuigkap. De bijkeuken is bereikbaar vanuit de keuken. Vanuit de hal komt u in een brede en lichte gang met een toegang naar een toilet, kantoorgedeelte met vaste kasten, 2 slaapkamers, ieder met inloopkast en de badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche en twee wastafels. Via de gang bereikt u een tweede ruime hal. Hier is ook de eigen entree naar het 2de deel van de woning, bestaande uit een woonkamer met slaapgedeelte, keukenblok en de tweede badkamer met toilet, inloopdouche en wastafel.

Tuin: : De zuid-gerichte, beschutte en speels ingedeelde tuin, is voorzien van veel groen, een waterpartij, diverse terrassen, houtopslag en een houten garage met berging.

Bijzonderheden / resumé:

- de woning is onderdeel van een voormalig school geheel verbouwd en geïsoleerd;
- de woning is voorzien van 2 warmtepompen, een doorstroomboiler en 14 zonnepanelen;
- de woning is geheel voorzien van een drempelloos gelegde eikenhouten vloer;
- deel 1 van de woning heeft een ruime lichte woonkamer en keuken met bijkeuken. Dit deel van de woning is verder voorzien van een kantoorgedeelte, 2 slaapkamers, 1 badkamer en een apart toilet;
- deel 2 van de woning heeft een ruime hal, een woonkamer met slaapgedeelte, keukenblok en badkamer;
- de woning heeft een beschutte tuin met veel groen, houtopslag, garage en een berging;
- de woning is gelijkvloers en biedt verschillende mogelijkheden. Te denken valt aan dubbele bewoning, mantelzorg, kantoor aan huis.

Koekangerveld

Koekangerveld is een karakteristiek Drents dorp dat rust, natuur en saamhorigheid ademt. Ontstaan na de ontginning van een uitgestrekt heidegebied is het nu een oase van rust tussen graslanden en de dichtbegroeide bossen van boswachterij Ruinen. Direct aansluitend op de woning is het Struunpad, een in eigen beheer door de bewoners opgezet belevenispad van ongeveer 1 kilometer, met waterpartijen en diverse landschapselementen.

Koekange, op 2 kilometer afstand, biedt verschillende voorzieningen. Er zijn 2 basisscholen, een supermarkt, horecagelegenheid en sportverenigingen. Daarnaast heeft Koekange een apotheekhoudende huisartsenpraktijk en een fysiotherapiepraktijk. Voor meer grootschalige voorzieningen zijn Meppel en Hoogeveen bereikbaar op slechts 15 autominuten afstand.



Basis gegevens:

Adres	: Ruinerweg 26-A, 7958 RC KOEKANGE
Type woonhuis	: half vrijstaand / bungalow
Bouwjaar	: 2002 / verbouwd tot woning in 2008/2009
Perceeloppervlakte	: 671m ² (eigendom)
Woonoppervlakte	: ca.251m ²
Aantal kamers	: 4
Aantal slaapkamers	: 3
Ligging tuin	: zuiden
Isolatie	: muur-, vloer- en dakisolatie; isolerende beglazing
Type vloeren	: beton
Verwarming / Warmwatervoorziening	: Nefit hybride CV toestel (2009); warmtepomp (2024); close-in-boiler, 15 liter (2009)
Extra	: 14 zonnepanelen;
Energie label	: A , geldig tot 03-02-2036



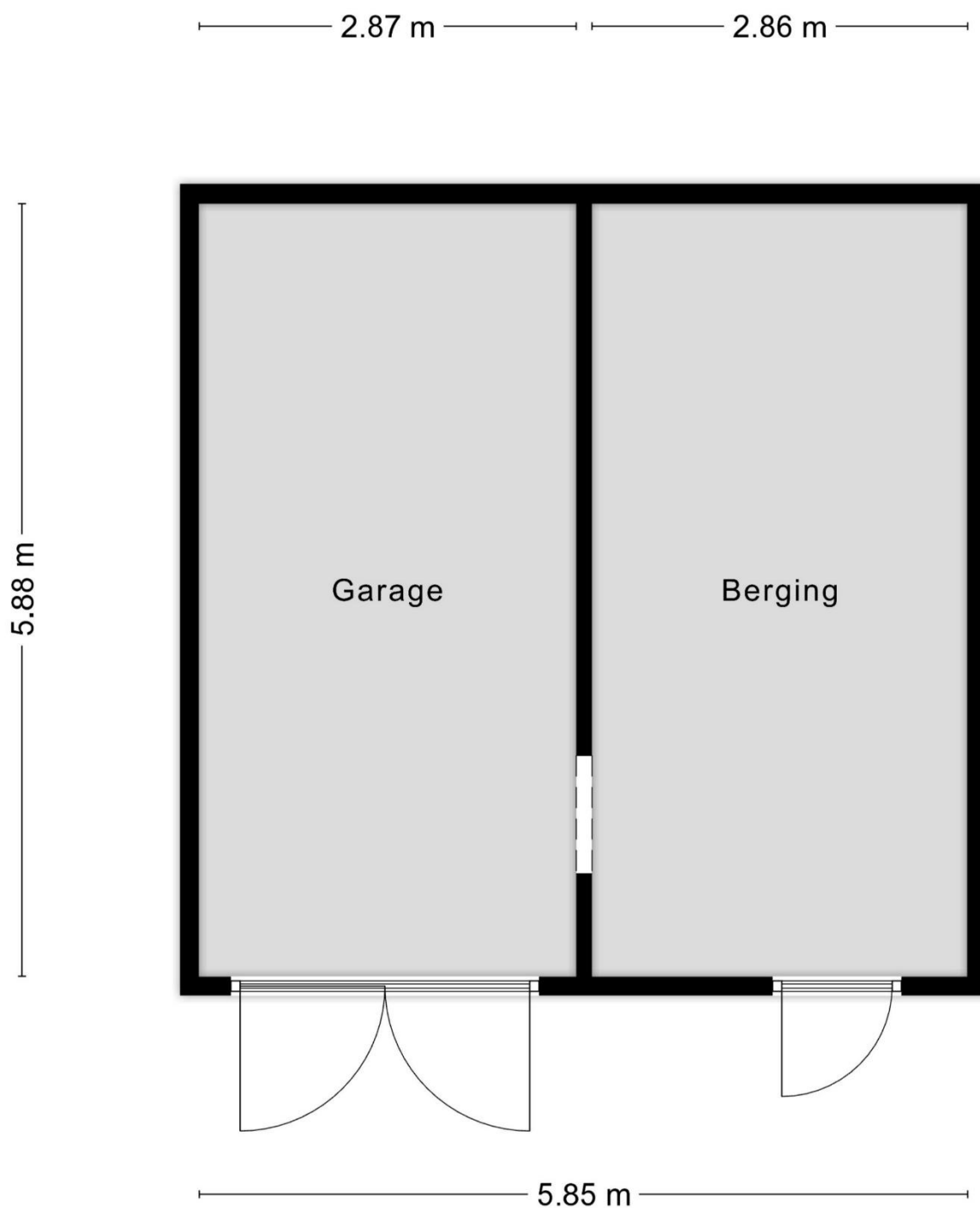






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond

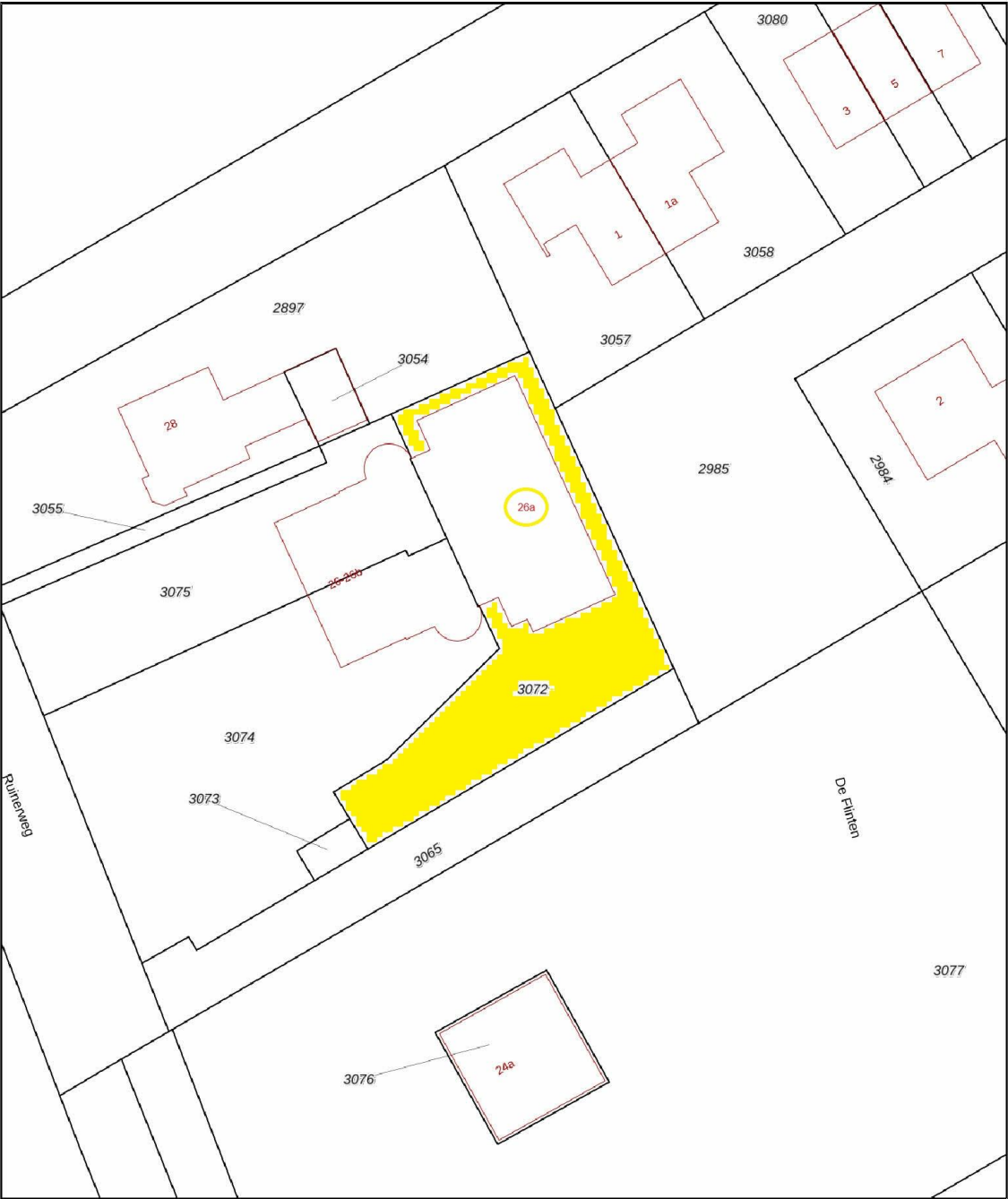


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage / Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: BMU



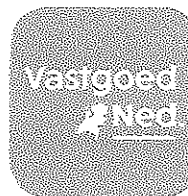
0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente De Wijk	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3072	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2025
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



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Ruinerweg 26-A, 7958 RC KOEKANGE**

Datum: **06-07-2026**

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.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- <i>TV ophangbevestiging</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- <i>alle inbouwapparatuur</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>oven Retraite</i>	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Vastgoed
Ned

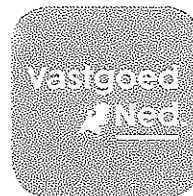
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- make-up-spiegel	☐	☒ of	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
- Doorstroomverwarmer	☒	☐	☐	☐
- Warmtepompen	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Potplanten	☐	☒	☐	☐
Sproei-installaties	☒			
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Kweekbak	☒	☐	☐	☐
Waterpomp	☐	☐	☒	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja

Nee

Gaat
mee

Wordt
overgenomen
door koper

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Warmtepompen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Vastgoed Nederland

Vereniging voor makelaars en taxateurs

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 Vastgoed Ned.-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.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

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

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Ruinerweg 26-A, 7958 RC KOEKANGE**

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?
- 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)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? *Het schelpenpad. Gebruik is afgestaan met gemeente*
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Object: *Ruinerweg 26-A, Koekange*

Unicus Makelaardij & Taxaties V.O.F.

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Heeft u grond van derden in gebruik?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond?

- e. 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*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- f. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog?

- h. 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?

Het heeft een cultuurhistorische waarde van 3 samen met nrs. 26 en 26B.

☒ ja ☐ nee

- i. 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:

- j. Is er sprake van onteigening?

☐ ja ☒ nee

- k. 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/ gebruiksovereenkomst?

☐ ja ☐ nee

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?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

- l. 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 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- m. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:
- n. 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?
- o. 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?
- p. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waarom?
- q. 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?
- r. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)? *Deel van de woning is Beb.*
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- 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? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? *2002 niet bekend.*
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer?
- Platte daken: *2002* ☐ niet bekend
 - Overige daken: ☐ niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, waar? *Garage. Volledig hersteld 2018.*
- 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?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? *Garage. Lekkage door constructiefout*
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 - Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 - Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
 Is er sprake van volledige isolatie?
- Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 - Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, toelichting:
- f. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, toelichting:

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)? *Hout*
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? *2020*
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, door wie?
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, toelichting:
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? *HR*

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de 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
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? *2002*

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
 Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Fundering, kruipruimte en kelder

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

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
 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 ja of soms, toelichting?
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
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(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)? *Doorstroom verwarmers (Clage)*

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden):

Merk van de installatie(s): *Nefit - top line Compact*

Type(nummer) van de installatie(s): *HRC 25/CW4 HRC 30/CW5*

Installatiedatum van de installatie(s): *2009*

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? *15-10-2025*

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? *J. Bisschop Installatie bedrijf*

- 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 bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning?

☐ ja ☒ nee

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

☐ elektrisch

☐ warm water

☐ overig, namelijk:

Object: *Ruinerweg 26-A, Koekange*

Unicus Makelaardij & Taxaties V.O.F.

- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? ☐ n.v.t.
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? ☐ n.v.t.
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? ☐ n.v.t.
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? ☐ ja ☐ nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 14
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) 270 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Autarco Poly kristallijn
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
- Jaar: 2018
- Installateur: 365dagenduurzaam.nl
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
- Jaar: 2025
- Aantal kWh: 2350.
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? Lineair: 17 jr. Productgarantie: 2 jaar
- 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? €
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2025
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? maart 2026.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Krachistroom / 3-fase / 2022

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen

☐ ja ☐ nee

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? *2026 - vervangen ventilator woonkamer.*
Hoe oud is dit systeem ongeveer? *De overige 2 zijn van 2002.*

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? *2024*

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? *2009 en 2023*

8. Sanitair, riolering en keuken

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? *2009*

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet?

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? *2009*

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? *2009 / vaatwasser 2019 / kookplaat 2021*

Functioneert alle inbouwapparatuur?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee

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

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? *2002*
- 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 ☐ 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?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- 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 ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. 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
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar? *De woning is in buitengebied dus er zijn muizen hier en daar.*
- k. 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?
☒ n.v.t. ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, wanneer en door welk bedrijf?
- 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)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?

- m. 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?
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? *A.*

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € *406,65*
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? € *487.000.*
Peiljaar: *01-01-2025*
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € *578,87*
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? *2026.*
Belastingjaar: *2026.*
riool: € 205,20
afval: € 198,60
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € *35,-*
Elektra: € *75,-*
Water: € *15,-*
Stadsverwarming: €
Anders: €
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas m3 : *223*
Elektriciteit hoog kWh : *2683*
Elektriciteit laag kWh : *1929*
Elektriciteit totaal kWh : *4612*
Water m3 : *85*
Stadsverwarming GJ :
Anders: :
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: *2* bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ 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 contract op met de betreffende leverancier.*

nvt. ☐ ja ☐ nee

Object: *Ruinerweg 26-A, Koekange*

Unicus Makelaardij & Taxaties V.O.F.

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

Afkoopsom:

€

Duur:

g. 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?

h. 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?

€

i. 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?

€

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- onderhoud J. Bisschop.*

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

WONING RUINERWEG 26A 7958RC KOEKANGERVELD

Milieu investeringen:

In 2018 zijn 14 zonnepanelen geplaatst van Autarco.

Deze panelen zouden vervangen kunnen worden door panelen met een hogere opbrengst kwaliteit. Kosten? Dat is afhankelijk van de leverancier. Waarschijnlijk ca 5000 euro.

In 2024 is geïnvesteerd in een hybride waterpomp systeem. Hiervoor is gekozen nadat we gedurende 2 jaren de verwarming standaard succesvol ingesteld hadden op 45 graden. Ons energiesysteem Quatt Duo / Hybride

We hebben gekozen voor Quatt Duo om meerdere redenen:

- 1 Quatt levert de meeste energie ook bij extreem lage temperaturen.
- 2 Quatt is vergeleken met alle andere systemen de meest geluidsarme.
- 3 Het duo-systeem kan, ondersteund door de gasinstallatie, ook de achterste ruimte verwarmen.
- 4 Quatt is heel makkelijk te bedienen met de app en de draadloze thermostaat.
- 5 Quatt is zeer onderhoudsvriendelijk, alleen de buitenkant moet schoon blijven. Verder is er geen onderhoud.
- 6 De leeftijd: 15 tot 20 jaar.
- 7 Quatt is makkelijk uit te breiden naar een koelsysteem (Quatt Chill). Dit is 's winters ook een ondersteuner voor warmteopbrengst.
- 8 Ze hebben een eigen accu systeem ontwikkeld dat installatie- en gebruiksvriendelijk is.

Wat we nog te doen hebben om het systeem compleet te maken:

- 1 De kleine radiatoren vervangen met laag temperatuur radiatoren. (Hal achter, badkamer achter, de gang, de kleine tussenkamer. Investering ca 250 euro per stuk). Een andere optie is Quatt Chill toevoegen.
- 2 Accu's (Quatt eigen ontwikkeling) plaatsen in de bijkeuken. Advies van Quatt is 5 units. Kosten ca 8000 euro. Daaraan gekoppeld een dynamisch contract van Quatt Energy. Dit is 1 pakket. Voordeel voor het netwerk: accu's gekoppeld met een dynamisch contract ontlast het netwerk. Vandaar ook de samenwerking van Quatt met de netwerkbeheerders.
- 3 Vooralsnog krijgen we de btw op deze investering terug. Dit wordt geregeld door Quatt.

Onze ervaringen met Quatt:

- 1 Zeer bediening vriendelijk
- 2 Geluidsarm, ook als het systeem op maximale sterkte draait.
- 3 Gasverbruik is geminimaliseerd. Alleen bij hele lage temperaturen wordt er gas bij gepakt of als het systeem is ingesteld op in één keer bv 2 graden warmer. Stapsgewijze instelling, bv per half uur, is dan handiger.
- 4 En inderdaad, we gebruiken beduidend meer stroom. Reden ook om accu's aan te schaffen. Alleen een dynamisch contract kan ook. Dat scheelt in de kosten ook al.

Isolatie

De woning is vloer/dak/muren goed geïsoleerd. (Zie het document Energielabel A).

De daklichten: In de gang zijn 4 kleine daklichten. Zij bestaan uit een drie-lagen koepel, daaronder een plexiglas plaat, aan de binnenkant is nog een extra plexiglas plaat gemonteerd. Hierdoor is er geen energieverlies meer en is er ook geen condensvorming.

In de tussenkamer en in het achterste lokaal zijn grote daklichten. Deze kunnen open. Deze bestaan uit een twee-lagen koepel (2009) die zijn gemonteerd op een plexiglas plaat van 10 mm. Door het kunststof frame is er als het heel koud is wel een klein beetje "koude-brug" waardoor langs de randen soms wat condens kan ontstaan. Van energieverlies is hier overigens geen sprake gezien het feit dat de kamers ook met het lage temperatuursysteem goed te verwarmen zijn.

Op het dak staan 3 Zehnder ventilatoren. De ventilator boven de woonkamer is onlangs vernieuwd (Zehnder Move-Up). Middels een traploze schakelaar in de woonkamer, in de badkamer en in het achterste lokaal zijn ze te bedienen. Om de luchtvochtigheid in de woning te reguleren is het belangrijk om de ventilatoren in de badkamers gedurende douchegebruik aan te zetten op stand 2 zoals aangegeven op de schakelaar.

Voor normale vochtregulatie volstaat stand 1. Na badkamer gebruik instellen op stand 1. Dat is voor de achterste badkamer ook genoeg voor toiletgebruik.

De ventilator van de woonkamer/bijkeuken gebruiken op stand 1. Als de wasdroger wordt gebruikt dan tijdelijk stand 2. Een luchtvochtigheid meter in de woonkamer geeft in ons geval structureel tussen 50% en 55% aan.

's Nachts staan de ventilatoren nooit aan. Op stand 1 is er buiten geen geluid, stand 2 laat buiten geruis horen.

Het zijn krachtige ventilatoren die, in de woonkamer, uitgeschakeld moeten zijn als de houtkachel wordt gebruikt.

Verder zijn er boven alle dubbele ramen ventilatieroosters.

Keuken:

De inbouw apparatuur is nog van de oorspronkelijke keuken met uitzondering van de kookplaat. Dit is inductie waarvoor in 2022 krachtstroom is aangelegd. Daar maken we ook gebruik van in de Retraite voor de doorstroomverwarmer.

Warmwatervoorziening

Warmwater bijkeuken is gas.

Warmwater keuken is close-in boiler, elektrisch.

Warmwater grote badkamer is gas.

Warmwater achter (badkamer en keuken) is middels een Clage Doorstroomverwarmer die afgeschermd geplaatst is in het rechter aanrechtkastje. Hiervoor is een krachtstroom aansluiting aangelegd. De douche heeft een waterbesparende douchekop, douchecapaciteit is daarmee uitstekend.

Gasketel

Oorspronkelijke aanleg is 2009. In 2022 is de warmtewisselaar vernieuwd (garantie Nefit) waardoor de facto sprake is van een vernieuwd systeem. In oktober '25 is de temperatuur sensor vervangen. Het hydroblok kan ooit een keer gaan lekken. Dat vervangen is niet kostbaar afgezien van arbeidsloon.

Elektriciteit / gas / water

Oorspronkelijk was de aansluiting "gebouw centraal" geregeld. Dat geldt nu nog voor gas en water. (Zie hieronder)

De aansluiting voor elektriciteit is in 2019 daarvan losgekoppeld. Er is een mantelbuis aangelegd onder de woonkamer door naar de buitenmuur aan de kant van de parkeerplaatsen, de aansluiting op het hoofdnetwerk loopt naar het aansluitpunt onder de voortuin van de burens Flinten 1. De aansluiting stroom voor de burens nr 26B loopt daar ook vandaan. De kabel daarvoor loopt onder het pad achter de woning naar de hoofdingang van hun woning. Ons stroomverbruik is relatief hoog omdat hiermee ook ca 90% van de verwarming wordt gerealiseerd. Met de nu nog geldende salderingsregels is het maandbedrag 75 euro. Dat zal m.i.v 2027 toenemen naar ca 125 euro.

Zoals eerder werd vermeld heeft het zin om te investeren in accu's en gebruik te maken van een dynamisch energie (Electra) contract. De bijkeuken biedt daarvoor een mogelijkheid.

Gas en water zijn nog aangesloten op de hoofdmeters die in de voorhal van de burens (nr 26) zijn geplaatst. Gascontract is nu op naam van deze burens en is in afstemming met elkaar (nrs 26, 26A, 26B) afgesloten. Daarvoor is op basis van bekend verbruik een maandelijks voorschot berekend. Voor 26A is dat nu 35 euro per maand, een laag bedrag vanwege de aanschaf en gebruik van 2 warmtepompen. Let op: wij zijn een 2 persoons huishouden, iets dat ook van invloed is op het verbruik. De afrekening is jaarlijks, te meten middels de 3 tussenmeters.

Water (Waterleidingmaatschappij Drenthe WMD) is dus ook gezamenlijk. Ook hiervoor is in elke woning een tussenmeter geplaatst. WMD brengt per kwartaal een voorschot in rekening waarna in december de jaar-eindstand wordt opgenomen en in rekening gebracht. Dit contract staat nu nog op mijn naam (SG). Na verkoop van de woning stel ik voor om dat op naam van (1 van) de burens te zetten.

De woning:

De kruipruimte onder de woning is droog, toegankelijkheid is onder de gehele woning, de ingang via een luik bij de voordeur. Kruipend kun je overal komen.

Internet is via een glasvezel aansluiting die onder de woonkamer loopt vanuit de meterkast naar de muur bij de parkeerplaatsen. De aansluiting op het hoofd netwerk is onder de Flinten.

Internet in de woning is versterkt middels een versterker boven op de kast in de gang. Een extra versterker voor netwerk optimalisatie naar het achterste lokaal staat achter in de gang, naast de laatste gangkast.

De vloer in de gehele woning is Frans eiken. Oorspronkelijk had de school een linoleum vloer, gelijmd. Die is als extra isolatie blijven liggen. Daarop werd een 18 mm watervaste houten vloer verankerd, de 12 mm parketvloer werd daarop gelijmd. De firma is Gebroeders ten Cate te Hattem.

De schuur/garage/dak

In het voorjaar 2018 is er daklekkage geweest in de schuur. Een foutieve montage van het dakleer de oorzaak. Er is toen nieuwe dakbedekking gerealiseerd van het gehele dak, dus ook de twee delen van de burens. De firma is Roelofs daktechnieken Raalte.

Ook de aansluitingen kleine lichtkoepels/dakleer en schoorsteenaansluiting op het woningdak zijn toen nieuw gedaan.

Het dak van de woning is toen ook geïnspecteerd en gaat nog zeker 10 tot 15 jaar mee voordat er opnieuw moet worden gekeken naar evt. slijtage. Tussentijds is het goed om het in de gaten te houden, schoonhouden is belangrijk. Het dak is makkelijk toegankelijk. Boven bij de voordeur en bij de achterdeur is een overloop voor het geval

dat de waterafvoer op het dak niet genoeg afvoert. Daar is nog nooit sprake van geweest, de vochtsporen op de muur zijn van druppelwater.

De brievenbus staat aan de Ruinerweg, het is even lopen maar een andere optie is er niet.

De ingang van de woning is voor sommige mensen wat lastig te vinden. De gemeente heeft meegewerkt door het plaatsen van verwijzingsborden op de Ruinerweg. Een extra bord boven de brievenbus helpt ook. De routeplanner instellen op Flinten 1 brengt gasten bij de parkeerplaats voor de woning.

Tussen de woning en de parkeerplaatsen De Flinten is een stukje gemeentegroen. Anders dan het overige gemeentegroen in ons dorp wordt dit niet onderhouden. Hierover is contact geweest met de gemeente maar heeft vooralsnog niet geleid tot verbetering.

Gebruik stroom 2025	Netto 2992	Teruggeleverd 1620	Bruto 4612
	Stroom hoog 2638	Stroom laag 1929	

Gebruik gas 1/4/25 —> 31/3/26: 223 m3

Gebruik water 2025: 85 m3

Hartelijk bedankt voor uw interesse in deze woning. Alhoewel er bij de verkopers als bij UNICUS Makelaardij zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de brochure, kunnen partijen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Mocht u vragen hebben of een afspraak willen maken voor een bezichtiging, dan kunt u ons tijdens kantooruren van 9.00 uur tot 17.30 uur bereiken op telefoonnummer 0561 – 450 606.

Is deze woning toch niet precies wat u zoekt?

Wellicht kunnen wij iets voor u betekenen als aankopend makelaar. Wij zijn regionaal zeer goed bekend met de prijzen en omstandigheden.

Graag maken wij u erop attent dat u zich vrijblijvend als woningzoekende op onze website kunt aanmelden. Door deze gratis service wordt u geheel automatisch middels een e-mail op de hoogte gehouden van ons nieuwe aanbod. Op deze manier blijft u altijd up-to-date en bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwe aanbod.

Uw makelaar



Hans Mertens

Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal vaak aan eventuele andere belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is, maar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de koop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijfprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen.

6. Wat is een optie?

Een optie geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1^e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1^e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1^e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting 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 de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Algemene voorwaarden

Documentatie

Deze documentatie wordt met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door UNICUS Makelaardij.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. En deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Het ondertekenen van de koopovereenkomst dient te geschieden zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord.

Ontbindende voorwaarde hypotheek

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop gesloten. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek zullen wij dan ook zeer zorgvuldig te werk gaan.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Onderzoek plicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en wordt derhalve in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Overige voor u belangrijke informatie:

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om de verkopend makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken □
eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór de (mondelinge) koop.

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Een mondelinge overeenkomst is bindend. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopakte die zo spoedig mogelijk na het bereiken van een mondeling akkoord dient te worden ondertekend.

Disclaimer

De brochure is door ons zeer zorgvuldig samengesteld. Hoewel de informatie in deze brochure permanent zo accuraat en actueel mogelijk wordt gehouden, zijn wijzigingen in de brochure altijd voorbehouden. Aan de inhoud van deze brochure kunt u dan ook op geen enkele wijze rechten ontleen