

**VRAAGPRIJS**  
**€ 750.000 K.K.**



## **HUIZINGERSTUK 4, DALEN**



**'T DRENTSCHE HUYS**  
MAKELAARS & TAXATEURS

**'T DRENTSCHE HUYS MAKELAARS & TAXATEURS**  
0591 - 745 282  
[info@drentschemuys.nl](mailto:info@drentschemuys.nl)  
[www.drentschemuys.nl](http://www.drentschemuys.nl)



**Woonoppervlakte** : **489 m<sup>2</sup>**

**Perceeloppervlakte** : **3999 m<sup>2</sup>**

**Inhoud** : **1483 m<sup>3</sup>**

**Bouwjaar** : **1901**

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze ruime woonboerderij met tweede woning (gastenverblijf) op 4000 m<sup>2</sup> eigen grond, in het buitengebied van het toeristische Dalen, is de ideale woning voor mensen die wonen en werken willen combineren en die op zoek zijn naar zeer veel ruimte in en om het huis. De tweede woning is geschikt als gastenverblijf, mantelzorgwoning, B&B of starterswoning en wordt in principe volledig gemeubileerd en ingericht verkocht.

De woonboerderij (woonoppervlakte 406 m<sup>2</sup>):

Indeling woonboerderij BG:

Bij binnenkomst betreedt u de ruime entreehal (ca. 20 m<sup>2</sup>), die direct toegang biedt tot de goed geoutilleerde keuken (ca. 18 m<sup>2</sup>), de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, de slaapkamer op BG (ca. 15 m<sup>2</sup>) met eigen inloopkast, de badkamer op BG met douche toilet en bad, de grote werkplaats (ca. 60 m<sup>2</sup>) met eigen toilet en de (kantoor)kamers (ca. 25 m<sup>2</sup>) aangrenzend aan de werkplaats. Via de keuken (met koelkast, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron), kan men op de BG doorlopen naar de ruime zitkamer (ca. 24 m<sup>2</sup>) en van daaruit kan men de luxe kantoor- / zitkamer (ca. 35 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van het huis bereiken met panoramisch zicht op de omliggende weilanden en de tuin.

Vanuit de werkplaats, en ook vanaf het achtererf kan men de naast het pand gelegen studio ruimte (ca. 60 m<sup>2</sup>, gebouwd met douglas staanders met daartussen zwarte Zweedse rabatdelen) bereiken.

Indeling woonboerderij 1e etage:

Vanuit de slaapkamer op de BG komt u via de trap naar de bovenverdieping. De overloop bovenaan de trap biedt toegang tot twee zeer ruime slaapkamers (ca. 35 m<sup>2</sup> en ca. 25 m<sup>2</sup>) met Velux dakramen, een badkamer met wastafel, douche en toilet en een technische ruimte waar zich de omvormers voor de 65 zonnepanelen bevinden. Tot slot is er aan de achterzijde van het huis op de bovenverdieping nog een ruime inpandige ruimte (ca. 20 m<sup>2</sup>), die bedoeld is als opslagruimte en middels een luik in de vloer in verbinding staat met de onderliggende werkplaats (elektrische takel aanwezig). Enkel de slaapkamer aan de voorkant van het huis en de badkamer zijn in afgewerkte staat. De overloop en de andere kamers op de bovenverdieping zijn nog in ruwe afbouw staat en bieden volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak verder af te bouwen.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## Tuin woonboerderij:

De boerderij wordt omringd door een grote tuin bestaande uit meerdere grasvelden en plantsoenen met fruitbomen (appel, peer, walnoot, pruim) en verschillende eikenbomen. Aan de overzijde van de toegangsweg (oprijlaan) ligt nog een groot grasveld van 1200 m<sup>2</sup> omringd door bomen en beplanting. Aan de voorzijde is er een parkeerterrein dat geschikt is voor meerdere auto's. Aan de zijkant van de boerderij, voor de studio, bevindt zich nog een parkeerplaats (geschikt voor een camper / caravan / aanhanger).

De grasvelden van de boerderij worden automatisch gemaaid door 3 maairobots.

## Het gastenverblijf (woonoppervlakte 83 m<sup>2</sup>):

### Indeling BG gastenverblijf:

Vanuit de entreehal heeft men toegang tot het toilet op de BG en tot de woonkamer met open keuken.

De keuken is uitgevoerd met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, en koelkast met vriezer. De woonkamer biedt weids uitzicht over de weilanden. Vanuit de woonkamer heeft men toegang tot de badkamer met inloopdouche.

### Indeling 1e etage gastenverblijf:

Vanuit de benedenverdieping komt men via een trap in de overloop op de 1e etage met toegang tot een tweede toilet. Vanuit de overloop komt men via een harmonicadeur in het slaapvertrek, hierin bevindt zich een groot dubbelbed en bij het raam aan de achterzijde is een zithoek, bestaande uit twee tweepersoons zit-/slaapbanken. Vanuit deze zithoek kan men vanaf de 1e etage uitkijken over de weilanden.

### Tuin gastenverblijf:

Het gastenverblijf beschikt over een eigen tuin die omsloten is door een heg. Naast deze tuin bevindt zich een grasveld, dat dienst kan doen als parkeerterrein voor het gastenverblijf dat toegankelijk is vanaf het achtererf van de boerderij.

### Overige externe berguimtes:

Op de 4000 m<sup>2</sup> eigen grond zijn verder de volgende berguimtes aanwezig:

- Twee geïsoleerde afsluitbare schuren (17,5 m<sup>2</sup> en 15,2 m<sup>2</sup>)
- Een grote kapschuur (60m<sup>2</sup>), eventueel geschikt als dubbele carport
- Een dierenverblijf (18 m<sup>2</sup>), bestaande uit twee

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Tussen beide schuren staat nog een kippenhok dat kan worden afgesloten en dat voorzien is van een geautomatiseerd luik (De 4 Wyandotte kippetjes zouden graag willen blijven vertellen ze).

## Verbouwingen:

Gedurende de afgelopen jaren is de woonboerderij grondig verbouwd en gerenoveerd.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste aanpassingen:

- Geheel nieuwe bovenverdieping in 2016 incl. dak.
- Aanleg 65 zonnepanelen in 2016
- In 2020 werd de vroegere stal tot één open ruimte verbouwd, die nu dienst doet als werkplaats. Tevens werden alle -muren geïsoleerd en werd er een nieuwe gevulde gewapende betonvloer gestort en een systeemplafond met led verlichting aangelegd..
- Deze betonvloer werd doorgetrokken tot in de naast de werkplaats gelegen kamers. Verder werden deze twee kamers samengevoegd tot één.
- In 2020 werd de voormalige overkapping naast de werkplaats verbouwd tot één afgesloten ruimte die nu als fotostudio dienst doet.
- In 2020 werden de twee kamers aan de voorzijde van het pand samengetrokken tot één grote kamer, die nu als kantoor dienst doet. Deze kantoorkamer

is

is voorzien van een antraciet gekleurde elektrisch verwarmde, gevulde en gewapende betonvloer. De akoestiek werd geoptimaliseerd middels een spanplafond met een print van eigen fotografie (plafond schildering van het klooster van Bad Schussenried in Duitsland) Verder werd in deze kamer een openslaande aluminium tuindeur naar het terras toe gebouwd. Deze kamer biedt een spectaculair uitzicht in drie richtingen, over de tuin en de omliggende weilanden.

- In 2020: Aanleg nieuwe (stroom)bekabeling en hoofdmeterkast (met 35A aansluiting) met 5 verdeelkasten verdeeld over de diverse ruimtes (oa gastenverblijf) elk met eigen stroomverbruik meter, zodat het stroomverbruik per ruimte kan worden gemeten. In de werkplaats en de studio zijn op meerder plaatsen 400 V aansluitingen aanwezig.
- In 2020 is de riolering van zowel de boerderij als het gastenverblijf geheel vernieuwd.
- In 2020: Aanleg (bedraad) datanetwerk in de boerderij en het gastenverblijf. Tevens complete Wifi dekking (mesh netwerk van 8 accesspoints) van het gehele perceel voor toepassing van IoT devices binnen en buiten de twee panden (oa 3 grasmaai robots, 13 beveiligingscamera's, e.v.a.).

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING



- In 2020: Het gehele achtererf en een deel van het voorerf werden bestraat met H-klinkers, die geschikt zijn voor zware belastingen zoals die van een vorkheftruck.

Ook de betonvloeren van de werkplaats en de studio zijn geschikt voor zware belastingen, zodat met een vorkheftruck via het achtererf in- en uit de werkplaats en de studio kan worden gereden.

### Energie:

- De boerderij en het gastenverblijf hebben energielabel A.
- Beide panden zijn "van het gas af". De aansluiting van het pand op het net is geschikt voor 3x80A. Op dit moment wordt er vast recht betaald voor een 3x35A aansluiting.
- De verwarming van het voorhuis van de boerderij geschiedt middels een pelletkachel (10.5KW peak).
- De werkplaats, de studio en de bovenverdieping worden verwarmt door elektrische convectorkachels.
- De benedenverdieping van het gastenverblijf wordt verwarmd door een pelletkachel (10.5 kW peak) of met een elektrische convectorkachel (Wifi), de bovenverdieping met een elektrische (Wifi) convectorkachel.
- De 65 zonnepanelen (merk: Solar Edge) leveren

18kW peak tijdens een zonnige dag en hebben een 18kW peak tijdens een zonnige dag en hebben een opbrengst van 15 MWh op jaarbasis. (NB. Een gezin van 4 personen verbruikt in NL gemiddeld 3,6 MWh per jaar. Er blijft dus genoeg stroom over voor serieus zakelijk verbruik).

### Locatie / omgeving:

De boerderij is gelegen in het buitengebied van Dalen (3625 inwoners) en ligt langs de N34. De oriëntatie van het pand is echter zeer gunstig ten opzichte van de N34, zodat men geen last heeft van geluidsoverlast van deze weg, noch binnen de boerderij, noch binnen het gastenverblijf. Een bezichtiging (beluistering) van de panden zal u hiervan overtuigen.

De ligging van de boerderij is zo dat men vanuit de keuken en de voorste (kantoor- zit)kamer precies uitkijkt op de zonsondergang van de dag aan de horizon van de landerijen.

Wonen in deze woonboerderij betekent wonen temidden van en tesamen met de natuur!

Alle voorzieningen zijn te vinden in het nabijgelegen en gezellige en toeristische dorpje Dalen (5 minuten afstand). Ook kan men terecht in Coevorden (9 minuten afstand) of Emmen (20 minuten afstand) als men bijvoorbeeld op zoek is naar bouwmarkten

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**

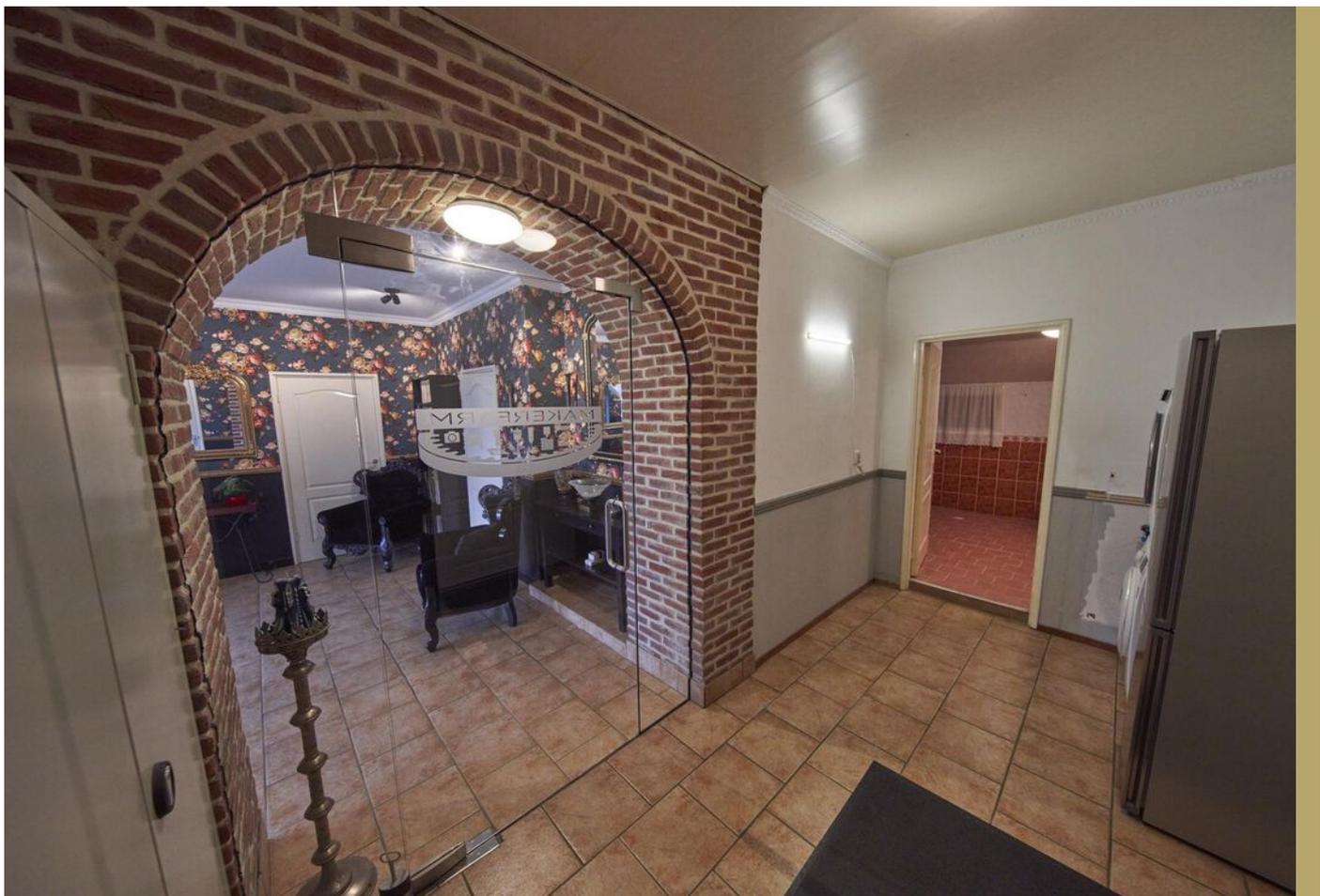




Huizingerstuk 4, Dalen





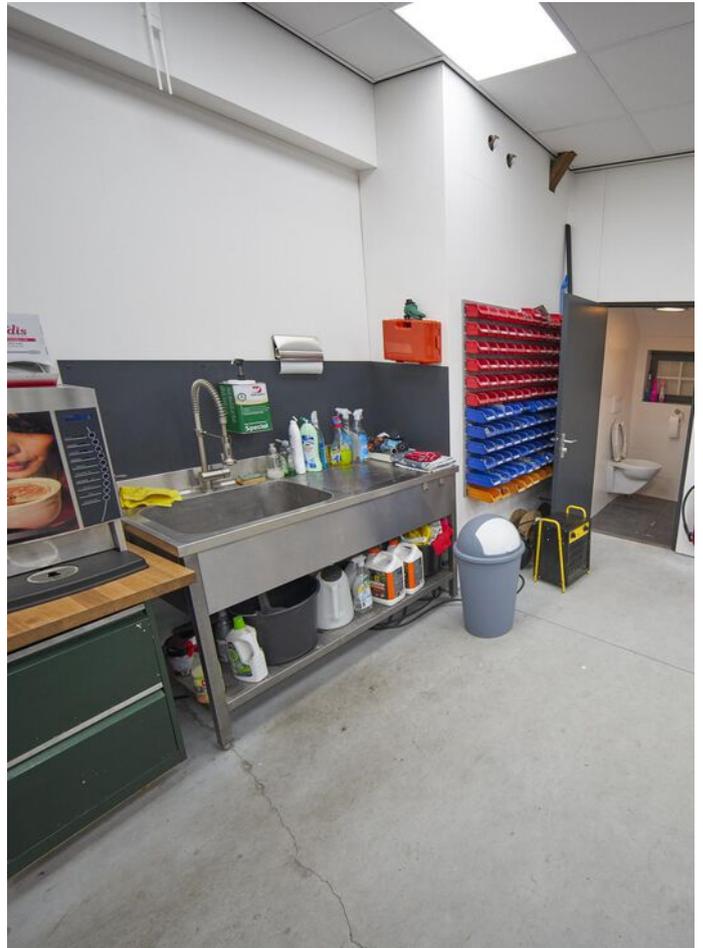


Huizingerstuk 4, Dalen





Huizingerstuk 4, Dalen



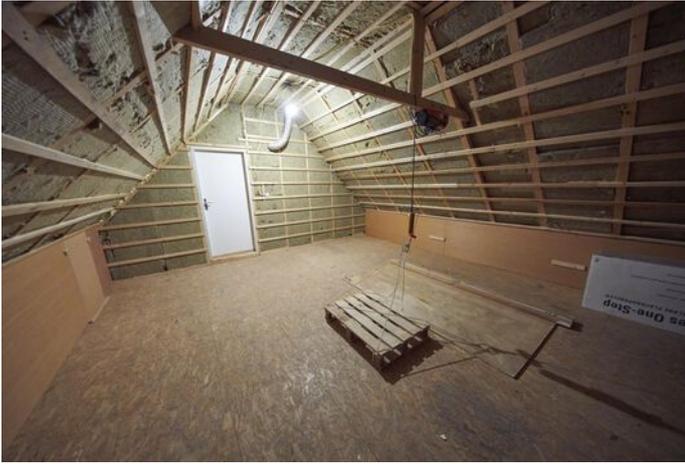


Huizingerstuk 4, Dalen











Huizingerstuk 4, Dalen





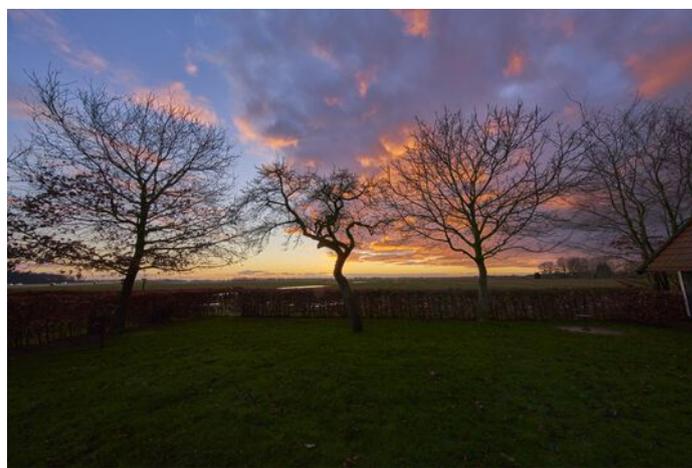
Huizingerstuk 4, Dalen





Huizingerstuk 4, Dalen





Huizingerstuk 4, Dalen



# PLATTEGROND



**Begane grond**

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Calswijze  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

# PLATTEGROND



## 1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Dilswijze  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

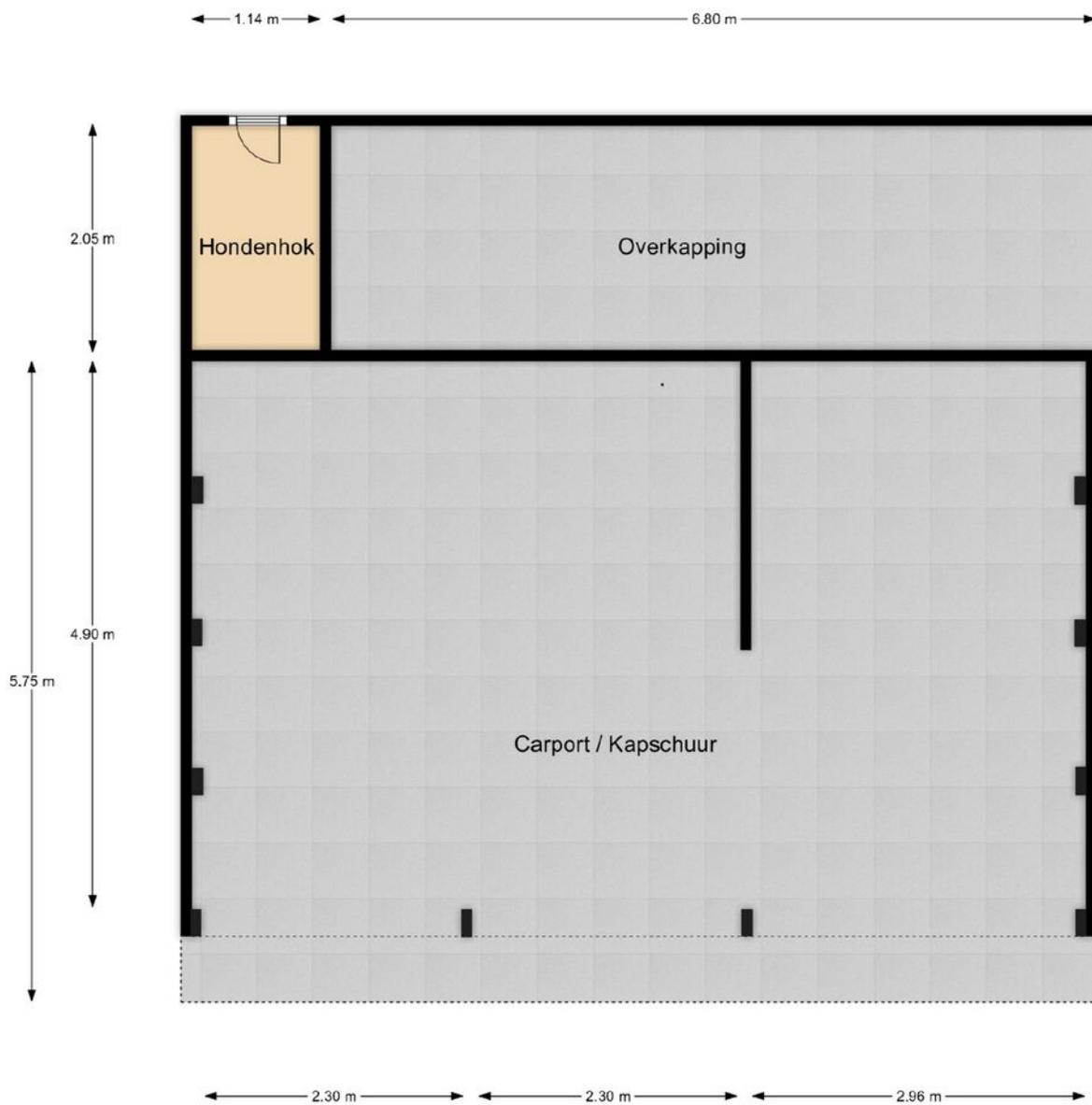
# PLATTEGROND



**Berging**

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Oilswijze  
Stuvia.nl teken- en adviesbureau

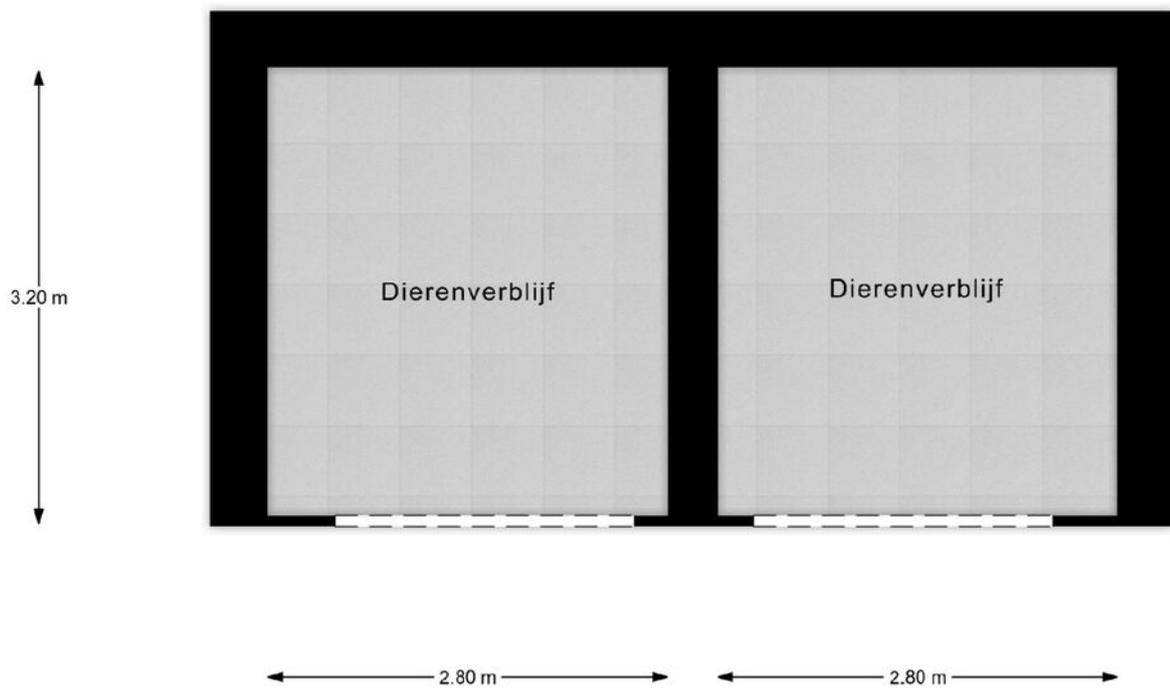
# PLATTEGROND



## Carport

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Dilswijze  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

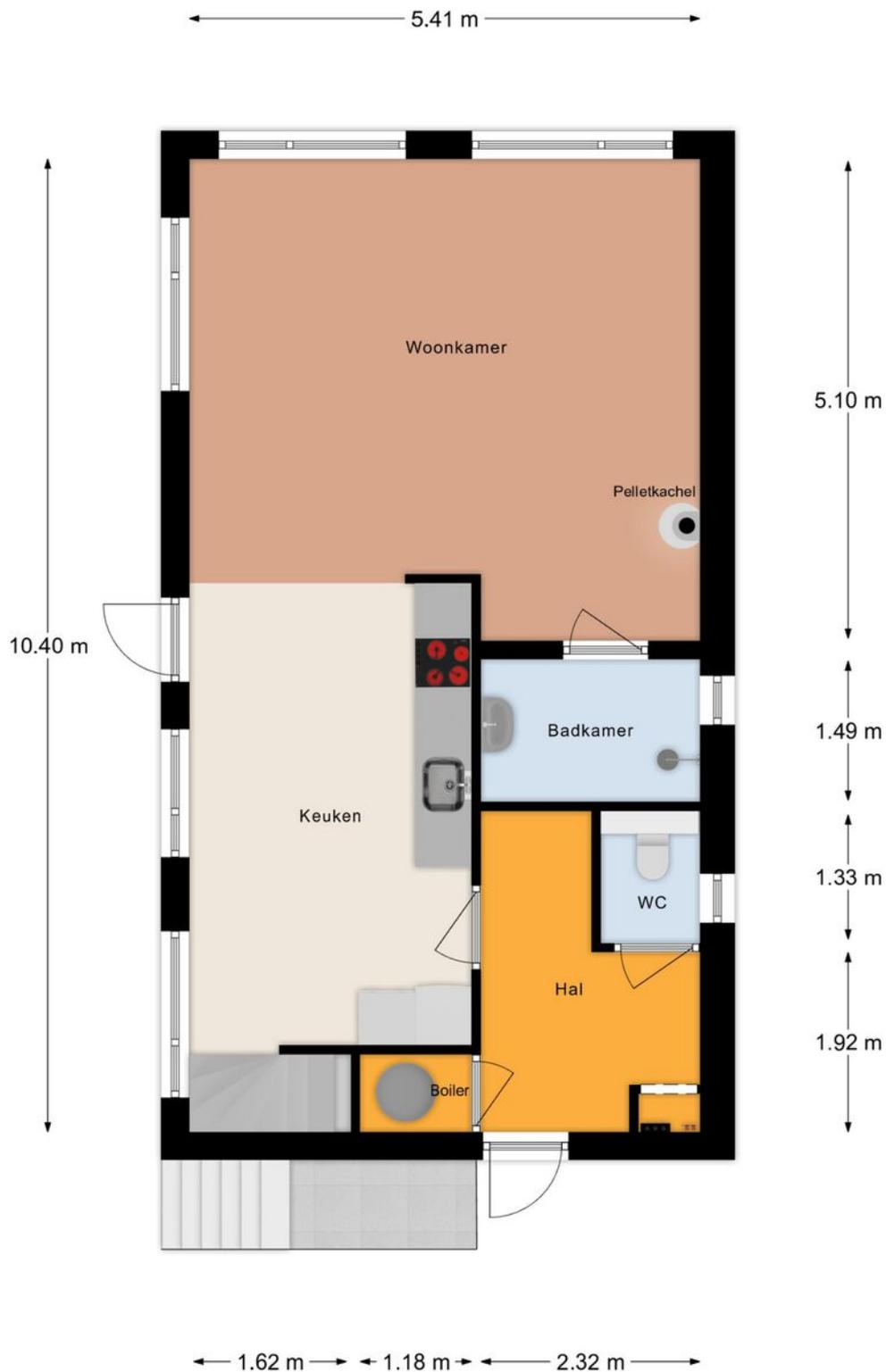
# PLATTEGROND



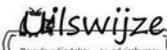
**Dierenverblijf**

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Oilswijze  
Bouwlandig teken- en adviesbureau

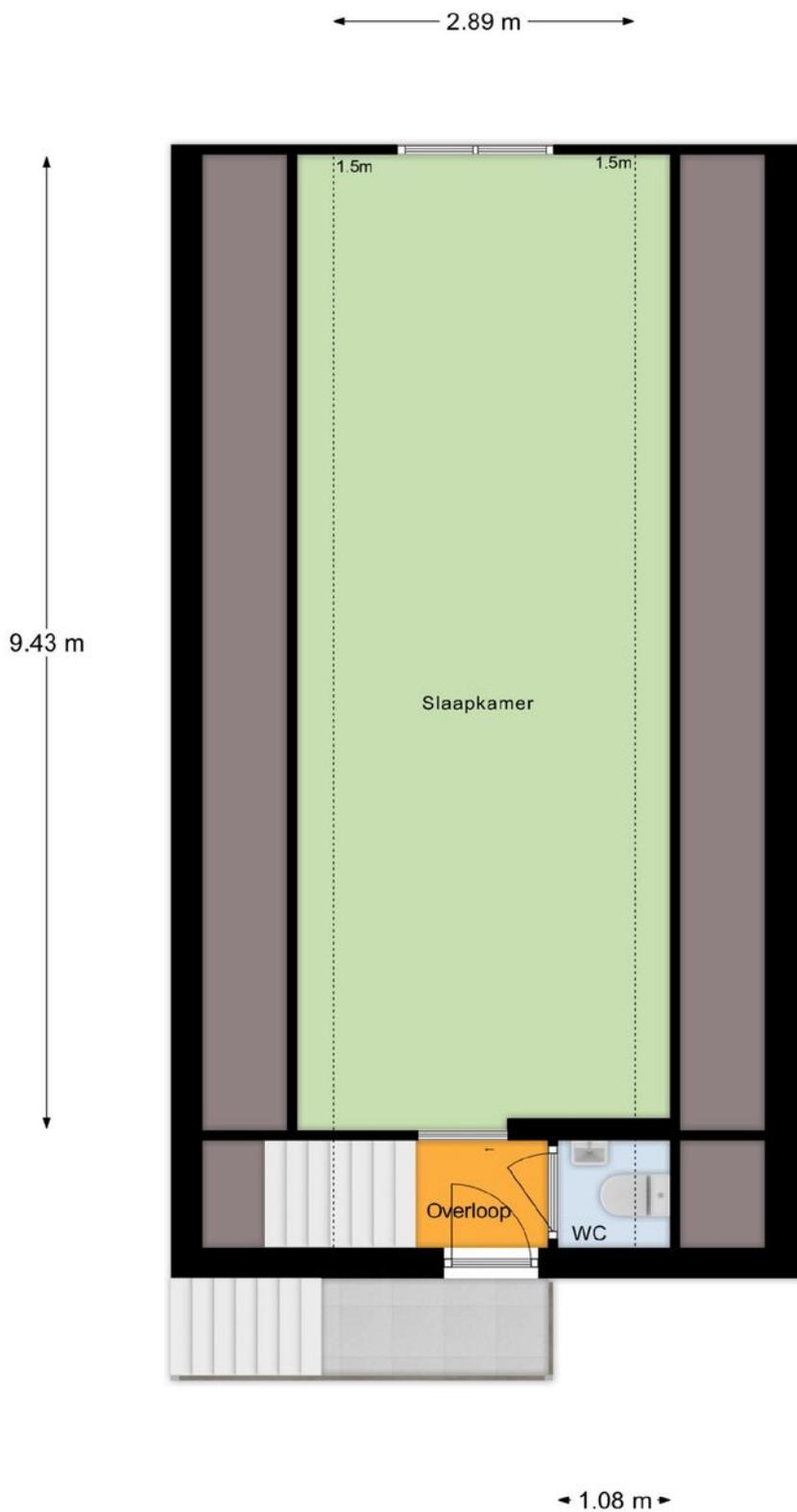
# PLATTEGROND



## Begane grond Gastenverblijf

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Dilswijze  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

# PLATTEGROND



## Verdieping Gastenverblijf

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

*Wilswijze*  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

# VRAGENLIJST

## 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? Nee  
(Denk hierbij ook aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

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

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? Ja



# VRAGENLIJST

Zo ja, welke grond?

De toegangsweg in van de gemeente  
De strook van 1 meter breed naast de toegangsweg is eigendom van Dhr Egbert Boesjes (boer) (inmiddels overgedragen aan zijn zoon).  
Het erf afscheidende hek aan het einde van de doodlopende toegangsweg staat op grons die eigendom is van Dhr Boesjes en is aangelegd met mondelinge toestemming van Dhr Boesjes.

## Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste 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

# VRAGENLIJST

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.

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

# VRAGENLIJST

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?

## 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? Nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

## Bijzonderheden 1 S.

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

# VRAGENLIJST

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? Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels 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 van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

# VRAGENLIJST

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

De gehele bovenverdieping, inclusief het dak (de daken) zijn nieuw gebouwd in 2016. Het oude rieten dak werd toen verwijderd.

Overige daken:

Het dak van het bijgebouw is ook vernieuwd in 2016. In 2020 werden de kunststof dakpanelen in het dak vervangen door dakpannen waardoor nu een geheel gesloten dakpannen dak is ontstaan. Teven werd de constructie van het bijgebouw voorzien van een staal constructie onder het dak (met een 5-tal spanten), opdat de ruimte onder het dak open bleef en geen A-constructie meer nodig was. Dit ter vergroting van de benutbare binnenruimte van het bijgebouw.

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

Er zijn hele kleine gaatjes aanwezig in het dakfolie (onder de dakpannen), ten gevolge van het gebruik van te lange schroeven bij de montage van de zonnepanelen. Door deze kleine perforaties kan het dak bij zeer bepaalde windrichting gaan lekken. De lekkages treden enkel op bij deze windrichting omdat (met namen motregen) onder de pannen kan doorwaaien. Het betreft een kleine lekkage op twee plaatsen, te weten:

- Vlakbij (naast) de voordeur in de entree hal
- Boven het eerste klappaan in de keuken

De perforaties van het folie bevinden zich onder de zonnepanelen. Doordat ernst van de lekkages erg gering is en omdat de perforaties zich (waarschijnlijk) onder de zonnepanelen bevinden, hebben wij nooit een reparatie hiervan uitgevoerd.

## 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?

Boven de keuken is een groter gat in het dakfolie gedicht in 2022.

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

# VRAGENLIJST

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

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2016 en 2020 met steenwol (10-14cm dik)

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

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? 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)

1. Hout (Huis)  
2. Aluminium (tuindeur in kantoor kamer) (Huis)  
3. Het gastenverblijf is op de BG geheel voorzien van kunststof kozijnen. De kozijnen van de ramen en deur op de 1e etage zijn van hout.

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2019

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

# VRAGENLIJST

Zo ja, door wie?

Niet bekend, de vorige bewoner heeft ons dat verteld maar de naam van het bedrijf heb ik niet onthouden

## 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)

In het Huis dubbelglas -> HR  
Ik het gastenverblijf dubbelglas HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

De oude stalramen zijn enkelglas. Hier kan makkelijk een voorzetraam voor worden gemonteerd indien gewenst.

## 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



# VRAGENLIJST

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?

De nieuwe betonvloer in de "werkplaats" bevat enkele scheuren. Deze zijn vrijwel direct na aanleg in 2020 ontstaan en zijn daarna niet meer groter geworden. Als men de betonvloer zou overgieten met een epoxy hars zouden de scheuren niet meer zichtbaar zijn en is de verwachting dat deze ook niet de epoxyhars zouden doen scheuren in latere instantie. De vloer is verder wel vlak gebleven en is dus niet "opgewipt" bij de scheuren.

## 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?

# VRAGENLIJST

## Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Nee

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? Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

De betonvloer in de werkplaats is niet geïsoleerd naar de fundering toe. M.a.w. deze ligt niet op een isolatielaag van schuim. Dat was niet mogelijk, omdat de fundering van de deel van de boerderij (wat nu werkplaats is geworden) niet dieper kon worden uitgegraven zonder risico op schade. Hierdoor is het "ingraven" van een schuimlaag niet mogelijk geweest. De betonvloer van de kantoorkamer ligt wel op een 10 cm dikke hardschuim laag en is voorzien van wifi (app) gestuurde AI vloerverwarming.

## 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? Nee

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

# VRAGENLIJST

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)

1. Vloerverwarming in de kantoor kamer  
2. Pallet kachel in de zitkamer (die teven de keuken verwarmt)  
3. Elektrische convector verwarming (straalkachels en radiatoren) in de rest van het huis.  
4. Elektrische boiler in huis en gastenverblijf  
5. Palletkachel in gastenverblijf BG  
6. Wifi gestuurde verrijdbare convector panelen in gastenverblijf  
7. Infrarood panelen (los plaatsbaar).

Kortom er zijn (behalve de palletkachels) geen vaste verwarmingsinstallaties. Alles is los inzetbaar / verplaatsbaar / verrijdbaar.

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):

Palletkachels zijn van het merk: WINTEROFEN type WO115 (2 stuks)  
Wifi gestuurde convector panelen: Klarstein (3 stuks)  
Vloerverwarming kantoor: Quality Heating  
Verder diverse merken.

Type(nummer) van de installatie(s):

NVT

# VRAGENLIJST

Installatiedatum van de installatie(s): NVT

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee

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.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

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

warm water: Nee

overig, namelijk

# VRAGENLIJST

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? In de kantoor kamer

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: 65

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. 300 Watt peak

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Solar Edge

Er zijn drie optimizers (units onder zonnepanelen) die af en toe in storing gaan en dan moeten worden gereset. Dit kan op afstand door het installatiebedrijf (Hemmes) worden gedaan. Hemmes houdt dit zelf in de gaten en krijgt een melding van een optimizer als deze een reset nodig heeft, waarna Hemmes deze vaak op heel korte termijn weer reset.

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

Zo ja, welke? Solar Edge

# VRAGENLIJST

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2016 Door de vorige eigenaar. De installateur die de zonnepanelen destijds heeft geïnstalleerd is failliet gegaan. Op dit moment worden ze beheerd en onderhouden door Hemmes te Coevorden. Ook de firma Janssen en Meppelink te Dalen heeft een maal onderhoud gepleegd aan de omvormers in 2022. Een van de omvormers heeft in 2022 een nieuw mainboard gekregen.
Installateur:	Janssen en Meppelink (Dalen) + Hemmes (Coevorden)
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2024 -> 14,82 MWh 2023 -> 14,78 MWh 2022 -> 17,42 MWh 2021 -> 14,41 MWh
Aantal kWh:	2024 -> 14,82 MWh 2023 -> 14,78 MWh 2022 -> 17,42 MWh 2021 -> 14,41 MWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	

## Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2020
--	------

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Dagelijks
---	-----------

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

## Installaties 7 K.

# VRAGENLIJST

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?

De elektrische installatie is in 2020 geheel vernieuwd en door het gehele huis opnieuw aangelegd. Het huis is voorzien van nieuwe bekabeling, behalve in de hal (entree) en keuken. Vanaf de hoofd meterkast vertrekken nu 3 fasen 400 V kabels naar verdeelkasten in de diverse ruimtes te weten:  
1. Werkplaats  
2. Bijgebouw (studio)  
3. Zijkamers werkplaats  
4. Bovenverdieping  
5. Gastenverblijf

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?

Buiten aan de wand van de schuur naast het parkeerterrein.

Blijft deze achter?

Ja

## Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

## Installaties 7 N.

# VRAGENLIJST

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

De meeste van de 85 stuks IoT devices werden in 2022-2023 aangelegd.

## Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Installatie in 2020

## 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?

Badkamer boven is van 2016  
Badkamer BG leeftijd niet bekend

## 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



# VRAGENLIJST

## 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? 2016

## Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2020

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? 1901  
De woning is de diverse malen uitgebreid na 1901  
In 2016 is de gehele bovenverdieping herbouwd

# VRAGENLIJST

## 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

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

# VRAGENLIJST

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? N.v.t

## 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?

## Diversen 9 K.

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

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

# VRAGENLIJST

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

1. De deel van de boerderij werd in 2020 grondig verbouwd. Er werd o.a. een staalconstructie toegevoegd die een betere ondersteuning van de bovenverdieping geeft en tevens een grotere overspanning mogelijk maakt, waardoor in de werkplaats één grote open ruimte ontstaat.
2. De voormalige overkapping naast de werkplaats is in 2020 verbouwd tot afgesloten en geïsoleerde aanpandige ruimte van 6x12 meter met eigen toegangsdeur.
3. De vloeren van de werkplaats zijn doorgetrokken in beton met de aangrenzende twee werkkamers voor een totaal oppervlak van 130m<sup>2</sup>
4. De vloer van aangrenzende ruimte (studio) is ook voorzien van een nieuwe gevulde betonvloer.
5. De kantoor kamer is in 2020 gebouwd door twee kamers samen te trekken en een geïsoleerde betonvloer (met antraciet pigment en elektrische vloerverwarming) te storten.
6. In de kantoorkamer werd een raam vervangen door een dubbele (tuin)deur. (Aluminium HR +++ ) (2020)

Zo ja, in welk jaartal?

Wij (de huidige bewoners) hebben de meeste verbouwingen uitgevoerd in 2020.

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Timmerwerkzaamheden werden uitgevoerd door:  
1. Ened services Emmen  
2. SDB Houtbouw

## Diversen 9 N.

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

Ja

# VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

De verbouwing van het bijgebouw (van overkapping tot gesloten schuur) werd vergunningsvrij uitgevoerd.

## 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?

A

## Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

748

Belastingjaar?

2023

## Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

536000

Peiljaar?

01-01-2023 - 01-01-2024

## Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

442

Belastingjaar?

2023

## Vaste lasten 10 D.

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

1214

Belastingjaar?

2023

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: 0

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders: Wij betalen geen voorschotten. Bij energiemaatschappij Tibber betaald men per maand precies voor de stroom die men gebruikt (of geleverd) heeft. Dat wordt achteraf per uur berekent voor het voor dat uur geldende tarief.

In 2024 was het totaal bedrag voor de levering van stroom €3228,-. (Wij zijn grootverbruiker en hebben een 35A aansluiting met een vast recht van > 900,- per jaar!)

Te weten: 3228

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 0

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh): 12.200 kWh

Water (m<sup>3</sup>): 114 m<sup>3</sup>

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

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?

# VRAGENLIJST

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.

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

Zo ja, welke?

## Nadere informatie 12 A.

# VRAGENLIJST

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

1. Gehele pand is voorzien van veel IoT (home automatisering) en de gehele kavel is voorzien van een snel Wifi netwerk (in- en om het huis - 8 Wifi zender/ontvangers).
2. Er zijn 13 camera's in en om het huis (ter overname)



## Woonboerderij

### Lijst van zaken die achterblijven in het woonhuis

- Netwerk bekabeling (CAT5e / CAT6)
- Glasvezel aansluiting
- Verdeelkasten in diverse ruimtes (5 stuks- 400V + 230 V)
- Pelletkachel woonkamer
- Buffetkast woonkamer
- Verlichting (spots) in de Entreehal
- Led Panelen
  - Werkplaats (28 stuks)
  - Zijkamers werkplaats (8 stuks)
  - Berging in tuin (4 stuks)
- Rolluiken (buiten) diverse ramen
- Diverse schijnwerpers (bij kapschuur en buiten woonhuis)
- Windschermen (3 stuks - oprolbaar incl steunpalen)
- Kast in badkamer boven (Ikea 4 laden wit)
- Systeemplafond werkplaats (incl ledpanelen)
- Spanplafond met print in Kantoor
- Led Verlichting Kantoor
- Zwart velours gordijn Kantoor
- Elektrische rolgordijnen kantoor (met afstandbediening en opladers)
- Verlichting boven aanrecht keuken
- Keuken eiland (verplaatsbaar) incl bovenkastjes in keuken
- Ridders (tuinbeelden) bij schouw in keuken
- Magnetron / combi oven keuken

### Lijst van zaken ter overname in het woonhuis

- Pelletkachel in de keuken (niet aangesloten)
- Beveiligingscamera's binnen en buiten (13 stuks) TP-link
- Netwerk (Router + Switch + Home Assistant + TP-link Omada + bekabeling)
- Wifi zenders TP-link (8 stuks)
- Laminaat pakken (nieuw in doos) + underlayment tbv vloer slaapkamer BG + plinten

# LIJST VAN ZAKEN

## Tuin

### Lijst van zaken ter overname tbv de tuin

- Maairobots Works (3 stuks) inclusief laadstation en accessoires.
- Gazonmaaier (frontmaaier - Husqvarna)

## Gastenverblijf

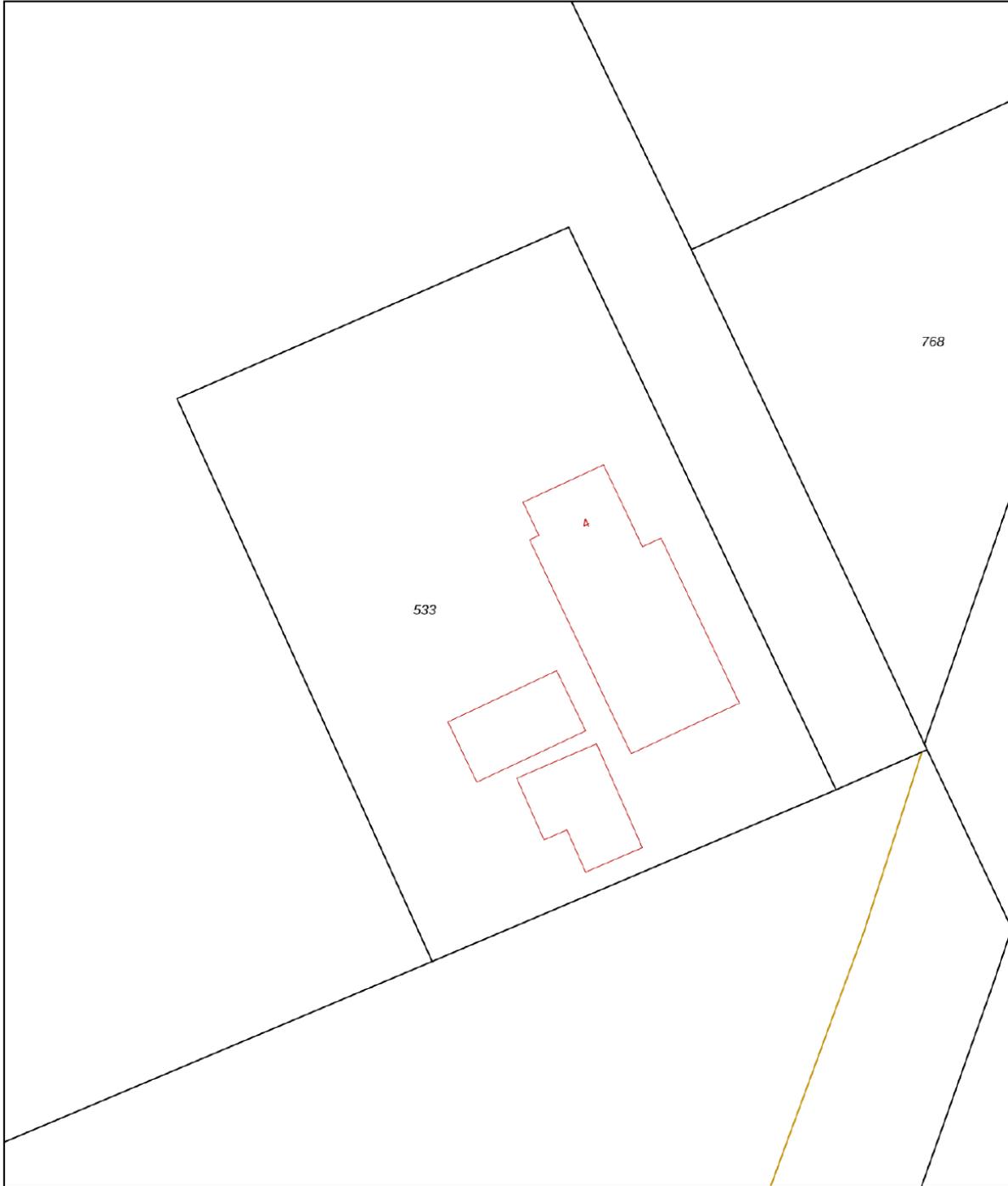
### Lijst van zaken die achterblijven in het gastenverblijf

- Gordijnen BG (blauw)
- Vitrage BG
- Verlichting BG
- Verlichting 1e etage
- Eettafel (zonder stoelen)
- Bankstel / sofa
- Elektrisch verstelbare fauteuil
- Salontafel
- Wandmeubel (TV meubel)
- Combi magnetron Sharp
- Stellingkast t.b.v. Magnetrons
- Bed 1e etage 180x200 incl bijzettafeltjes en verlichting
- Schrijfburo 1e etage
- Rieten fauteuils 1e etage (2 stuks)
- Bedkast
- Tapijt (okergeel)
- Rolgordijn 1e etage
- Servies / pannen / keuken app.
- 2x Slaapbank incl kussens en beddengoed
- Koelkast (zwart)
- Elektrische Convector kachel (WiFi) (2 stuks)
- Zitbank / slaapbank (2 stuks)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 450



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer		<b>Kadastrale gemeente</b> Dalen	
— Vastgestelde kadastrale grens		<b>Sectie</b> F	
— Voorlopige kadastrale grens		<b>Perceel</b> 533	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 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.



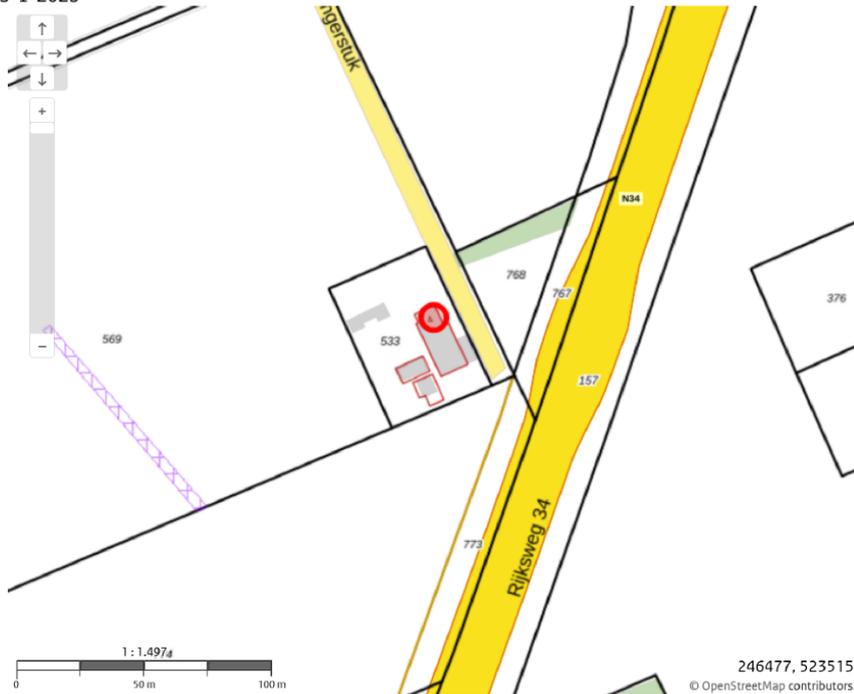
# RAPPORT BODEMLOKET



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket

Datum: 3-1-2025



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit



Rijksoverheid

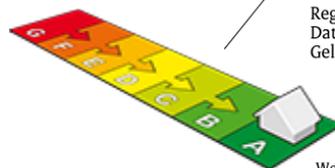
## Energie label woning

Huizingerstuk 4

7751SL Dalen

BAG-ID: 0109010000008929

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 613283752  
Datum van registratie 30-11-2019  
Geldig tot 30-11-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een elektrische boiler	
8.	Zonne-energie	98,0 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Leo Pelgrom  
Examnummer 4874  
KvK nummer 38024912

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

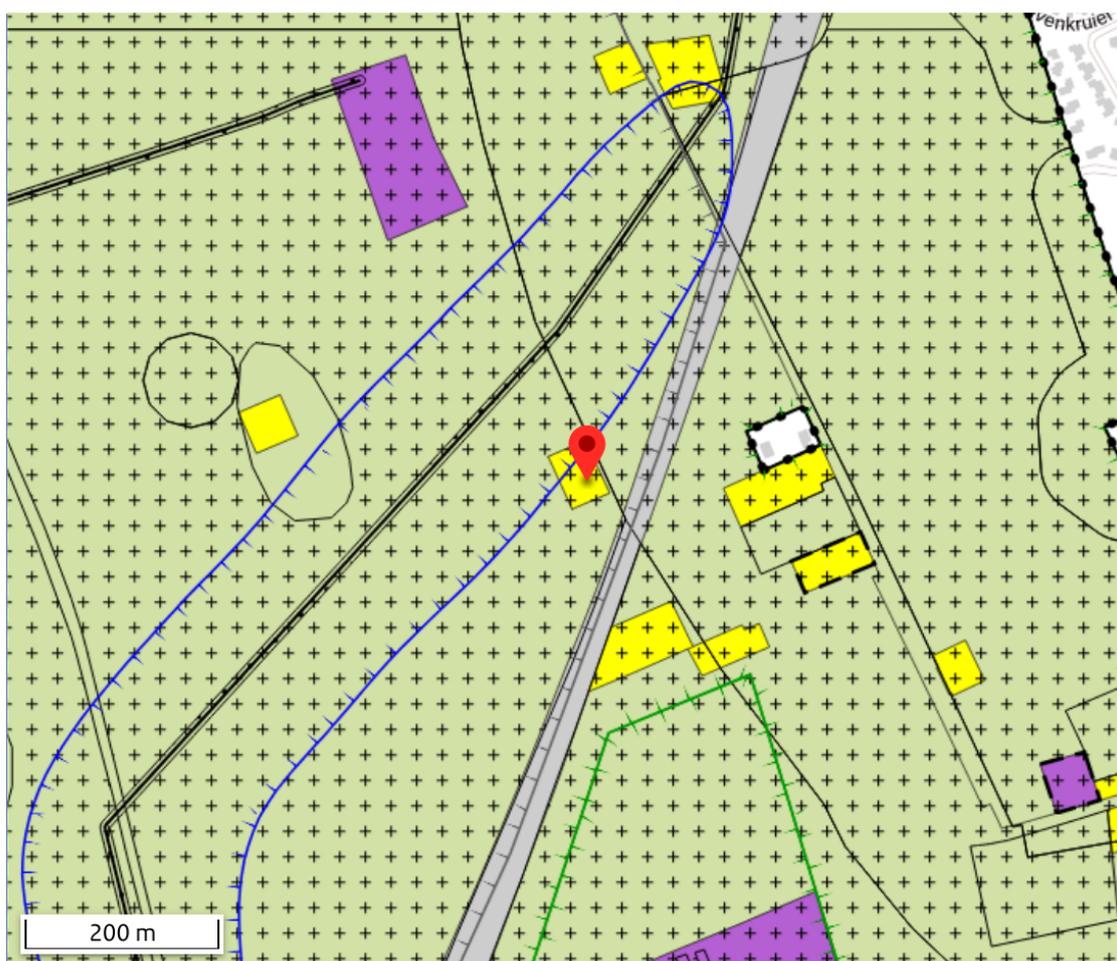
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Plannaam:	<b>bestemmingsplan Buitengebied</b>	Datum afdruk:	03-01-2025
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	gemeente Coevorden
Status	deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2014-12-09)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); deels onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0109.100BP00012-0003	IMRO Versie	IMRO2012
Besluitnr.	2014/1184	Ondergrond	grootschalige basiskaart (GBK) (2011-05-01)

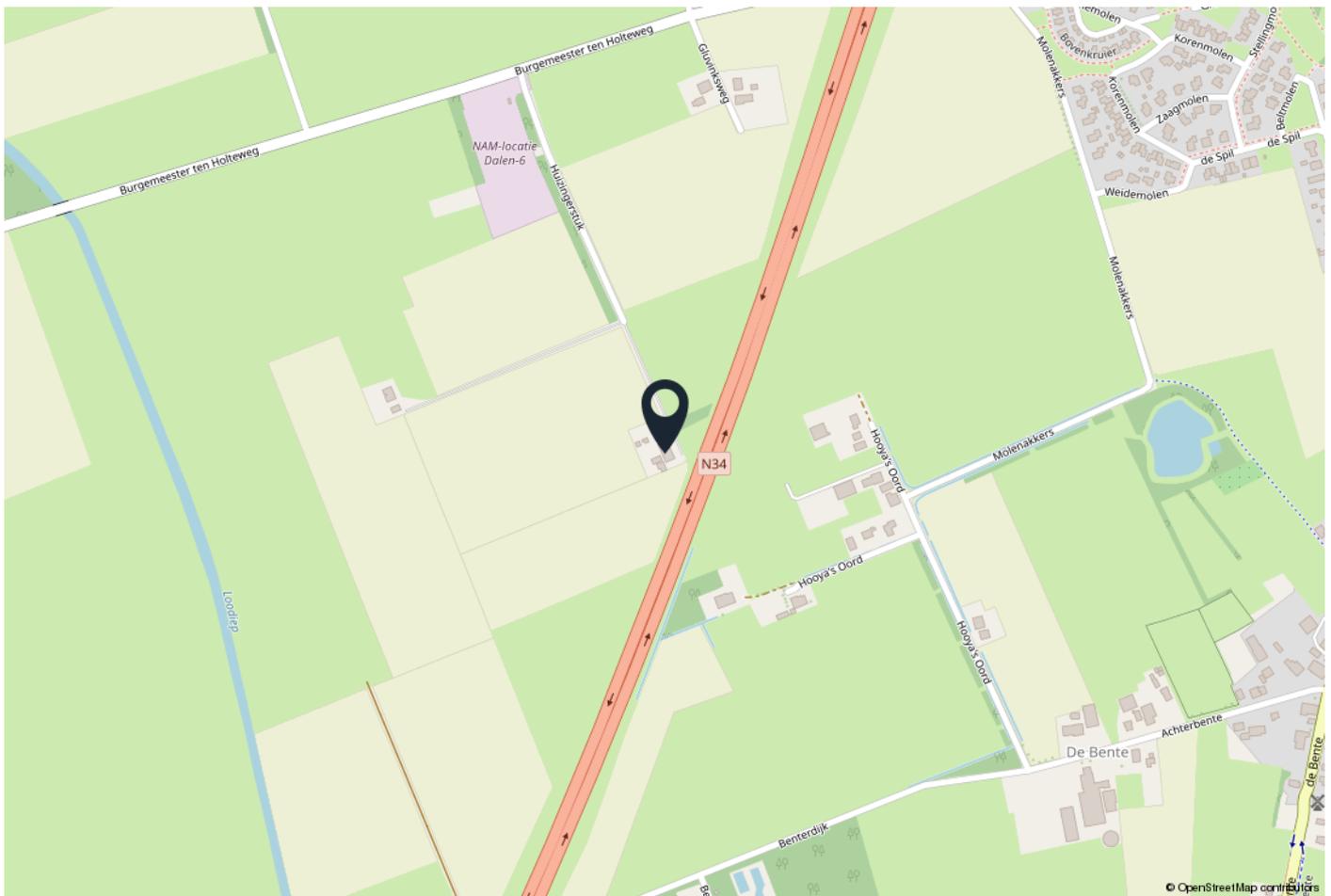


Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## LOCATIE OP DE KAART

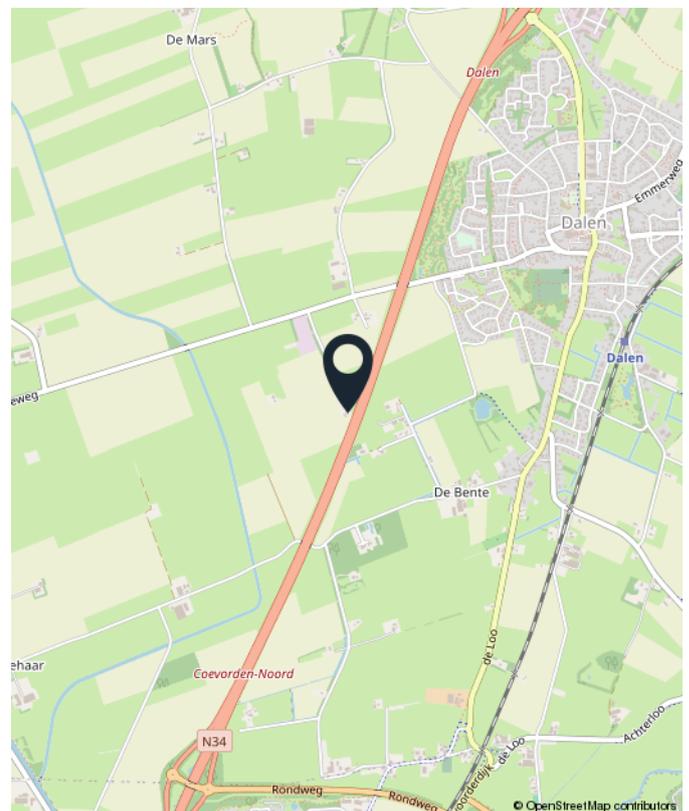


### WOONT U HIER BINNENKORT?

Dalen ligt ten noorden van de stad Coevorden en is van oorsprong een esdorp, dat door de vele nieuwbouwwijken sterk is uitgebreid. Desondanks zijn er nog vele karakteristieke boerderijen te vinden.

Het dorp Dalen beschikt over verschillende voorzieningen, w.o. verschillende winkels, restaurants, zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen, speeltuinen en scholen. Ook bevindt hier zich Center Parcs Huttenheugte en Plopse Indoor Coevorden.

Het dorp is bereikbaar via de bus, het treinstation van Dalen en de N34.





## OVER 'T DRENTSCHE HUYS MAKELAARDIJ

Vanuit Emmen is ons kantoor al bijna 40 jaar actief in de woningmarkt en bestrijken wij de gehele Zuidoost hoek van Drenthe (Emmen – Coevorden).

Albert Pol heeft al reeds 20 jaar ervaring in de makelaardij (zowel in Nederland als Duitsland) en met het helpen van klanten bij het vinden van hun woonwens(en)! Samen met Ilona Ruardij-Wegkamp, makelaar en sinds januari 2023 mede-eigenaar van 't Drentsche Huys en het enthousiaste team op kantoor zijn we een nieuwe weg ingeslagen met een vernieuwende aanpak. Te denken valt aan een professionele led- presentatie in de etalage in Emmen, video, films, blogs en sociale media.

Onze kracht ligt uiteraard in de kennis van de huizenmarkt in de regio, maar zeker ook onze daadkrachtige aanpak: geen woorden, maar daden! Duidelijke afspraken, flexibele kantoor tijden (ook s 'avonds of zaterdag als dat nodig is) en in de stijl van deze tijd. Om maximaal aan de wensen van de klant te kunnen voldoen, heeft 't Drentsche Huys Makelaars & Taxateurs bewust gekozen voor een brede dienstverlening.





## OVER VASTGOEDPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, VastgoedPRO. Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een VastgoedPRO aankoopmakelaar in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar [www.vastgoedpro.nl](http://www.vastgoedpro.nl) voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

# Buurtinformatie - Emmen / Nieuw-Amsterdam-Centrum

## Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 20%

## Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 38%

## Koop / Huur



Koop: 66%

Huur: 34%



49%



51%



1,2 per huishouden



**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**'T DRENTSCHE HUYS**  
**MAKELAARS & TAXATEURS**  
Nijkampenweg 82  
7815 GR Emmen

0591 - 745 282  
info@drentschehuys.nl  
www.drentschehuys.nl



**'T DRENTSCHE HUYS**  
MAKELAARS & TAXATEURS