

# TE KOOP



Roerdomp 3  
Groningen

**Alfred**<sup>+</sup>  
makelaars & adviseurs

050 534 45 33 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl) | [www.alfredbakker.nl](http://www.alfredbakker.nl)



# KENMERKEN



|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Bouwjaar           | 2000                                     |
| Woonoppervlakte    | 197 m <sup>2</sup>                       |
| Perceeloppervlakte | 1031 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud             | 864 m <sup>3</sup>                       |
| Aantal Kamers      | 4                                        |
| Aantal Slaapkamers | 3                                        |
| Soort Woning       | Villa                                    |
| Aantal Woonlagen   | 2                                        |
| Isolatie           | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |
| Verwarming         | Hete lucht verwarming, warmtepomp        |
| Warm Water         | Elektrische boiler eigendom              |
| Tuin Oppervlakte   | 507 m <sup>2</sup>                       |
| Type Tuin          | Achtertuin, voortuin, zijtuin            |

# OMSCHRIJVING

Sfeervol en energiezuinig wonen in een verrassend ruim huis!

In de natuurrijke en geliefde wijk Piccardthof, aan de zuidkant van Groningen, staat deze bijzonder ruime vrijstaande villa. De woning is prachtig gelegen en grenst aan de achterzijde direct aan het water. Hier geniet u in alle rust van het groen en de serene omgeving.

Deze charmante villa uit 2000 is de afgelopen jaren met veel liefde en zorg bewoond en dat voelt u direct bij binnenkomst. De prettige indeling en de speelse leefruimtes maken dit huis tot een plek waar u zich meteen thuis zult voelen. Via de hal betreedt u de lichte living met pelletkachel. Hier vindt u een gezellig zitgedeelte met openslaande deuren naar de tuin en een ruim eetgedeelte, perfect voor lange avonden met familie en vrienden. De halfopen keuken sluit hier direct op aan, waardoor koken en samenzijn mooi in elkaar overlopen. Daarnaast is er op de begane grond nog een praktische werkkamer aanwezig. Op de verdieping wachten twee comfortabele slaapkamers en een nette badkamer. Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de duurzaamheid. Dankzij hoogwaardige wand-, vloer- en dakisolatie, drieluig glas, een warmtepomp én zonnecollectoren beschikt de gasloze woning over energielabel A++++. Dat betekent: uitzonderlijk energiezuinig wonen, mét behoud van optimaal comfort. De achtertuin voelt als een groene oase, met volwassen beplanting die niet alleen sfeer brengt, maar ook zorgt voor beschutting en optimale privacy. Hier kunt u ongestoord ontspannen en genieten van het buitenleven. Onder de sfeervolle overkapping creëert u een heerlijke plek om lange avonden door te brengen, terwijl de ruime berging en de garage praktisch gemak bieden voor al uw tuingereedschap, fietsen en uiteraard de auto.

De omgeving van deze woning biedt u alles wat u nodig heeft. Zo zijn er diverse fiets- en wandelroutes om van de natuur te genieten, en vindt u in de nabije omgeving scholen en kinderopvang. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: er is een goede busverbinding richting Groningen en Assen, en zowel het bruisende centrum van Groningen als de recreatiegebieden rond het Hoornsemeer en het Paterswoldsemeer zijn snel en eenvoudig te bereiken. Daarnaast liggen de uitvalswegen A28 en A7 op slechts enkele autominuten, waardoor u moeiteloos alle kanten op kunt.

Kortom: een compleet en comfortabel huis, waar duurzaamheid en woongenot hand in hand gaan.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree/ruime hal, toilet met fonteintje, werkkamer, royale living bestaande uit zit-en eetgedeelte, halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken, garage.

### Eerste verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers, nette badkamer met douche, ligbad en dubbele wastafel, separaat toilet met fonteintje.

## BIJZONDERHEDEN:

Energielabel A++++

Woonoppervlak: ca. 197 m<sup>2</sup>

Perceelgrootte: 1031 m<sup>2</sup>

Goed onderhouden

3 slaapkamers (4e slaapkamer behoort tot de mogelijkheden na een kleine verbouwing)

Dak-, muur en vloerisolatie gecombineerd met tripleglas

64 zonnepanelen met een jaaropbrengst van ca. 9400 kWh

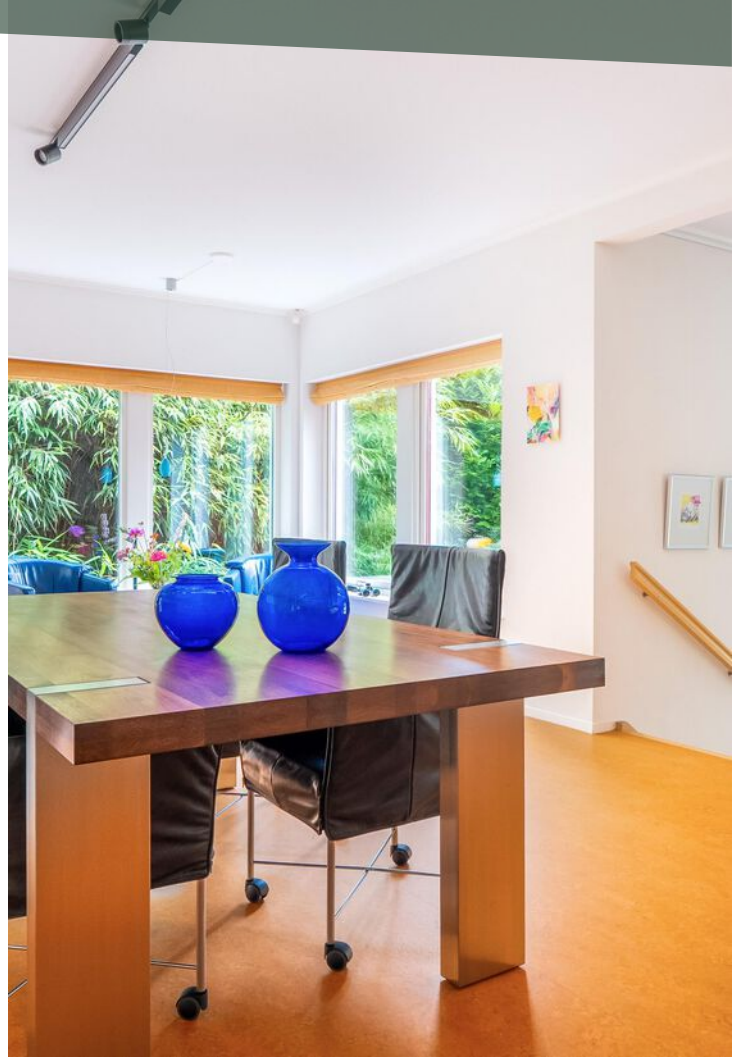
Voorzien van alarminstallatie, evenals een laadpaal en een waterontharder

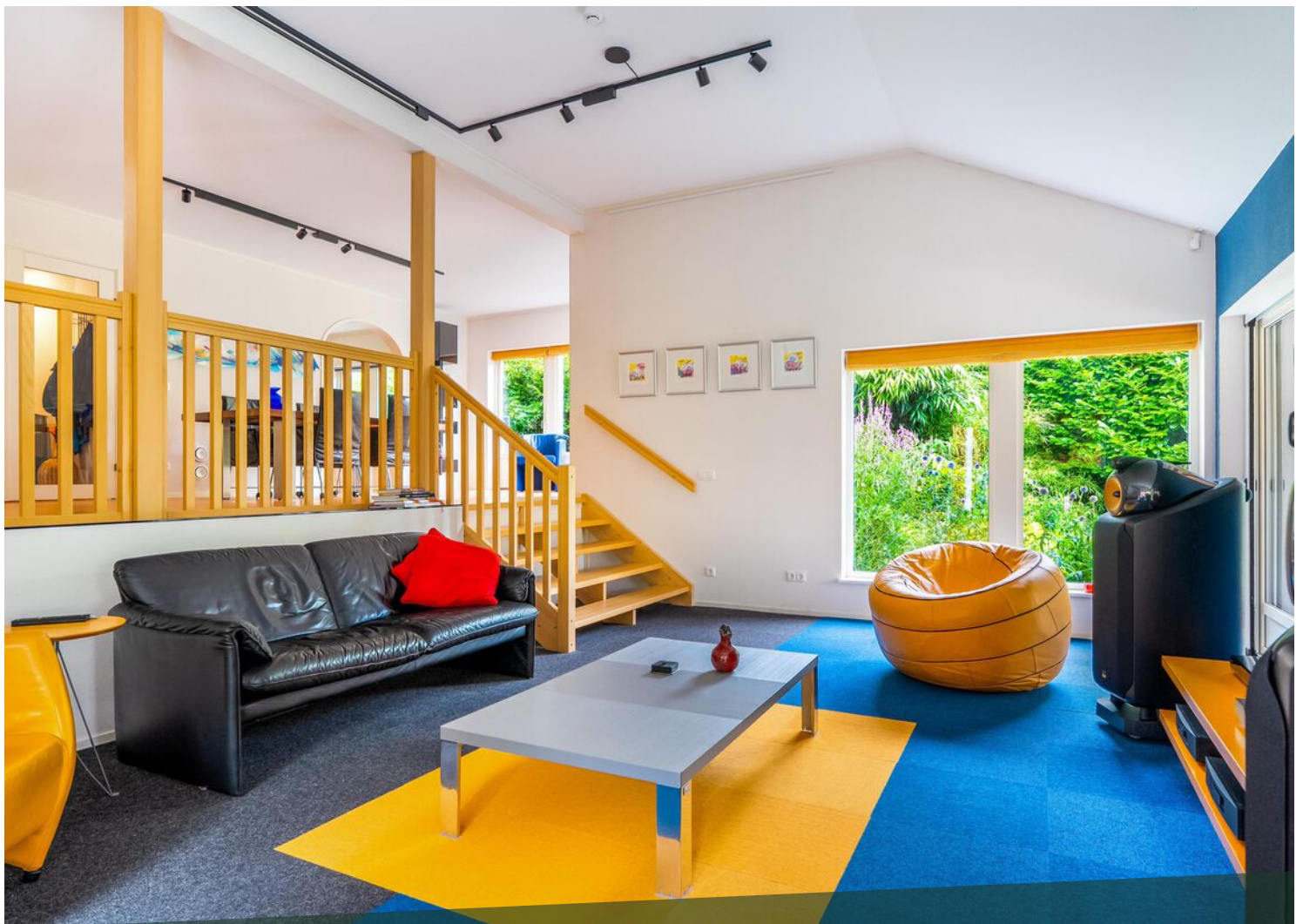
Rustige locatie met veel privacy

Vele voorzieningen binnen handbereik







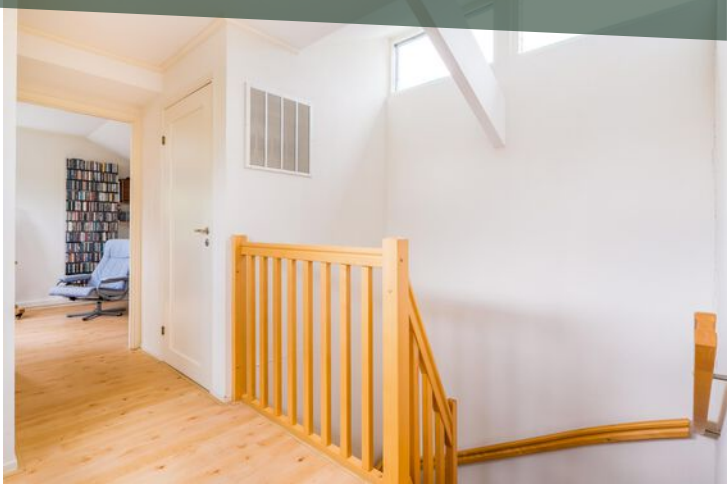


















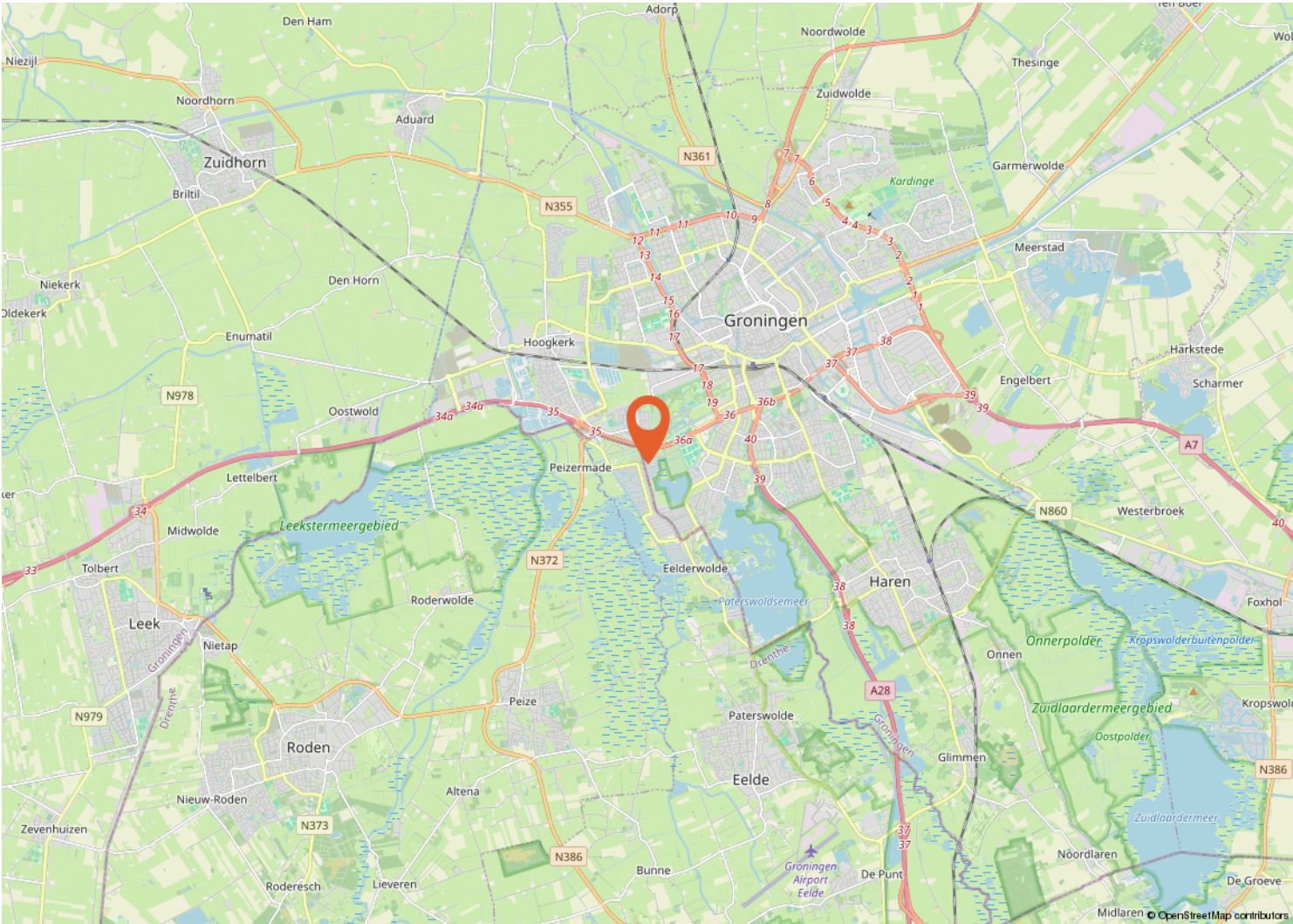
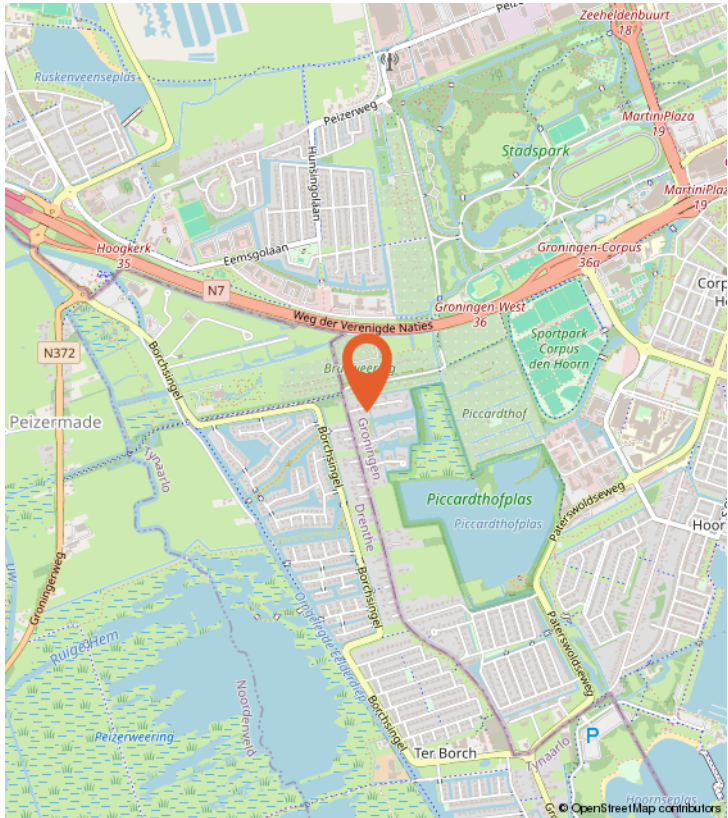
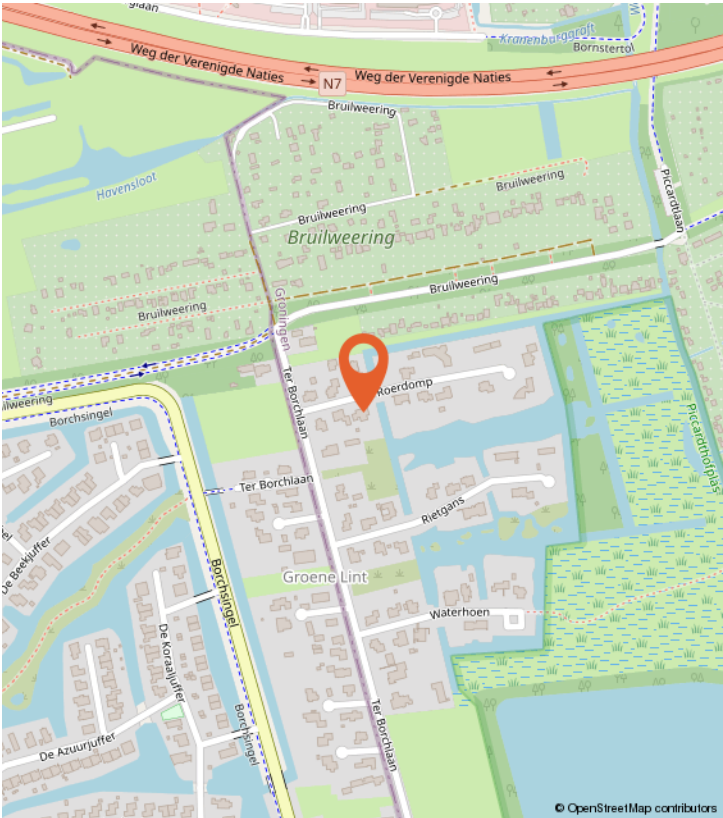








# LOCATIE OP DE KAART



# WONEN IN GRONINGEN

Wonen in Groningen, de levendige hoofdstad van de gelijknamige provincie, is een bruisende ervaring vol diversiteit en dynamiek. Deze historische stad, doordrenkt van een rijke cultuur en een levendige atmosfeer, biedt een unieke mix van moderne voorzieningen en historische charme. Met zijn bruisende stadscentrum, levendige markten, gezellige cafés en diverse winkels, trekt Groningen een mooie mix van bewoners en bezoekers aan. Het is een stad waar studenten, creatievelingen, ondernemers en gezinnen samenkomen in een sfeer van openheid en tolerantie. Bovendien staat Groningen bekend om zijn fietsvriendelijke infrastructuur, waardoor het gemakkelijk is om de stad te verkennen en te genieten van zijn vele parken en groene ruimtes. Kortom, wonen in Groningen is een levendige en stimulerende ervaring, waar elke hoek nieuwe verrassingen en mogelijkheden biedt.



# BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Groningen / Piccardthof

LEEFTIJD



0 - 14: 20%    15 - 24: 14%    25 - 44: 13%  
45 - 64: 36%    65+: 17%

KOOP / HUUR



Koop: 99%    Huur: 1%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 12%    Zonder kinderen: 36%  
Met kinderen: 52%



50%



50%

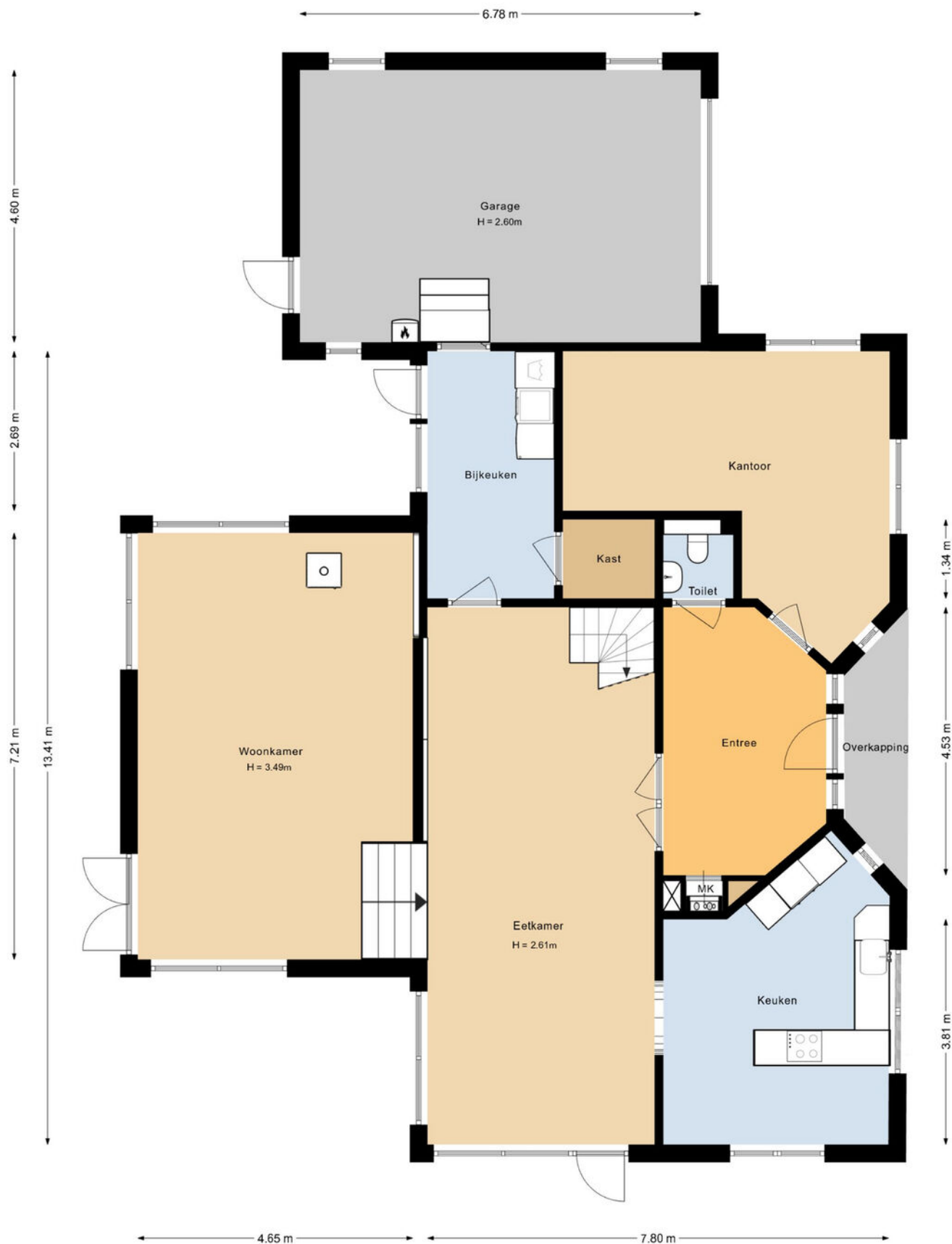


1,4 per huishouden

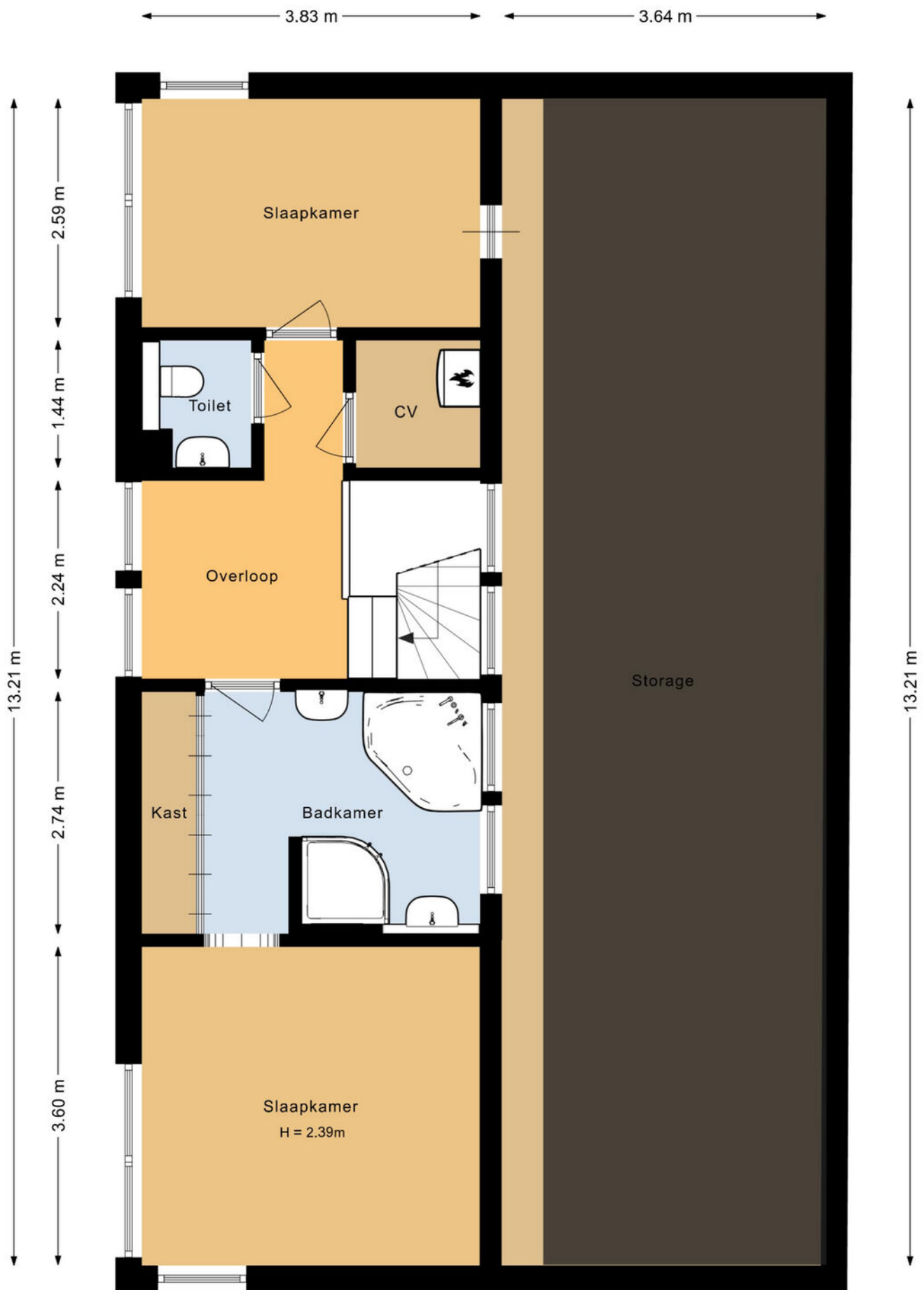
Gemiddelde woningwaarde:

-

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Helpman  
Sectie                      O  
Perceel                    2906

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.

kadaster



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                |               |          |              |
| Houtkachel                                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                             |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                             | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers            |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                              |               | X        |              |
| - Plafond verlichting lichtpanelen kamer          | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten               |               |          |              |
| - Legplanken garage en kast bijkeuken             | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten          |               |          |              |
| - rolgordijnen                                    | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                        | X             |          |              |
| - Alle Luxaflex raambekleding                     | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                          |               |          |              |
| - vloerbedekking                                  | X             |          |              |
| - laminaat                                        | X             |          |              |
| - plavuizen                                       | X             |          |              |
| Overig, te weten                                  |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                        |               | X        |              |
| - Mill elektrische radiator garage, rest gaat mee | X             |          |              |
| Woning - Keuken                                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten               |               |          |              |
| - kookplaat                                       | X             |          |              |
| - afzuigkap                                       | X             |          |              |
| - oven                                            | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                       | X             |          |              |
| - koelkast                                        | X             |          |              |
| - vaatwasser                                      | X             |          |              |
| - Quooker                                         | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                               |               | X        |              |
| - Quooker Cube + 1 kleine CO2 cilinder            |               |          | X            |
| Keukenaccessoires, te weten                       |               |          |              |
| - Magnetische messenhouder                        |               | X        |              |
| - Magnetisch schrijfbord                          |               | X        |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)                                   | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - Kledingkast                                               | X             |          |              |
| - IR paneel + vergroot/make-up spiegel                      |               | X        |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                            | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                       |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 | X             |          |              |
| Beveiligings camera's, ook deurbel camera                   |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - Warmtepomp + luchtbehandelingskast binnen                 | X             |          |              |
| - Warmtepomp boiler                                         | X             |          |              |
| - Waterontharder                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Kunstwerk vogel brons                                       |               |          | X            |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           |               | X        |              |
| HUE verlichting overkapping en heatstrips (2)               |               | X        |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |
| (Broei)kas                          | X             |          |              |
| Overkapping en houtvlonder          | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| Tuin - Overig                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten              |               |          |              |
| - Husqvarna automower               |               |          | X            |
| - Tuin meubilair onder overkapping  |               |          | X            |

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

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

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Aan zuid en oostzijde is een strook gemeentegrond die door ons wordt onderhouden.

## Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

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

# VRAGENLIJST

## Bijzonderheden 1 H.

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

Zo ja, hoe lang nog?

## Bijzonderheden 1 I.

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

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

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

## Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

## Bijzonderheden 1 K.

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.

# VRAGENLIJST

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.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

# VRAGENLIJST

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?

Ja

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

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?

Ja

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

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Volledig houten woning, voor schilderwerkzaamheden worden de gevels gereinigd. In mei 2021 is de gehele woning voor het laatst gereinigd en geschilderd.

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Woning: niet van toepassing  
Schuur: ca. 20 jaar  
Overkapping: 4 jaar

Overige daken:

Woning: 25 jaar

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Woonkamer door losgewaaide zinkflap, na opnieuw vastzetten geen verdere lekkage opgetreden.

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?

# VRAGENLIJST

## Dak(en) 3 D.

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

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

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

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

Overige daken:

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Nee

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Nvt

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Tijdens laatste schilderbeurt in mei 2021 meegenomen daar waar nodig.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schilders- en klussenbedrijf Mulder (Midwolda)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

# VRAGENLIJST

## 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? Tripple glas HR+ gasgevuld K=1.0 Rc=0,77  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

## Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Zo ja, waar?

## Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Zo ja, waar?

## 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.

# VRAGENLIJST

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Tijdens bouw woning zijn geïsoleerde betonplaten toegepast

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

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

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

Installaties 7 A.

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

Hetelucht verwarming en koeling in gehele woning (gasloos), doormiddel van elektrische warmtepomp (lucht-lucht), bestaande uit luchtbehandelings unit binnen (MultiCalor) en buitenunit (Panasonic).  
Warmwater d.m.v. warmtepomp boiler (Auer Edel 200L).  
Pelletkachel Rika (Como 9Kw)  
Warmwater keuken d.m.v. Quooker

# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                       | Ja                                                                                                                                                                                              |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                               | Multicalor/Panasonic<br>Auer Edel<br>Rika<br>Quooker                                                                                                                                            |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                       | Multicalor MCDX11 met DX batterij<br>Panasonic U-125PZH3E8<br>Auer Edel Air 200L<br>Rika Como<br>Quooker Combi met Square kraan en Cube                                                         |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                   | Multicalor + Panasonic 23 juni 2022<br>Auer Edel 28 juni 2019<br>Rika Como 25 maart 2019<br>Quooker Combi/Square maart 2019<br>Quooker Cube april 2025 (cou lance vervanging defect ouder type) |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                   | Multicalor/Panasonic/Auer Edel; 17 februari 2025<br>Rika Como; 26 november 2024<br>Quooker geen regulier onderhoud                                                                              |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                      | Ja                                                                                                                                                                                              |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                 |
| Multicalor/Panasonic/Auer Edel door:<br>Heluto Service (Diever)                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                 |
| Rika Como door: Pelletkacheltotaalservice (Winschoten)                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                 |
| Installaties 7 B.                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                 |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(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                                                                                                                                                                                             |

# VRAGENLIJST

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? Nee

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

## 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: 64

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? 170 Wp  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? Solar-Fron SF170 dunne film paneel met 1 optimizer per 2 panelen  
Solaredge SE9K omvormer

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

Zo ja, welke? Solaredge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2015

Installateur: Techniko (Ekehaar)

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: 2023

Aantal kWh: 9470

# VRAGENLIJST

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Garantie op panelen verloopt eind november 2025 (10 jaar)  
Optimizers hebben 25 jaar garantie, dus nog 15 jaar  
Omvormer heeft 12 jaar garantie en is in 2024 onder garantie vervangen voor nieuwe i.v.m niet te repareren defect.

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?

2025

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

begin mei 2025

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Installaties 7 K.

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?

Garage

Blijft deze achter?

Ja

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Brink Renovent Excellent 300 4/0R WTW  
17 feb 2025, tegelijk met rest van verwarmings installatie

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2019

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?

Geen volledig domotica systeem, maar huis  
binnen en buiten volledig voorzien van  
Philips HUE verlichting

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Tussen 3 en 10 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Er is rond 2010 een lekkage ontdekt in het  
bubbelbad in de badkamer. Dit probleem  
bleek zonder breekwerk niet op te repareren  
en gezien het sporadische gebruik van het  
bad is toen besloten dit niet op te lossen.  
Sinds die tijd is het bad niet meer gebruikt!  
Buiten dit probleem is alle sanitair, los van  
gebruikssporen, onbeschadigd en  
functioneert alles goed en lekvrij.

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

mei 2000

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

# VRAGENLIJST

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? mei 2000

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Combimagnetron 2000  
Inductie kookplaat 2016  
Stoomoven 2022  
Afwasmachine 2018  
Koelkast 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Quooker Combi is in maart 2019 geïnstalleerd  
In mei 2025 is oude model Cube vervangen door nieuwste model.

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2000

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.

# VRAGENLIJST

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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?

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.

# VRAGENLIJST

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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

Kas geplaatst  
Schuurtje geplaatst  
Overkapping geplaatst

Zo ja, in welk jaartal?

Kas 2005  
Schuurtje 2003  
Overkapping 2021

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Kas, zelf geplaatst  
Schuurtje zelf geplaatst  
Overkapping geplaatst door Booiman Tuinen (Beilen)

Diversen 9 N.

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

Ja

Zo ja, welke?

Alle boven genoemde was ten tijde van plaatsing vergunningsvrij

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

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?

1375

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

886000

Peiljaar?

2024

# VRAGENLIJST

## Vaste lasten 10 C.

|                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 924  |
| Belastingjaar?                                                | 2025 |

## Vaste lasten 10 D.

|                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 491  |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2025 |

## Vaste lasten 10 E.

|                                                                                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:        | 0                         |
| Elektra:                                                                        | 48                        |
| Water:                                                                          | 25                        |
| Stadsverwarming:                                                                | 0                         |
| Anders:                                                                         | Nvt                       |
| Te weten:                                                                       | 0                         |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ): | 0                         |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                       | 2750                      |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                       | 5250                      |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                     | 8000 (excl teruglevering) |
| Water (m <sup>3</sup> ):                                                        | 120                       |
| Stadsverwarming (GJ):                                                           | nvt                       |
| Anders:                                                                         | nvt                       |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                              | 2                         |

## Vaste lasten 10 F.

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## Zo ja, welke?

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

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

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0     |
| Heeft u alle canons betaald?                                                    | N.v.t |

# VRAGENLIJST

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 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?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

# ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

**Alfred**<sup>+</sup>  
*Goed wonen, goed leven.*

Doe vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



**Alfred makelaars & adviseurs**

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl)

# Alfred<sup>+</sup>

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl) | [www.alfredbakker.nl](http://www.alfredbakker.nl)