



Prachtige kans
voor u!

Op een unieke locatie
in Westerwolde!

Hoornderweg 19B
9698 PK WEDDE


VastGoed
makelaardij, beheer en projecten

0598430510 | info@vastengoedmakelaars.com
vastengoedmakelaars.com

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 875.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	6.090 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	425 m ²
Inhoud	2.320 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	200,6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	37,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	16 (waarvan 11 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Tuin

Type	Tuin rondom
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

Kenmerken & specificaties

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	10
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een sauna	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigendom belast met opstal
----------	----------------------------



DE WONING EN ZIJN KENMERKEN

spouwmuur geïsoleerd, de installatie van drie hybride warmtepompen, een warmtepompboiler én de plaatsing van 42 zonnepanelen met een indrukwekkende opbrengst.

Om het karakter te behouden van de woonboerderij is er gekozen om de stalramen van enkel glas nog aanwezig te laten, maar overwegend is de woonboerderij voorzien van dubbel glas waarvan enkele zelfs HR++. Door de verduurzaming heeft de woonboerderij het energielabel B en ben je gegarandeerd van een comfortabele en milieuvriendelijke woonomgeving. Dit huis is klaar voor de toekomst!

OVERIGE KENMERKEN

- Dubbele bewoning Mogelijk
- Landelijke ligging
- Karakteristieke boerderij van 1930
- Gemoderniseerd en gerenoveerd
- Mogelijkheid tot recreatieve verhuur, een B&B, training- en zorg locatie
- Energielabel B
- Goede isolatie
- Deels voorzien van kunststof kozijnen
- 3 hybride warmtepompen met 3 cv-ketels en een warmtepompboiler
- 42 zonnepanelen (315 kWh per paneel)
- Stroomvoorziening vernieuwd
- Dakrenovatie
- Persriool
- Semiprofessioneel wifi-systeem mét glasvezel





DE WOONBOERDERIJ

De Groningse woonboerderij aan de Hoornderweg 19-B in Wedde is zo'n unieke locatie die jij misschien wel zoekt!

Stel je voor dat je 's ochtends wakker wordt met het geluid van fluitende vogels en zacht ruisende bomen. Hier ervaar je het echte buitenleven, met weidse uitzichten en een groene omgeving, die uitnodigen tot lange wandelingen en ontspannende momenten in de natuur. Met deze vrijstaande woonboerderij met een woonoppervlakte van maar liefst 425 m² en een interne bergruimte van ruim 200 m² op een perceel van 6090m², kun jij je eigen paradijs beginnen. Of je nu kiest voor een actief leven vol bedrijvigheid of juist voor een rustige en vredige omgeving, hier vind je alles wat je zoekt.

De woonboerderij biedt een scala aan mogelijkheden. De woonboerderij leent zich uitstekend uit voor onder andere verhuur, zorg, trainingen, groepsbewoning of natuurlijk gewoon zelfbewoning. Er zijn uiteraard meer opties denkbaar voor creatieve geesten! Zo is er op dit moment naast drie appartementen voor verhuur ook een kleine camping aanwezig voor enkele tentjes en staan er drie trekkershutjes en een pipowagen.

Met 4 keukens, 4 woonkamers, 10 slaapkamers, 1 bedstee, 6 badkamers en aparte toiletten is er ruimte voor iedereen! De woonboerderij is recent verbouwd. Zo heeft er o.a. een dakrenovatie plaatsgevonden, is de spouwmuur geïsoleerd, de installatie van





HET HUIDIGE PRIVÉ WOONGEDEELTE

DE MOGELIJKHEDEN

Wanneer je droomt van een idyllisch stukje platteland, waar je kunt genieten van rust en ruimte, dan is deze woonboerderij precies wat je zoekt. Of je nu een gezin op zoek naar avontuur bent, een ondernemer die nieuwe kansen wil ontdekken, een belegger die zijn portfolio wil uitbreiden of wellicht iemand die met een woongroep wil genieten van een rustige omgeving, dit object heeft voor elk wat wils!

HET HUIDIGE PRIVÉ WOONGEDEELTE

Je betreedt de woning via de voordeur aan de linkerkant van de woonboerderij. Je stapt binnen in een lange hal met een trap die naar boven leidt. Daarnaast zijn er meerdere deuren in de hal die toegang bieden tot bijvoorbeeld de

gezellige woonkamer, de kelder en de ruime woonkeuken.

In de woonkamer (34 m²) komt het zonlicht in elke hoek van de kamer dankzij de vele ramen. Dankzij de suitedeuren kan deze ruimte in tweeën worden gesplitst. Hier proef je de ambiance van een jaren 30 boerderij die vakkundig gemoderniseerd en verduurzaamd is.

Via de trap in de lange hal bereik je de verdieping van het privé woongedeelte met twee royale slaapkamers (resp. 17 m² en 18 m²), waarvan één met een walk-in closet en de ander met inbouwkasten. Tevens een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet (2020).





HET HUIDIGE PRIVE WOONGEDEELTE

Tegenover de woonkamer bevindt zich de woonkeuken (23 m²) met een eigentijdse keuken, voorzien van alle moderne gemakken, zoals een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, grote oven en een combimagnetron. Deze riante woonkeuken biedt voldoende plek voor een eettafel waar wel 8 personen aan kunnen schuiven voor een gezellige maaltijd.

Via de woonkeuken bereik je de bijkeuken met wasmachine aansluiting en CV-opstelling. Hier vind je tevens een deur naar buiten en toegang tot de buitengewoon ruime badkamer, het toilet, het kantoor en de werkplaats.

De badkamer (18 m²) is ruim en uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel, toilet en zelfs een sauna. De slaapkamer (24 m²) aan de achterkant is eveneens zeer ruim en wordt momenteel gebruikt als kantoor met extra bergruimte.

Als je de werkplaats binnenloopt, tref je een zeer ruime zolderruimte aan die via een trap te bereiken is.

Via deze inpandige werkplaats heb je toegang tot de ruimte met de hybride ketels van de appartementen en de warmtepompboiler.









APARTEMENT SALAMANDER

Met een ruime eetkeuken, zithoek en uitzicht op de akkervelden is Salamander de ideale plek om tot rust te komen.

Het appartement betreden we via de voorzijde van de woonboerderij. Zie je de prachtige baanderdeuren? Dat geeft karakter!

Via deze deuren komen we in de keuken, welke van alle gemakken is voorzien, zoals een gaskookplaat, een vaatwasser, combimagnetron en koelkast.

De keuken en woonkamer lopen in elkaar over en in deze heerlijke ruimte kom je tot rust met een prachtig uitzicht.

Openslaande deuren in de keuken geven

directe toegang tot buiten, ideaal voor een ontspannen ontbijt in de ochtendzon.

Via een deur in de woonkamer/keuken komen we in de gang met een opbergkast, een gezellige bedstee voor kinderen, twee badkamers met beiden een inloopdouche, wastafel en toilet, een ruime slaapkamer met twee eenpersoonsbedden en de trap naar de verdieping met een ruime slaapkamer (25 m²) met vier eenpersoonsbedden.

**APPARTEMENT
SALAMANDER**









APPARTEMENT HERMELIJN

Stap binnen in dit gezellige appartement waar licht en ruimte samenkomen. Hier zijn traditionele elementen op prachtige wijze behouden gebleven, waardoor een sfeervolle ambiance ontstaat.

Via de voordeur aan de achterzijde van de boerderij (achter appartement Salamander) komen we in een hal met de deur naar het toilet, de badkamer en de woonkamer met open keuken en trap naar de verdieping.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel.

De lichte woon/eetkamer met keuken biedt een prachtig uitzicht op de groene tuin.

Via de openslaande terrasdeuren stap je zo op je eigen terras, waar je uitkijkt over de parkachtige tuin met vijver.

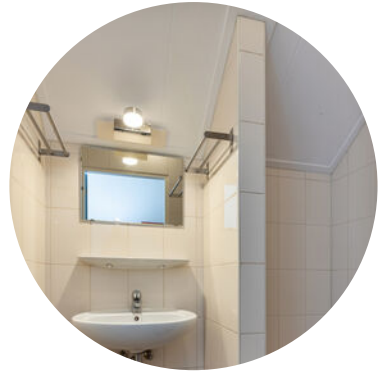
Naast de keuken is de deur naar de slaapkamer met twee eenpersoons bedden op de begane grond, waardoor dit appartement perfect is voor senioren.

De trap in de woonkamer leidt naar twee slaapkamers met elk twee eenpersoonsbedden en een opbergkast.

APPARTEMENT IJSVOGEL



**APPARTEMENT
HERMELIJN**







APPARTEMENT IJSVOGEL

In appartement Ijsvogel kan je genieten van een knusse en sfeervolle inrichting.

De openslaande terrasdeuren in de woonkamer leiden direct naar je eigen terras met uitzicht op de parkachtige tuin met vijver.

De perfecte plek om tot rust te komen of de kinderen te laten spelen en ravotten, terwijl jij ontspant met een goed boek.

Het appartement betreden we via de voordeur aan de achterzijde van de boerderij, recht achter het privé woongedeelte.

We komen in een hal met daarin het toilet, de badkamer met douche en wastafel en de deur naar de woonkamer met open keuken en trap naar de verdieping.

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers. Eén slaapkamer met een tweepersoonsbed en één slaapkamer met 2 éénpersoonsbedden voor een goede nachtrust. Tevens is er een opbergkast.

**APPARTEMENT
IJSVOGEL**









DE NATUURCAMPING IN DE TUIN

Achter de tuin van de boerderij, gescheiden door een aarden wal, ligt een prachtig kampeerterrein met 3 knusse slaaphutjes, een comfortabele pipowagen, een tenthutje en 4 tentplaatsen met zowel zon als schaduw.

In de woonboerderij vind je tussen appartement Salamander en Hermelijn een verwarmde sanitaire voorziening speciaal voor de kampeersers, bestaande uit een algemene ruimte met twee wastafels, een aparte douche, een apart toilet en een ruimte met douche, wastafel en toilet.

Daarnaast staat er op het terrein een gebouw ingericht als gezellige 'campingkeuken' met een gasstel, koelkast en afwasmogelijkheid.

De parkachtige tuin met vijver biedt een rustige plek om te relaxen of voor kinderen om te spelen. Parkeerplaatsen zijn door de huidige eigenaar gerealiseerd aan de voorkant van de boerderij.

Daarnaast is er een prachtig uitzicht over de akkers, waar de reeën, hazen en fazanten regelmatig te zien zijn.

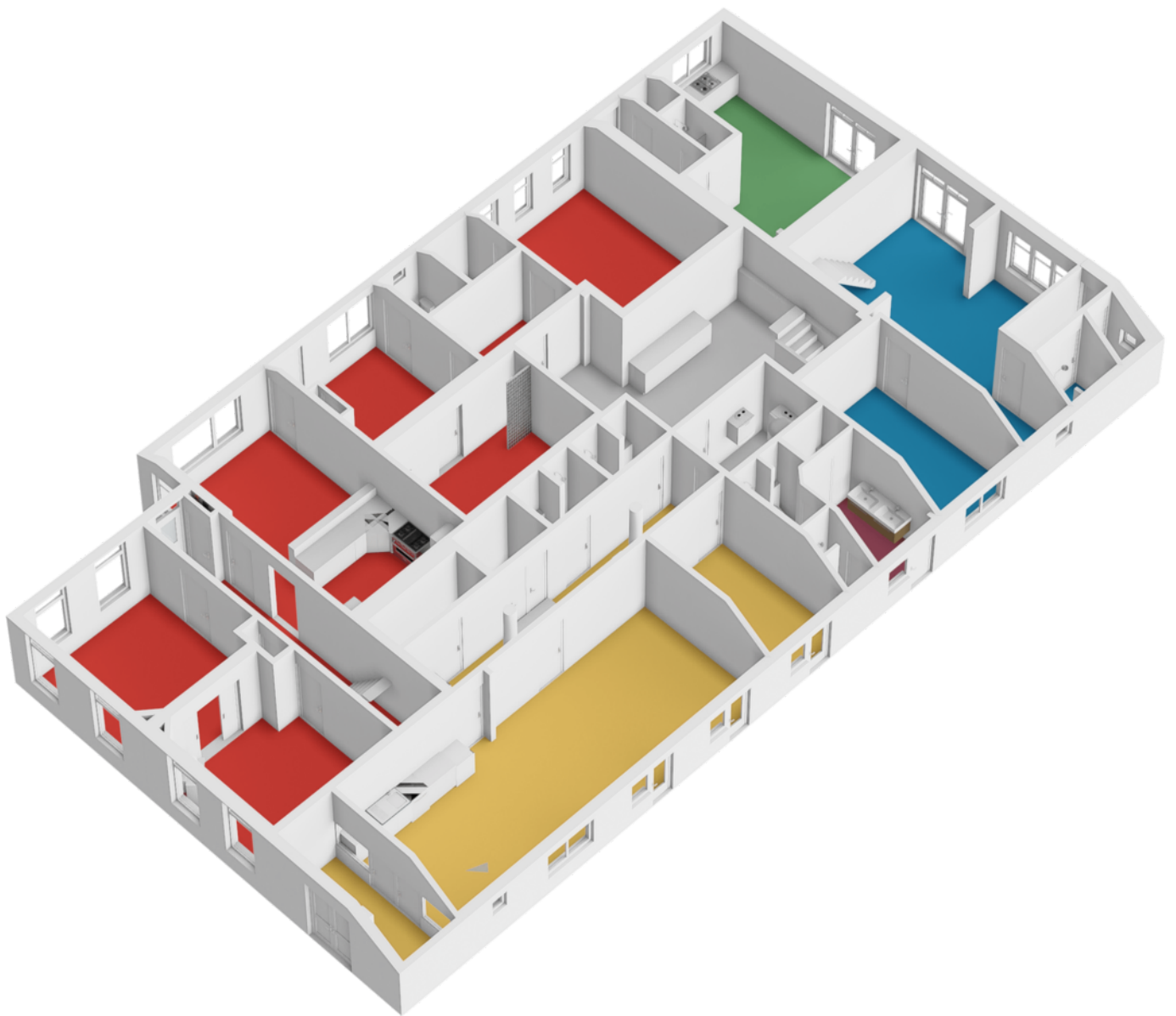
De tuin is verder voorzien van een kas, verschillende houthokken, kippenhok, schuur/garage en een campingkeuken.

DE NATUURCAMPING





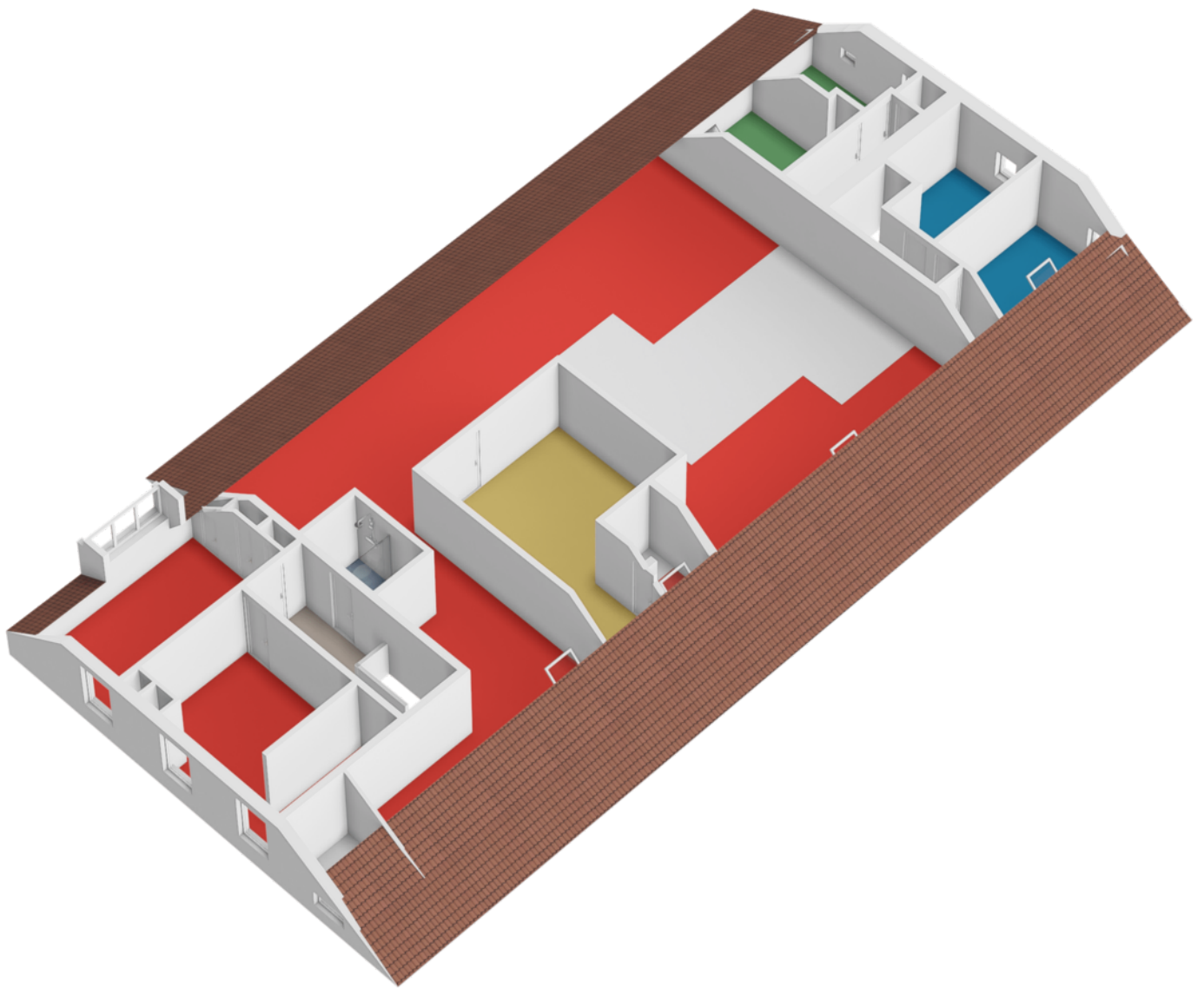
Begane grond 3D



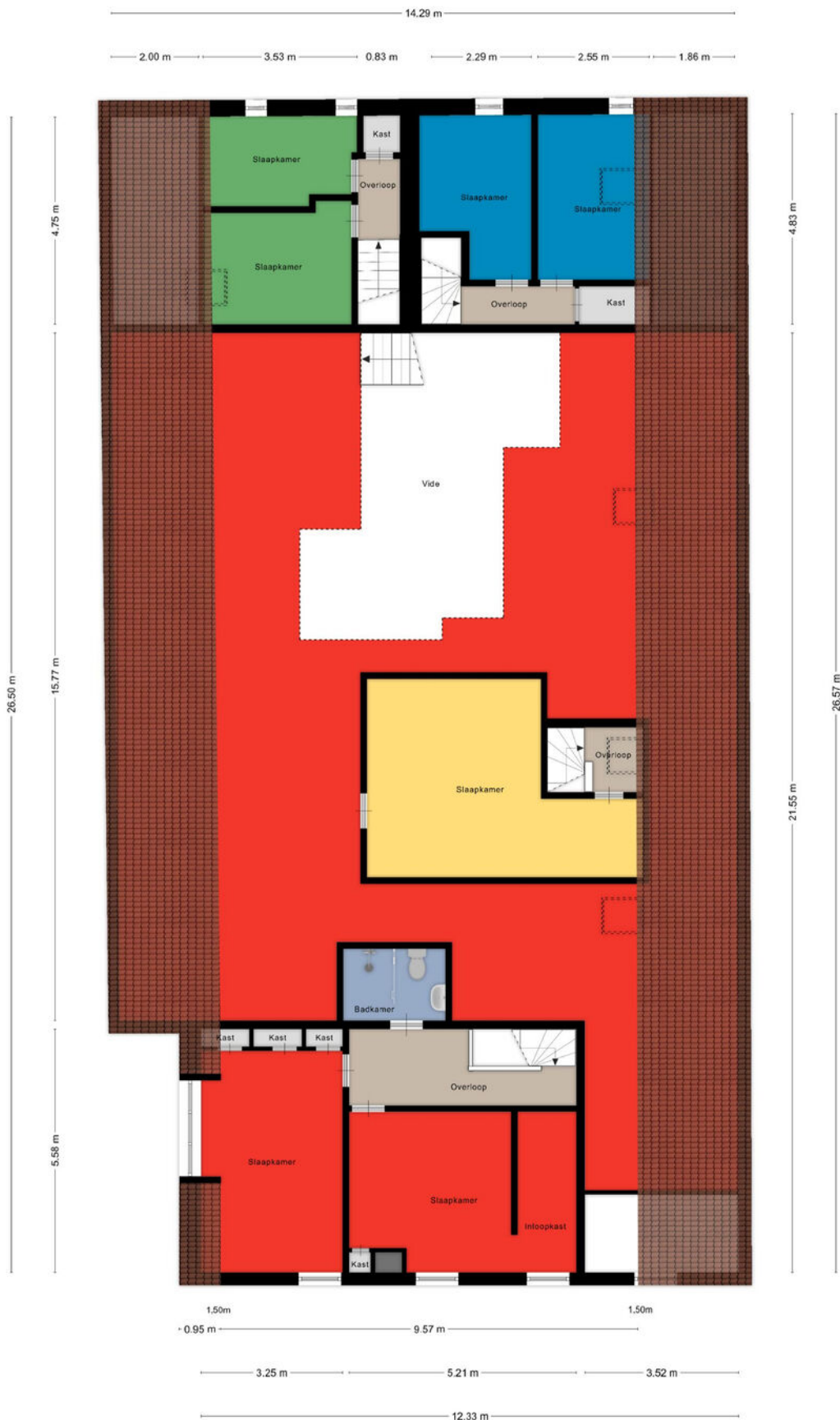
Begane grond 2D



Eerste verdieping 3D



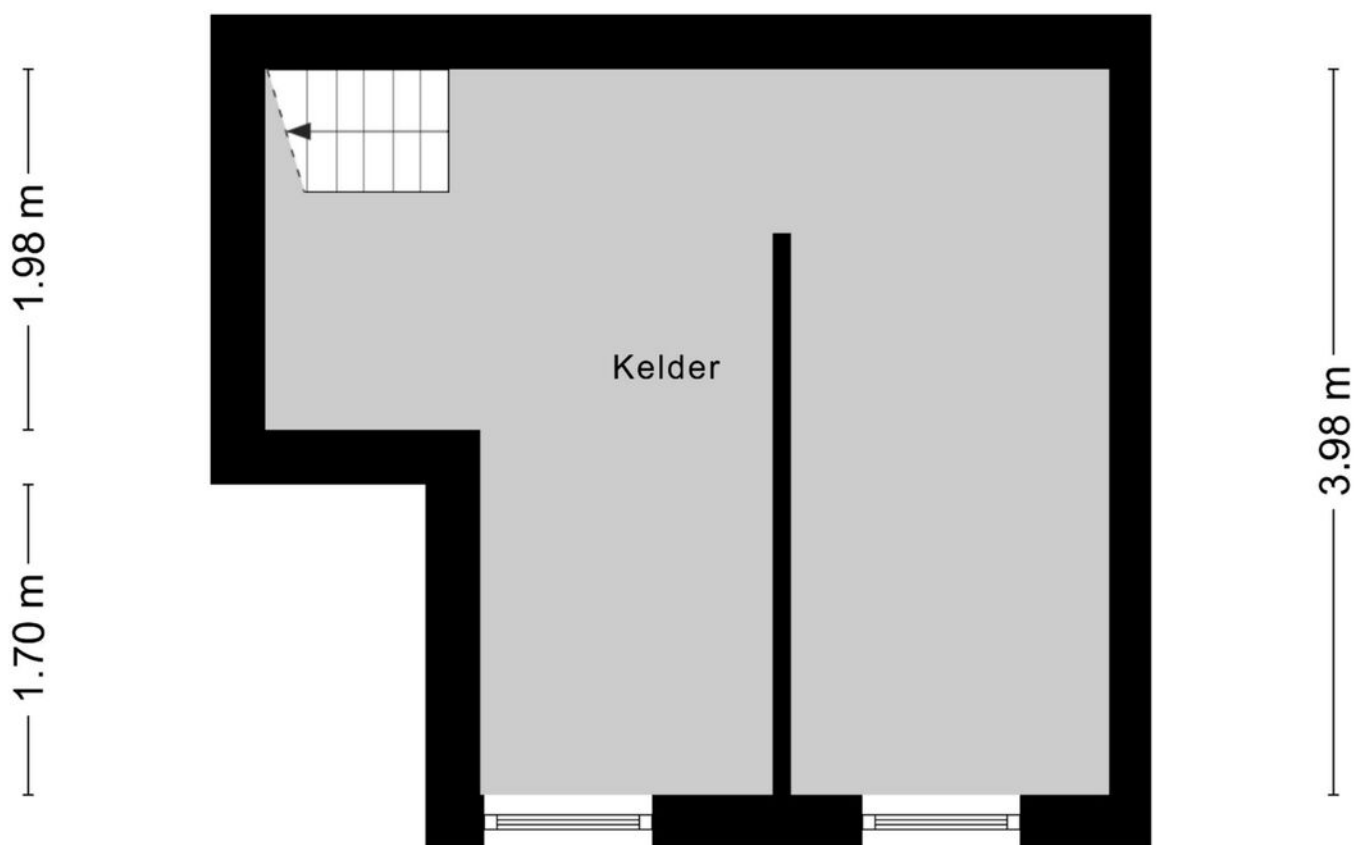
Eerste verdieping 2D



Kelder

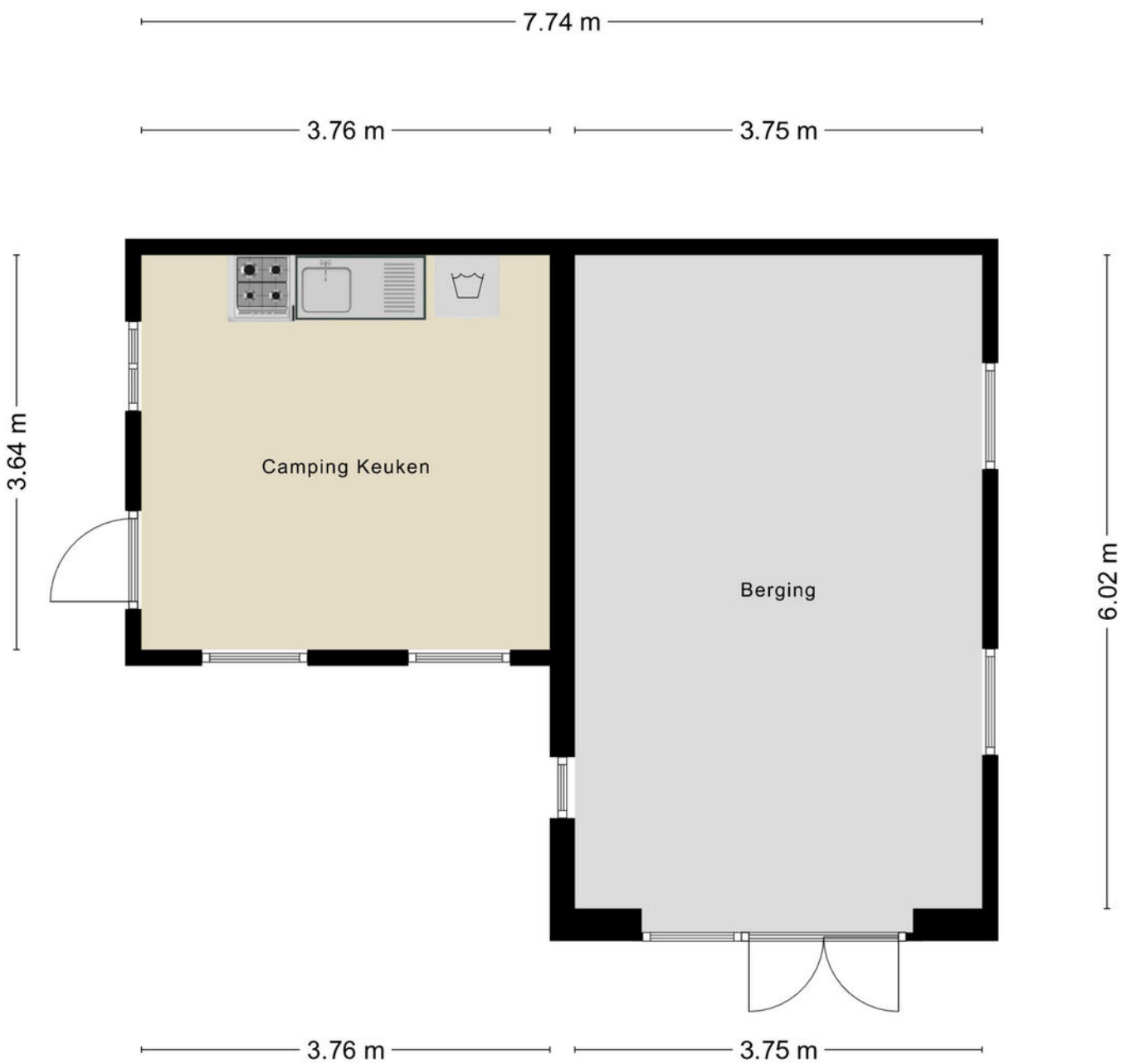
4.63 m

2.78 m 1.75 m



0.88 m 1.60 m 1.75 m

Keuken/berging



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





LANDELIJKE CHARME EN OMGEVING

De boerderij is landelijk gelegen net buiten het dorp Wedde, een dorp in de provincie Groningen in de gemeente Westerwolde.

Wedde is goed bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer. In het dorp zelf bevinden zich meerdere voorzieningen zoals o.a. sportverenigingen, basisschool, eetcafé, een fietsenmaker, dorps huis en huisartsenpraktijk.

Voor overige voorzieningen kan men terecht in naastgelegen grotere dorpen zoals Vlagtwedde (7 min.), Stadskanaal (15 min.) en Winschoten (12 min.).

In het nabijgelegen dorp Vlagtwedde vind je bijvoorbeeld al twee grote supermarkten, verschillende kleinere winkels en gezellige eetgelegenheden.

Houd je wat meer van toeristische en wellicht pittoreske dorpjes? Dan is het gebied Westerwolde uitermate geschikt.

En mocht je liever de natuur opzoeken, dan zijn de vestingstadjes Bourtange en Oudeschans met volop mooie fiets- en wandelroutes en vele oudheden, zoals de burcht in Wedde, dichtbij gelegen.

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van u als verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt **geen** garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kan uw makelaar ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt, loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt.

De lijst is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over de woning. Vul de lijst daarom volledig en naar waarheid in.

De vragenlijst bestaat uit twee delen:

- Deel A heeft betrekking op u als verkoper en wordt alleen met de makelaar gedeeld
- Deel B: heeft betrekking op de woning en wordt aan (potentiële) kopers verstrekt

Bijzonderheden

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Hoornderweg 19-B Wedde

Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende)akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning?

Ja

Welke zijn dat?

Aanleg persriool naar de doorgaande weg (ter vervanging IBA's)

Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van één van de aangrenzende percelen?

Ja

Welke zijn dat?

Persriool is onder het land van de boer aangelegd (notarieel vastgelegd)

Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens?

Niet bekend

Staan uw gebouwen of bouwwerken helemaal op het eigen perceel?

Ja

Heeft u grond (of losse percelen) van derden in gebruik?

Nee

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?

Nee

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing op de woning?

Nee

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

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

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Is er sprake van onteigening?

Nee

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

Nee

Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie?

Nee

Is er (in het verleden) bezwaar gemaakt tegen de WOZ-beschikking?

Ja

Toelichting van het bezwaar:

Bezwaar tegen procentuele verhoging

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

Nee

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

Nee

Is het pand onbewoonbaar verklaard, of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Is er sprake van een omzetbelastingheffing wanneer het object wordt verkocht (bijvoorbeeld vanwege een bestemmingswijziging of ingrijpende verbouwing)?

Nee

Hoe gebruikt u het object nu?

Wonen, recreatieve verhuur en natuurkampeerterreintje

Is dit gebruik door de gemeente of overheid toegestaan?

Ja

Gevels

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken?

Nee

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

Ja

Waar?

In februari 2024 voegwerk bijgewerkt.

Zijn de gevels tijdens de bouw van het pand geïsoleerd?

Nee

Zijn de gevels daarna (na)geïsoleerd?

Ja

Wanneer heeft de isolatie van de gevel(s) plaatsgevonden?

Achterhuis onbekend, voorhuis en slaapkamer voorste appartement 2019

Welk isolatiemateriaal is hiervoor gebruikt?

EPS korrels voorhuis en steenwol (?) keldervloer

Beschikt u over een certificaat of bewijs van het isoleren?

Ja

Zijn alle geveldelen volledig geïsoleerd?

Niet bekend

Zijn de gevels ooit gereinigd of geïmpregneerd?

Niet bekend

Daken

Over welke type dak beschikt het gebouw (meerdere opties mogelijk)?

Plat dak

Overige daken

Hoe oud zijn de platte daken van het pand (indien van toepassing)?

9 maanden

Hoe oud zijn de overige daken van het pand (indien van toepassing)?

5 jaar

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Ja

Waar heeft het dak gelekt en hoe is dit opgelost?

Zijslaapkamer voorhuis door naadvorming oud bitumen dak. Er is een nieuw bitumen dak geplaatst in juni 2023.

Voorslaapkamer voorhuis door omhoog gewaaide

loodrand schoorsteen. Is hersteld door dakdekker.

Voorslaapkamer voorhuis in een hoek. Valt onder garantie van dakrenovatie uit 2019. Is hersteld februari 2024.

Zijn er in het verleden enige gebreken geconstateerd aan de dakconstructie (bijvoorbeeld doorbuigende, krakende, beschadigde of aangetaste dakdelen)?

Ja

Waar zijn de gebreken geconstateerd en hoe is dit opgelost?

Doorbuigende panlatten. Panlatten zijn vervangen of extra bijgeplaatst tijdens dakrenovatie en dak is uitgevlakt.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen of repareren?

Ja

Welk (gedeelte) van het dak en waarom?

Oost-, zuid- en westkant nieuwe folie, panlatten en dakpannen in 2019.

Extra panlatten en nieuwe dakpannen noordzijde. Noordzijde was in 2009 al voorzien van nieuwe folie en panlatten.

Is het platte dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Is het overige dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zijn de dakdelen daarna (na)geïsoleerd?

Nee

Zijn er regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zijn er dakgoten lek of verstopt?

Nee

Kozijnen, ramen en deuren

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?

Hout in de drie appartementen en kunststof in privé woonhuis

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

Stapsgewijs 2020, 2021, 2022

Is dit uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Functioneren alle scharnieren en sloten naar behoren?

Ja

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

Ja

Beschikt het pand over geïsoleerde beglazing (bijvoorbeeld: dubbel glas)?

Ja

Welk type isolerende beglazing is er in de woning gebruikt?

Dubbel glas en in kleine appartement twee ramen vervangen door HR++ glas.

Zijn alle ramen geïsoleerd?

Nee

Welke raam(delen) zijn niet geïsoleerd?

Enkele kleine (stal)raampjes appartementen en twee bovenraampjes appartement

Is er bij het geïsoleerde glas sprake van condens tussen het glas (lekkende ruiten), of overige beschadigingen?

Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Is er sprake van optrekkend vocht en/of vochtdoorslag op vloeren, plafonds of wanden?

Nee

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

Nee

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

Nee

Zijn er problemen met de afwerking van de wanden (bijvoorbeeld loslatend behang of spuitwerk, loszittend tegelwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?

Ja

Waar bevinden de problemen zich en zijn deze behandeld?

Op de voormalige lekkageplekken, dus in hoekje voorslaapkamer voorhuis en in zijslaapkamer voorhuis in een hoekje.

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

Nee

Is de vloer tijdens de bouw of daarna geïsoleerd?

Ja

Wanneer is de vloer van de woning geïsoleerd?

Woonkamer voorhuis en hal voorhuis 2019.

Welk type isolatiemateriaal is hiervoor gebruikt?

EPS korrels en kelder (steen?)wol

Beschikt u over een certificaat of bewijs van het isoleren?

Ja

Zijn alle vloerdelen volledig geïsoleerd?

Nee

Welke delen zijn er niet geïsoleerd?

De rest van het pand

Kelder, kruipruimte en fundering

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

Niet bekend

Is er een kruipruimte of kelder toegankelijk

Ja

Is de kruipruimte of kelder altijd droog?

Ja

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

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

Nee

Installaties

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?

In 2020 zijn drie hybride warmtepompen geplaatst (met 3 nieuwe cv-ketels), 1 voor privé woonhuis en 2 voor de appartementen. Ook is er een warmtepompboiler geplaatst voor warm water voor het privé woonhuis, de appartementen en de douches van het kampeerterrein.

Is of zijn de installaties(s) in eigendom?

Ja

Merk(en) van de installatie(s):

Intergas cv ketels en warmtepompen en warmtepompboiler van Daikin

Installatiedatum van de installatie(s):

Herfst 2020

Op welke datum is/zijn de installaties voor het laatst onderhouden?

Februari 2024

Is het onderhoud van de installatie(s) uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Door welk bedrijf/bedrijven is het onderhoud aan de installaties uitgevoerd?

HVK Stadskanaal

Zijn recentelijk punten opgevallen met betrekking tot de installaties(bijvoorbeeld meer dan 1 keer per jaar de cv-installatie bij moeten vullen)?

Nee

Zijn er radiatoren die niet (goed) warm worden?

Nee

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken of beschadigd zijn?

Nee

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

Niet bekend

Beschikt de woning over vloerverwarming?

Nee

Zijn er kamers of overige ruimtes die niet (goed) warm worden?

Nee

Beschikt de woning over zonnepanelen?

Ja

Zijn de zonnepanelen volledig in uw eigendom?

Ja

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?

42

Blijven de zonnepanelen achter na de verkoop?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

315

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Full Black HCC (Voorheen NSP) met Growatt omvormers

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

Ja

Hoe heet deze app?

ShinePhone

Wanneer zijn deze zonnepanelen geplaatst?

21 in april 2019 en 21 in maart 2020

Welke installateur heeft de zonnepanelen toentertijd geplaatst?

MHB techniek

Blijven de zonnepanelen achter na de verkoop?

Ja

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

Ja

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

10 jaar op omvormers, dus tot 2029 en 2030 En 25 jaar op opbrengst zonnepanelen, dus tot 2044 en 2045

Zijn de zonnepanelen toentertijd aangeschaft met subsidie?

Nee

Hoeveel stroom hebben de zonnepanelen het afgelopen jaar opgewekt?

11968 (2023)

Is de elektriciteit (elektrische installatie) in de woning vernieuwd?

Ja

Welke onderdelen en wanneer?

Er zitten moderne meterkasten in de woning. Uitgebreid in 2004 in appartementen en bijgebouwen en deels vernieuwd in 2008. Een grote meterkast in het woonhuis en twee onderverdeekasten voor bijgebouwen en appartementen. In 2020 is elektra naar het kampeerterrein aangelegd en zijn de staande buitenlampen geplaatst (met nieuwe elektra kabels).

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Beschikt de woning over een schoorsteen?

Ja

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

September 2023

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

Zijn er ten slotte nog overige gebreken aan aanwezige (technische) installaties?

Niet bekend

Beschikt u over een laadpaal in eigendom voor een elektrische auto?

Nee

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Nieuwe ventilatieboxen in 2019 en 2020

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Vermoedelijk 2005? Ventilatieboxen dateren van 2019 en 2020

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig in de woning?

Ja

Hoe oud zijn de rookmelders?

Variërend van circa 1-3 jaar (10-jaars rookmelders)

Zijn er ten slotte nog overige gebreken aan aanwezige (technische) installaties?

Niet bekend

Sanitair en riolering

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

Nee

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Privé badkamer beneden naar schatting 15-20 jaar, behalve het bad: nieuw geplaatst in 2019. Privé badkamer bovenverdieping 2020

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

Ja

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

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

Ja

Zijn er voorzieningen, zoals een septic tank, beerput of dergelijk aanwezig?

Niet bekend

Welke gebreken waren dit?

Ja, geweest. Verstopping toilet privé woning door kapotte stenen rioolbuis. Dit was voor zover bekend het laatste kleine stukje ouderwetse stenen rioolbuis. Deze is vervangen door nieuwe kunststof rioolbuis in 2021.

Functioneert alle inbouwapparatuur naar behoren?

Nee

Keuken en toebehoren

Hoe oud is de keukenopstelling ongeveer?

Naar schatting 15-20 jaar

Hoe oud is de inbouwapparatuur ongeveer?

Idem

Functioneert alle inbouwapparatuur naar behoren?

Nee

Welke inbouwapparatuur functioneert niet?

Grote oven onbekend, wordt nooit gebruikt.

Heeft u een kokend waterkraan (bijvoorbeeld een Quooker of soortgelijke)?

Nee

Diversen

Wat is het bouwjaar van de woning?

1930

Zijn er asbesthoudende materialen of eternietplaten aanwezig in de woning of bijgebouwen?

Niet bekend

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

Nee

Bevinden er zich loden leidingen in de woning?

Nee

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?

Niet bekend

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

Ja

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

Nee

Is de grond van het perceel verontreinigd?

Niet bekend

Is er een olietank aanwezig?

Nee

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

Nee

Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, anderongedierte, zwammen of andere schimmels?

Ja

Waar?

Er heeft houtworm in de balken gezeten

Is deze aantasting al eens behandeld?

Ja

Wanneer en door welk bedrijf?

Maart 2019 door Wiekens ongediertebestrijding in Winschoten (garantiecertificaat 10 jaar)

Is er voor zover u bekend sprake van chlorideschade/roestvorming(betonrot)?

Nee

Overige

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

Ja

Welke ver-/bijbouwingen zijn dit, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

2003-2008 door vorige eigenaren:

- 2003: aanleg riolering naar IBA's en afkoppeling hemelwater.
- 2004: renovatie bijgebouw (schuur): vervanging dak en dakgoten, kozijnen, ramen en deuren.
- 2004: isolatie bijkeuken.
- 2005: (ver)bouw 3 appartementen.
- 2008: bouw camping sanitair.
- 2008: bouw campingkeuken.
- 2008: isolatie schuur.
- 2009: gedeeltelijke renovatie dak noordzijde: vervanging panlatten en aanbrengen nieuwe folie.

Overzicht verbouw vanaf 2019:

- * 2019: Dakrenovatie:
 - dak zuidzijde: nieuwe panlatten, nieuwe folie en nieuwe dakpannen.
 - dak west: nieuwe dakgoot en dakpannen.
 - dak noord: nieuwe dakpannen.

- dak noordzijde: nieuwe dakpannen en herstel/bijwerken panlatten.
- ☒ 2019: bestraten plein voor boerderij en creëren parkeerplaatsen.
- ☒ 2019/2020: realisatie badkamer boven privé woonhuis (volledig geïsoleerd) en nieuw bad in badkamer beneden (privé woonhuis).
- ☒ 2019: herstel hoog balkenplafond privé woonkamer en aanbrenge isolatie plafond.
- ☒ 2019: isolatie spouwmuren met eps korrels en isolatie vloer woonkamer en gang privé woonhuis.
- ☒ 2019: installatie 21 zonnepanelen.
- ☒ 2019: preventieve houtwormbehandeling kap woning (met 10 jaar garantie).
- ☒ 2019: nieuwe woonhuisventilator met vochtsensoren (woning en voorste appartement).
- ☒ 2020: tweede nieuwe woonhuisventilator met vochtsensoren campingsanitaire.
- ☒ 2020: aanleg glasvezel.
- ☒ 2020: extra bovenverdieping/slaapkamer voorste appartement (volledig geïsoleerd).
- ☒ 2020: installatie 3 warmtepompen, een warmtepompboiler en tweede serie van 21 zonnepanelen.
- ☒ 2020: ingang terrein bestraat.
- ☒ 2020: bouw twee slaaphutjes kampeerterrein.
- ☒ 2020: aanleg water en elektra naar kampeerterrein.
- ☒ 2020: aanleg buitenverlichting rondom de woonboerderij.
- ☒ 2021: bouw derde slaaphutje.
- ☒ 2021: bouw fietsenhok en informatiebord
- ☒ 2021: verwijdering IBA's en aanleg persriool: installatie vermaler en persriool naar de Hoornderweg.
- ☒ 2022: aanschaf en inbouw pipowagen.
- ☒ 2023: aanleg houtsnipperpaden.
- ☒ 2023: nieuw bitumen dak op dakopbouw privé woonhuis slaapkamer.
- ☒ 2023: aanleg semi-professioneel wifi-systeem.
- ☒ 2024: opbouw tentpod kampeerterrein

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

Niet bekend

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Bent u in het bezit van een Energielabel?

Ja

Welk label heeft de woning?

B

Vaste lasten

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

803

Belastingjaar:

2023

Wat is de WOZ-waarde?

634000

Peiljaar:

2023

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

536

Belastingjaar:

2023

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?

586

Belastingjaar:

2023

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven met uw huidige contract.

Beschikt u over één leverancier voor gas en elektra?

Ja

Maandelijks voorschot voor gas en elektra:

167

Maandelijks voorschot voor water:

40

Nu de energieprijzen sterk schommelen kan het daadwerkelijke verbruik in de meeste gevallen een realistischer beeld geven. Hieronder kunt u daarom het meest jaarverbruik van afgelopen jaar delen.

Jaarlijks Gasverbruik in m3:

973

Jaarlijks Elektriciteit hoog in kWh:

3588

Jaarlijks Elektriciteit laag in kWh:

5623

Jaarlijks Elektriciteit totaal in kWh:

9211

Jaarlijks Water in m3:

345

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning bij dit verbruik?

2

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

Nee

Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?

Nee

Zijn alle verschuldigde gemeentelijke belastingen al betaald?

Ja

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

Nee

Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?

Nee

Garanties

Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die meeverkocht worden (bijv. SKW-garantie, CV-ketel onderhoudsabonnement,garantie op keukenapparatuur, boiler)?

Nee

Nadere informatie

Zijn er overige zaken die de woonsituatie beïnvloeden en de toekomstige koper naar uw mening moet weten?

Met betrekking tot de vraag betreffende het aantal bewoners wat betreft het gas- en elektraverbruik:

Aantal bewoners varieert van 2 in sommige midweken zonder verhuur, 10-20 in de meeste weekenden tot 35 in hoogseizoen met kampeerterrein erbij.

Wat betreft de sauna: deze is door ons nooit gebruikt. Werking onbekend. Volgens vorige eigenaren werkte hij altijd goed.

Scharnier deksel toilet badkamer boven privé woonhuis defect.

Datum ondertekening

donderdag, januari 11, 2024 14:39

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning? Hoornderweg 19-B Wedde

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	Blijft achter
Broeikas	Blijft achter
Vlaggenmast	Blijft achter
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Fietsenhok	Blijft achter
Informatiebord	Blijft achter
Mini-pipowagen	Gaat mee
3 slaaphutjes kampeerterrein	Blijft achter
Grote pipowagen kampeerterrein	Blijft achter
3 gekoppelde houthokken (zonder hout)	Blijft achter
Zitmaaier	Kan worden overgenomen
Waterpomp grondwater	Kan worden overgenomen
Tentpod	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	N.v.t.
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Strijkmachine	Kan worden overgenomen
Eettafel keuken	Kan worden overgenomen

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
			N.v.t.

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	1	Blijft achter

Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Rolgordijn keuken en bijkeuken	Blijft achter
Rolgordijnen woonkamer, werkkamer en slaapkamer	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/lamin aat	0	Blijft achter
Parketvloer/lamin aat	1	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Warmtepompboiler	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Houtkachel	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Verlichting overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Verlichting overloop en voorslaapkamer boven	Blijft achter
Verlichting werkplaats/bijkeuken /schuur	Blijft achter
Spotjes keuken	Blijft achter

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	N.v.t.
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	Blijft achter

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kast werkplaats	Blijft achter
Wandkasten en verlichting werkplaats	Blijft achter
Planken bijkeuken, hal (onder trap), schuur en linnenhok	Blijft achter
Grote bureau werkkamer	Blijft achter
Bedbank werkkamer	Blijft achter
Kledingkasten slaapkamer boven	Blijft achter
Verlichting schuur en gaskachel schuur	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	Blijft achter

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Aanvullende opmerkingen:

Hout, deuren, radiatoren, gaas, pvc-buizen, reserve meubels etc. wat op zolder ligt en bruikbaar kan zijn voor het terrein of de appartementen voor de volgende bewoners blijft achter.

Lijst van zaken Overig terrein

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Hoornderweg 19-B Wedde

Appartement Salamander

Appartement Hermelijn

Raamdecoraties, te weten:

Rolgordijnen
Overgordijnen

Blijft achter
Blijft achter

Blijft achter
Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Laminaatvloeren in appartementen

Blijft achter

Blijft achter

Keuken

Losse koelkast
Losse combimagnetron
Vaatwasser
Pannen en serviesgoed

Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter

Blijft achter
Blijft achter
NVT
Blijft achter

Verlichting

Plafondlampen, spotjes en staande lampen

Blijft achter

Blijft achter

Meubels

Bank
Stoelen zitkamer
Eettafel en stoelen
Salontafel
Kast
Dressoir

Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter

Blijft achter
Gaat mee
Gaat mee
Blijft achter
Blijft achter
NVT

Bedden met matrassen en dekbedden
Kledingkasten
Nachtkastjes
Schilderijen
Kinderstoelen
Kinderbedjes
Tuinmeubilair

Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Gaat mee

Blijft achter
Blijft achter
Gaat mee
Blijft achter, behalve 2 bij terrasdeuren
Blijft achter
Blijft achter
Gaat mee

Diversen

Schommel

Blijft achter

Slaaphutjes

Bedden
Kastjes
Eetafel en stoelen
Picknickbanken
Verlichting

Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter

Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter

Pipowagen

Bed
Zithoek
Keukenblok
Tuinmeubilair

Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter
Blijft achter

Lijst van zaken Overig terrein

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning? Hoornderweg 19-B Wedde

	Appartement IJsvogel	Kas	Campingkeuken
Raamdecoraties, te weten:			
Rolgordijnen	Blijft achter		Blijft achter
Overgordijnen	Blijft achter		NVT
Vloerdecoratie, te weten:			
Laminaatvloeren in appartementen	Blijft achter		NVT
Keuken			
Losse koelkast	Blijft achter		Blijft achter
Losse combimagnetron	Blijft achter		NVT
Vaatwasser	NVT		NVT
Pannenset en serviesgoed	Blijft achter		Blijft achter
Verlichting			
Plafondlampen, spotjes en staande lampen	Blijft achter		Blijft achter
Meubels			
Bank	Blijft achter		NVT
Stoelen zitkamer	Blijft achter		NVT
Eettafel en stoelen	Blijft achter		Blijft achter
Salontafel	Blijft achter		NVT
Kast	NVT		NVT
Dressoir	Blijft achter		Blijft achter
Bedden met matrassen en dekbedden	Blijft achter		NVT
Kledingkasten	Blijft achter		NVT
Nachtkastjes	Blijft achter		NVT
Schilderijen	Blijft achter		NVT
Kinderstoelen	NVT		NVT
Kinderbedjes	NVT	Blijft achter	NVT
Tuinmeubilair	Gaat mee		NVT
Diversen			
Schommel			
Slaaphutjes			
Bedden	Blijft achter		
Kastjes	Blijft achter		
Eettafel en stoelen	Blijft achter		
Picknickbanken	Blijft achter		
Verlichting	Blijft achter		
Pipowagen			
Bed			
Zithoek			
Keukenblok			
Tuinmeubilair			


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: iQ Makelaars Midden-



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wedde	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 147	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



MIS DEZE KANS NIET!

Mis deze kans niet om te wonen, werken en genieten in deze unieke woonboerderij in het knusse Wedde.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden die dit charmante pand te bieden heeft!

Telefonisch: 0598-430510
Whatsapp: 0623053058
Mail: info@vastengoedmakelaars.com

Ondanks dat deze tekst met de meeste zorg is samengesteld accepteren wij hiervoor geen aansprakelijkheid. Noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u
interesse?



Hoofdweg 186
9628 CV Siddeburen

0598430510
info@vastengoedmakelaars.com
vastengoedmakelaars.com