

VRAAGPRIJS
€ 575.000 K.K.

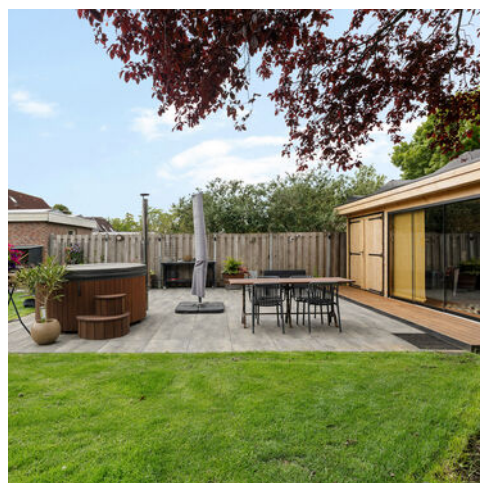


FLUITEKRUID 83, KLAZIENAVEEN



'T DRENTSCHE HUYS
MAKELAARS & TAXATEURS

'T DRENTSCHE HUYS MAKELAARS & TAXATEURS
0591 - 745 282
info@drentschemuys.nl
www.drentschemuys.nl



Woonoppervlakte : 165 m²

Perceeloppervlakte : 639 m²

Inhoud : 598 m³

Bouwjaar : 1992

WORDT
DIT JOUW
WONING?



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaande woning met garage, zonnige tuin en luxe buitenvoorzieningen

Op een mooie locatie aan de rand van de geliefde woonwijk Het Kruidenveld staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande woning met ruime inpandige garage. De woning is gebouwd in 1992, volledig geïsoleerd, uitstekend onderhouden en vanaf 2020 op diverse onderdelen gemoderniseerd.

Dankzij de doordachte indeling, grote raampartijen en de ligging ten opzichte van de zon beschikt de woning over veel natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk woongevoel. De architect heeft bij het ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met lichtinval en energiezuinig wonen.

De geïsoleerde inpandige garage biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond, waardoor de woning ook levensloopbestendig gemaakt kan worden.

De woning staat op een royaal perceel van 639 m² eigen grond en beschikt over een recent opnieuw aangelegde tuin met meerdere terrassen, veel

privacy, een vrijstaand houten tuinhuis met berging en tuinkamer, een houtgestookte hottub en een vaste buitendouche.

Indeling

Begane grond

De begane grond is voorzien van een gietvloer en bestaat uit:

- hal/entree met vernieuwde meterkast en trapopgang
- moderne toiletruimte met hangtoilet en fonteintje
- kantoorruimte
- royale woonkamer met veel lichtinval en toegang tot de tuin
- halfopen keuken (2024) voorzien van diverse Siemens high-end inbouwapparatuur, waaronder:
 - o vaatwasser
 - o combimagnetron
 - o inductiekookplaat
 - o afzuigkap
 - o Quooker-kraan
- bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en toegang naar buiten
- inpandige garage

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Eerste verdieping

- overloop
- drie slaapkamers, waarvan één met balkon
- moderne badkamer met douchecabine, toilet, wastafel en wastafelmeubel

Tweede verdieping

- ruime zolder bereikbaar via vlizotrap

Buitenruimte

De tuin rondom de woning is recent vernieuwd door een hovenier en biedt volop privacy en meerdere zonneterrassen. Daarnaast beschikt het perceel over:

- nieuw geïsoleerde tuinkamer met keukenblok en houtkachel
- houten berging met extra groepenkast en omvormer voor de zonnepanelen
- houtgestookte hottub
- vaste buitendouche
- grondwaterpomp en Hunter sproeisysteem
- bij de renovatie van de tuin is een afwateringssysteem in de bestrating verwerkt

Algemeen

- bouwjaar 1992
- woonoppervlakte: 133 m²
- perceeloppervlakte: 639 m²
- volledig geïsoleerd
- energielabel A
- 18 zonnepanelen (2024, eigendom)
- Remeha CV-ketel in eigendom
- houten kozijnen met HR++ beglazing
- 380 volt/krachtstroom aanwezig in de meterkast
- sinds 2020 op diverse onderdelen gemoderniseerd
- vanaf 2022 onder meer vernieuwd:
 - o meterkast
 - o keuken
 - o Itho Daalderop ventilatiesysteem
 - o tuin en bestrating
 - o riolering
 - o plaatsing zonnepanelen

De woning ligt in Klazienaveen, een dorp met een uitgebreid voorzieningenniveau. In de directe omgeving bevinden zich winkels, sportverenigingen, basisscholen en voortgezet onderwijs. Het centrum met winkels, gezondheidscentrum, bioscoop en horeca ligt op korte afstand. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de A37, met een snelle



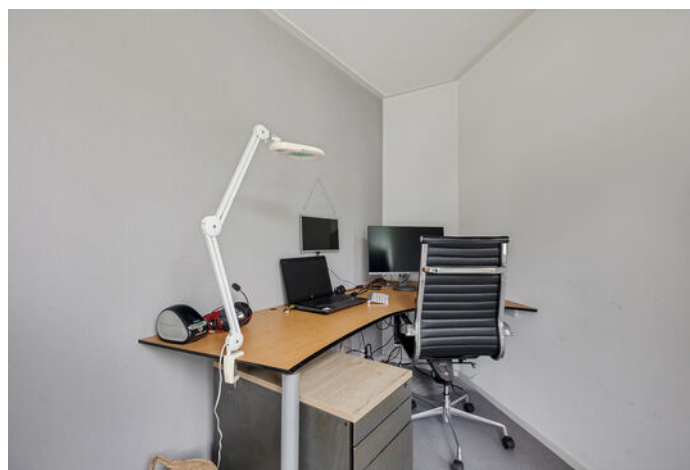
Fluitekruid 83, Klazienaveen





Fluitekruid 83, Klazienaveen



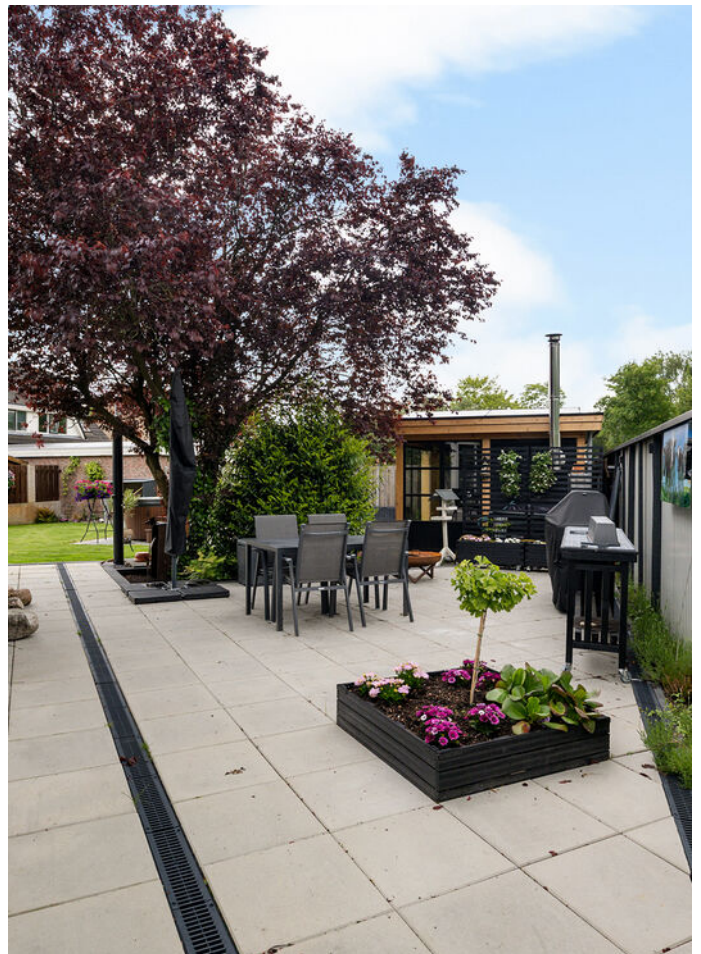


Fluitekruid 83, Klazienaveen





Fluitekruid 83, Klazienaveen





Fluitekruid 83, Klazienaveen



PLATTEGROND



Begane grond

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

PLATTEGROND



1e Verdieping

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©  Dalswize
Bouwtechnisch teken- en adviesbureau

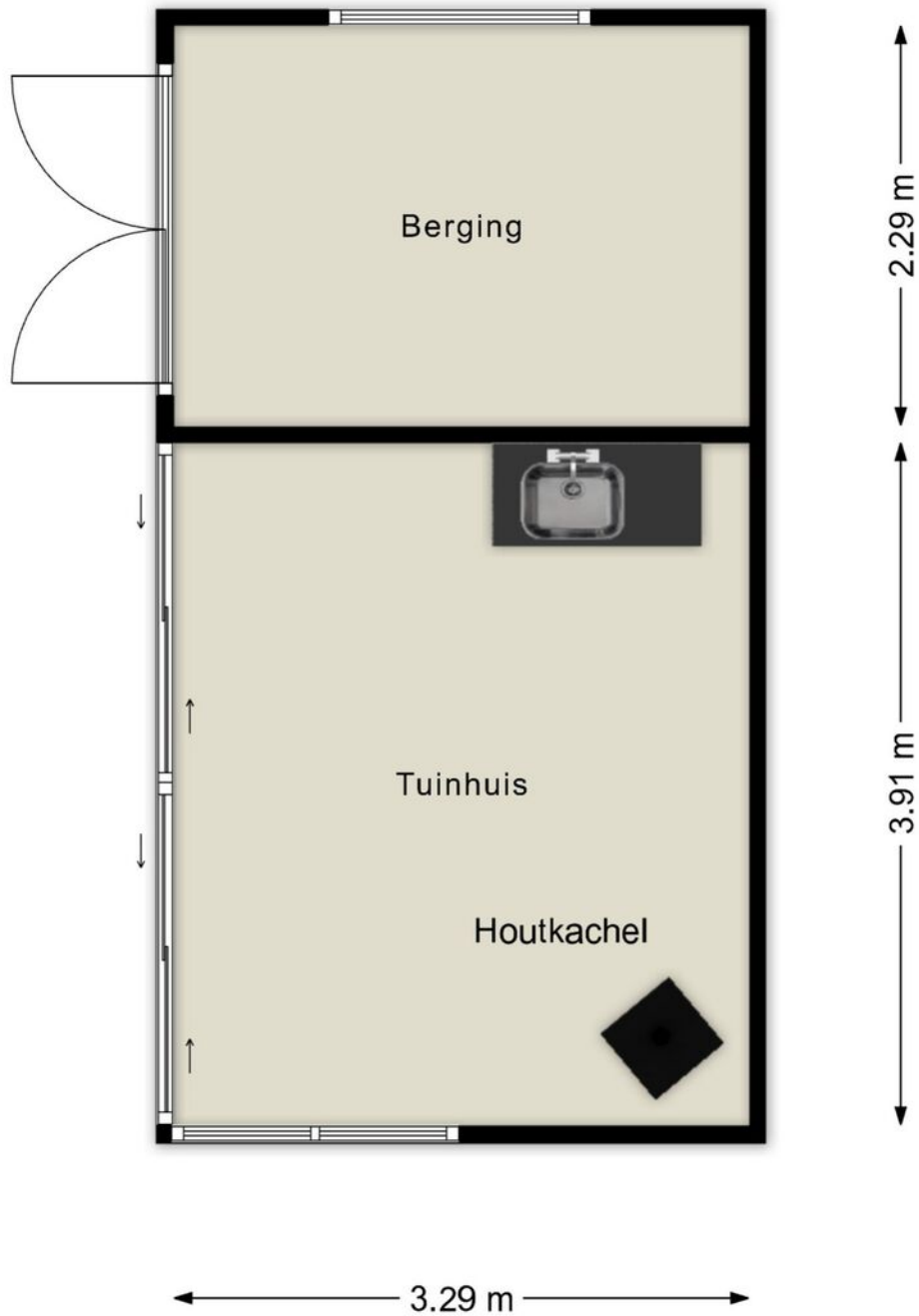
PLATTEGROND



2e verdieping

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

PLATTEGROND



Tuinhuis

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

Wilswijze
Bouwkundig teken- en adviesbureau

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee
(Denk hierbij ook aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

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

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

VRAGENLIJST

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

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

VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

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?

VRAGENLIJST

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) woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST

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? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: 2 jaren (bijgebouw)

Overige daken: zou oud als het huis

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja

Zo ja, waar? Voorgevel het grote raam. Is onlangs gerepareerd door Lukkes dak- en Timmerwerken. De Firma Lukkes geeft daar garantie op.

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?

Ja

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

Het dak rond het gerepareerde raam is voorzien van nieuwe dakleien omdat de oude niet meer bruikbaar waren.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

Tijdens de bouw (woonhuis met Opstalan SW-H 2005.) Dak bijgebouw is geïsoleerd echter welk materiaal daarvoor is gebruikt weet ik niet.

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

geen

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:

VRAGENLIJST

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? Laatste schilderbeurt weet ik niet. Schilderwerk begane grond is nog niet nodig. Ramen eerste en tweede verdieping dienen te worden geschilderd.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Onbekend bij ondergetekende

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) HR+

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

VRAGENLIJST

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

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.

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

Zo ja, waar?

VRAGENLIJST

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Tijdens de bouw;
isolatiemateriaal 140 mm
Rockwool.

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?

VRAGENLIJST

Installaties 7 A.

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

CV gebaseerd op
warmtekotel op gas in de
woning. Bijgebouw
electrische verwarming en
houtkachel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

Merk van de installatie(s):

cv ketel:.Remeha
24C-28C-39C met
thermostaat (in
woonkamer)

Type(nummer) van de installatie(s):

zie hierboven

Installatiedatum van de installatie(s):

januari 2020

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

2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Bosman Installatie
Techniek uitVeenoord

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden
of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

VRAGENLIJST

Installaties 7 E.

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

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning? 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: 18 stuks

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. 400 Wp per paneel
gezamenlijk 7200 Wp.

VRAGENLIJST

Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	CanadianSolar HIKu 6
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Homewizard
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Installatiebedrijf Langeland en Borgman in 2023
Installateur:	Langeland en Borgman
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025 6315 Kwh 2024 6115 Kwh
Aantal kWh:	Zie hierboven
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Geen idee
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?	CV ketel 2025. Houtkachel bijgebouw nog nooit. Staat twee jaren beperkt gestookt.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja

VRAGENLIJST

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Complete meterkast is in 2023 vernieuwd.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

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?

Keuken aangelegd in 2024
Badkamer aangelegd in 2023
Toilet ventilator vervangen en schoongemaakt in 2027

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Zie hierboven

Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

VRAGENLIJST

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

douche cabine en sanitair
2021
Badkamermeubel april
2023
tegelwerk etc. geen idee,
ziet er goed en modern
uit.

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.?

Ja

Zo ja, welke?

Afvoer naar gemeentelijke
riolering functioneerde
niet goed bleek na
aankoop pand in 2023. Is
opnieuw aangelegd van
woning naar
gemeentelijke riolering in
2024

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?

najaar 2024 is er een compleet nieuwe keuken geïnstalleerd.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

najaar 2024

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?

najaar 2024

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1992

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.)

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

VRAGENLIJST

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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? Nee

VRAGENLIJST

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? in 2023 is een tuinhuis/schuurtje geplaatst

Zo ja, in welk jaartal? 2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Tuinbeurs Nederland uit Emmen.

Diversen 9 N.

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

VRAGENLIJST

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja

Zo ja, welke label? Is recent opgenomen en nog niet ontvangen (energielabel.)

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 536

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 456000

Peiljaar? 1 januari 2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 0

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) 679

Belastingjaar? 2026 exclusief OZB (zie voor OZB hierboven.)

VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	268
Water:	58
Stadsverwarming:	
Anders:	Voorschot waterbedrijf is per kwartaal. Afrekening over jaar was € 80,00 Voorschot elektra/gas is gezamenlijk per maand.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1167 m ³ in 2024 en 1543 m ³ in 2025
Elektriciteit hoog (kWh):	6385 kWh in 2025
Elektriciteit laag (kWh):	0
Elektriciteit totaal (kWh):	6385 kWh in 2025
Water (m ³):	96 m ³
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

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:

VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke? Garantie van de dakreparatie. Eventueel onderhoudscontract CV ketel

Nadere informatie 12 A.

VRAGENLIJST

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

- 1) De tuin is in de periode 2023 - 2025 aangelegd t.w.v € 8000,00
- 2) Bij gebrek aan goten aan de woning hetgeen onderdeel is van de architectuur, is rond de woning in 2025 een stoep met afwatering aangelegd. Die afwatering is deels ondergronds en mondt uit in de riolering en de wateropvang aan de noordzijde. Aanlegkosten € 17.500,00
- 3) De tuin beschikt over een geautomatiseerde sproeiinstallatie aangesloten op een grondwaterpomp. Aanlegkosten € 8000,00

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting keuken en tuinhuis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast slaap-/studeerkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | |
|-----------------------------|---|
| - kookplaat | X |
| - afzuigkap | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X |
| - vaatwasser | X |
| - Quooker | X |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | |
|-------------------------|---|
| - toilet | X |
| - toiletrolhouder | X |
| - toiletborstel(houder) | X |
| - fontein | X |

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | |
|--------------------------|---|
| - douche (cabine/scherm) | X |
| - wastafelmeubel | X |
| - toilet | X |
| - toiletrolhouder | X |

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- | | |
|---|---|
| Brievenbus | X |
| (Voordeur)bel | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X |
| Rookmelders | X |
| (Klok)thermostaat | X |

LIJST VAN ZAKEN


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: kadaster



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Emmen Sectie I Perceel 12600</p>	
---------------------	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

RAPPORT BODEMLOKET

26-01-2026, 14:26

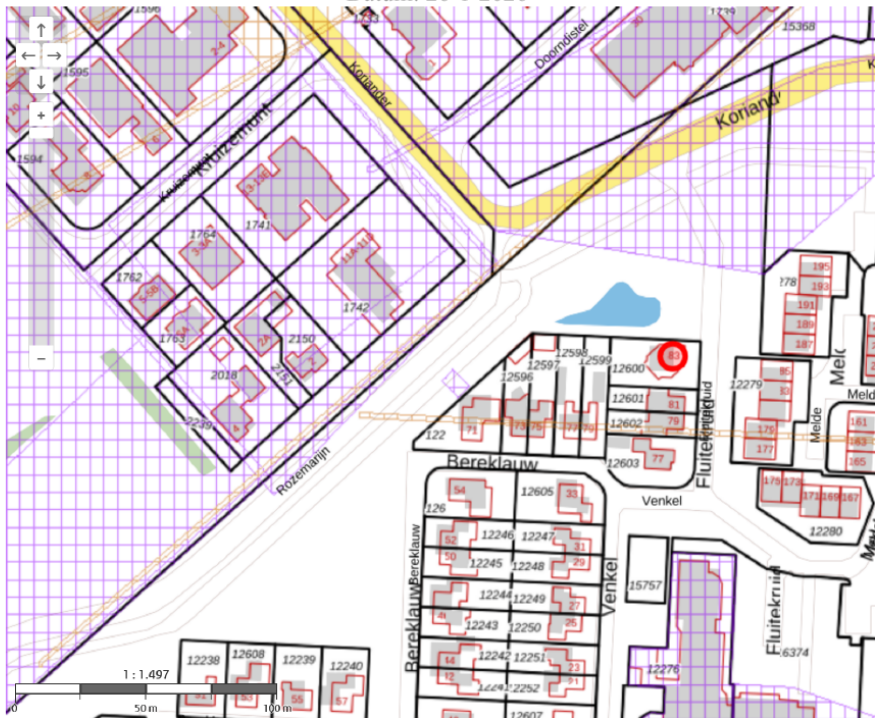
Bodemloket Rapport



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 26-1-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

<https://bodemloket.nl/kaart#262199,527999,262703,528272>

1/2

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
587788252

Datum registratie
22-05-2026

Geldig tot
15-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	7200 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



28,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Fluitekruid 83
7891DA Klazienaveen
BAG-ID: 0114010000331306

Detailaanduiding

Bouwjaar 1991
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 162m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam R. Mulder
Vakbekwaamheidsnummer 2827.8491.8799

Certificaathouder
DuraCheck

Inschrijfnummer EPG2023-47W
KvK-nummer 73677302

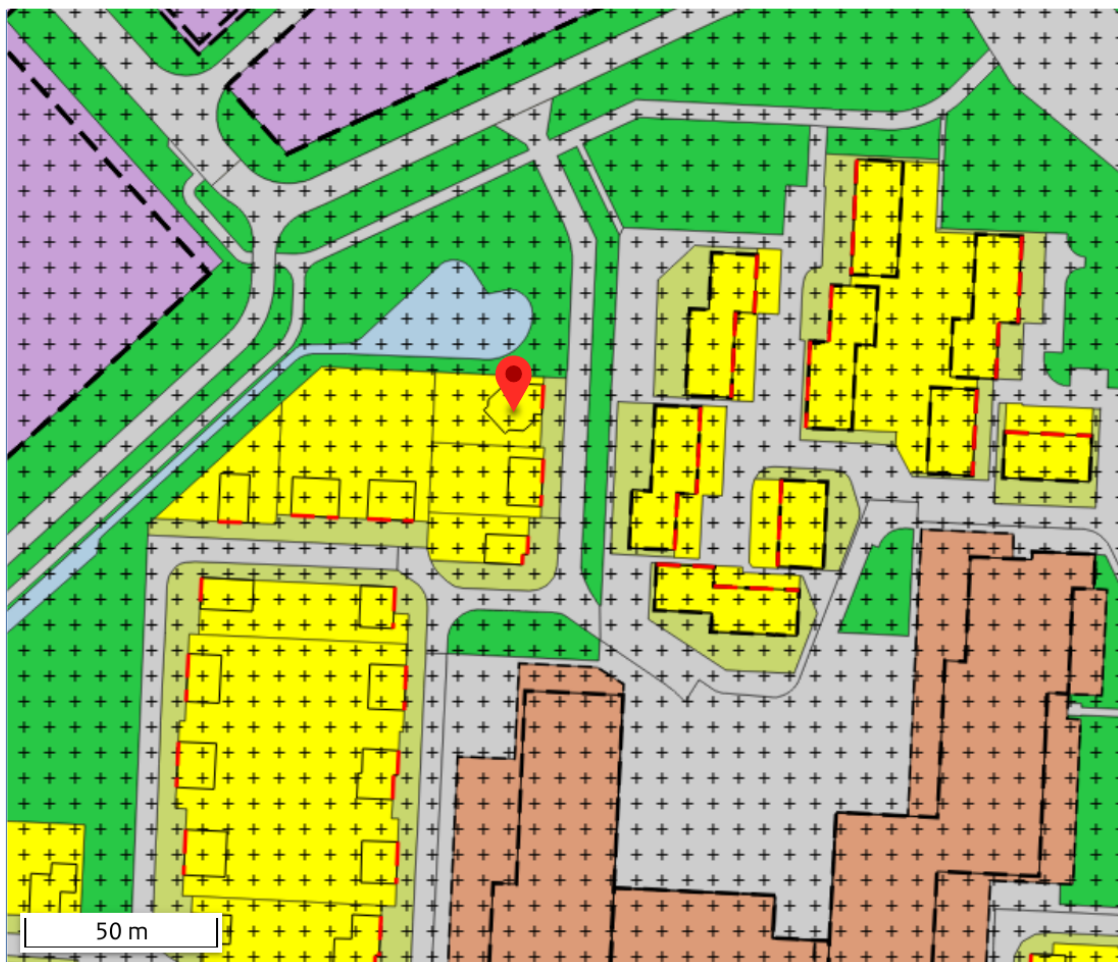
Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Plannaam:	Klazienaveen	Datum afdruk:	26-01-2026
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	gemeente
Status	deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-12-19)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); deels onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0114.2009032-0701	IMRO Versie	IMRO2008
Besluitnr.	RA13.0099	Ondergrond	Ondergrond_Emmen_2013_03.dxf



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

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

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



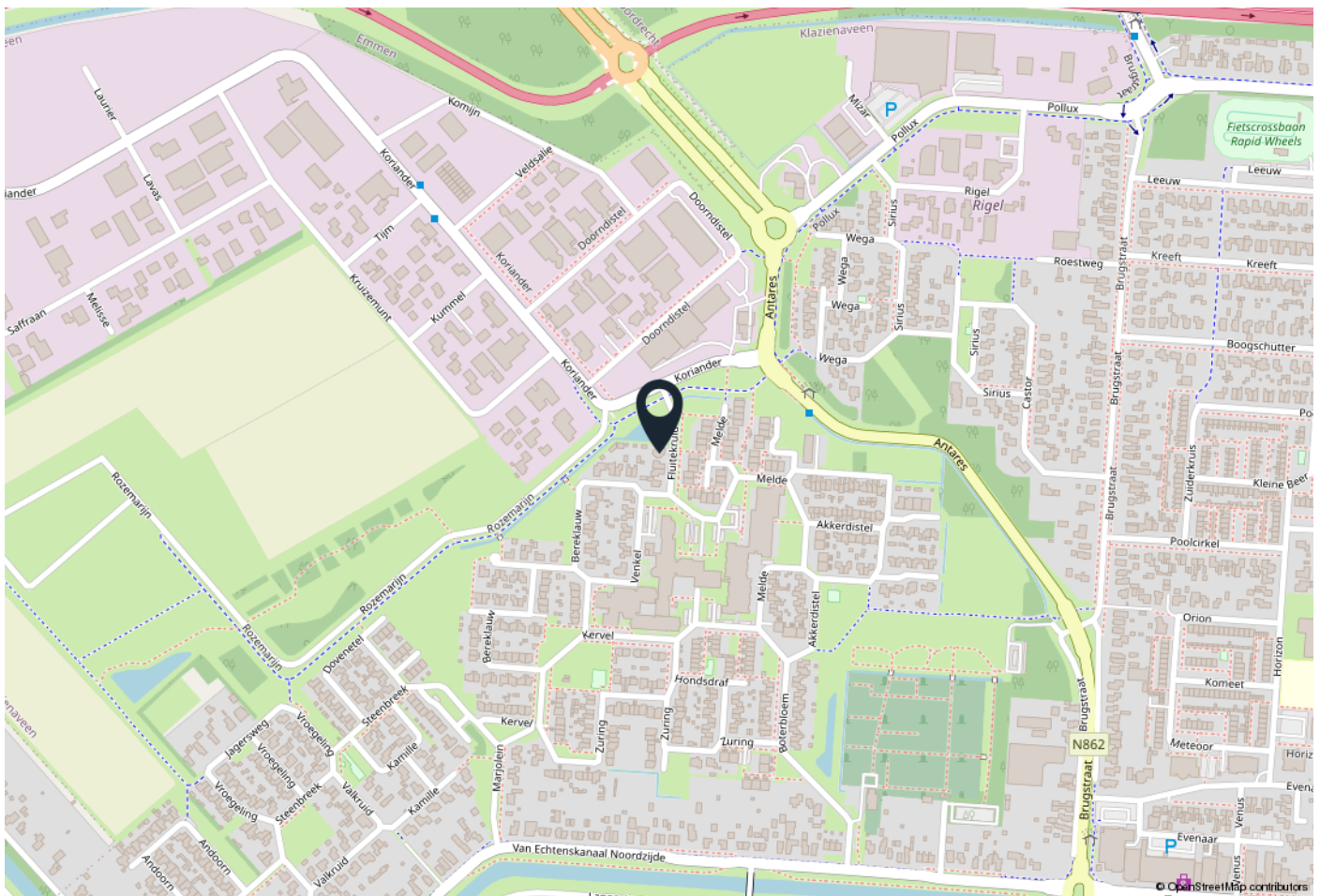
OVER 'T DRENTSCHE HUYS MAKELAARDIJ

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

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

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

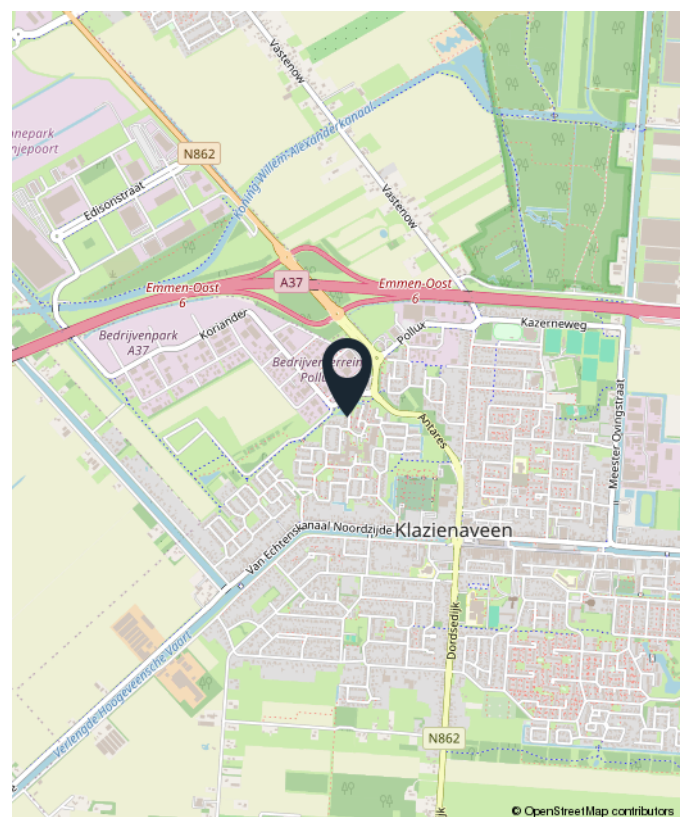
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Klazienaveen is van oorsprong een veenkolonie, ontstaan in een veengebied dat in de negentiende eeuw was aangekocht door W.A. Scholten, een industrieel uit de stad Groningen. Diens zoon Jan Evert Scholten noemde de later in dat gebied ontstane plaats naar zijn moeder, Klaassien Sluis. Op 14 januari 1904 kreeg Klazienaveen een verbinding per stoomtram toen de DSM de lijn Erica - Klazienaveen opende.

Het dorp is de één na grootste dorp van de gemeente Emmen en beschikt over tal van voorzieningen. Basisscholen, sportvoorzieningen, supermarkten en een gezellig centrum met verschillende winkels.





OVER NVM

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, NVM. Bij de NVM zijn ruim 5.500 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij de NVM, moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

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

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

Buurtinformatie - Emmen / Nieuw-Amsterdam-Centrum

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 29%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 38%

Koop / Huur



Koop: 66%

Huur: 34%



49%



51%



1,2 per huishouden



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

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

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



'T DRENTSCHE HUYS
MAKELAARS & TAXATEURS