



**Kanaelsloane 25, 9218 VD Opeinde**

**Vraagprijs € 685.000,00 kosten koper**



**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

## Omschrijving

Een plek om van te dromen. Aan open vaarwater. Modern en vrijstaand. Veel leefruimte, levensloopbestendig en duurzaam.

Omringd door water en het groen in het mooie dorp Opeinde staat deze royale en vrijstaande woning met prachtige ligging aan het water. Je stapt vanuit het huis zo op je eigen boot om via het Opeinder kanaal richting De Leijen of Smalle Ee en De Veenhoop te varen, de Friese Meren op. Genieten van het wonen en leven in Friesland. Hier is het mogelijk!

Het moderne woonhuis in landelijke stijl is gebouwd in 2001 en uitgebreid in 2011. In fraaie kleurstelling en met accenten zoals de luiken en roedeverdeling van de ramen. Je beschikt beneden over veel leefruimte met onder meer een royale woonkeuken, bijkeuken en grote slaapkamer met eigen badkamer. Levensloopbestendig dus! Op de 1e verdieping zijn twee royale slaapkamers die je eventueel kunt opdelen in meerdere kamers. De tuin is fraai aangelegd en je geniet hier van veel privacy aangezien je tuin grenst aan gemeentegroen met daarachter sportvelden. Ook is de woning heel duurzaam door de uitstekende isolatie. Grotendeels voorzien van Triple HR glas en de 16 zonnepanelen zorgen voor lagere energielasten. Het huis heeft niet voor niets een energielabel A+. Ook buitenom is het genieten met het verrassende beschutte terras bij de keuken aan de voorzijde en het vlonderterras en de overkappingen in de achtertuin. De ligplaats met eigen steiger in het Opeinder kanaal voor het huis maakt het plaatje helemaal compleet. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking.

### Indeling

#### Begane grond

- entree
- hal met ruimte voor garderobe
- meterkast met 6 groepen en drie fasen
- moderne toiletruimte met wandcloset, fonteintje en handige nis met kastje

#### Woonkamer en keuken

De woonkamer is aan de voorzijde waar plaats is voor je zithoek en TV-hoek. Je loopt over een moderne pvc-vloer die geplaatst is in 2023 met comfortabele vloerverwarming. Achter in de leefruimte is de plek voor een grote gezinstafel. Hier kun je genieten van het vrije zicht over je tuin. Ook is hier nog ruimte voor een speelhoekje of een extra zithoek. Het licht valt door de schuifpui goed naar binnen gedurende de hele dag en verlengt je leefruimte op zomerse dagen. Door de verbinding met de open keuken kun je hier met recht spreken over een echte woonkeuken.

De open keuken met opstelling uit 2011 is landelijk modern en helemaal van deze tijd. De opstelling biedt veel bergruimte met o.a. een Le Mans hoekkast, soft-close lades, een granieten werkblad op prettige werkhoogte met spatrand, een vaatwasser, een 5-pits gas/wokbrander met twee ovens en schouw. In de wandopstelling van de keuken is een koelkast, servieskast en apothekerskast. De openslaande deuren naar het beschutte terras aan de voorzijde geven een heerlijke sfeer en het daglicht om bij te kokkerellen. Bij de bar kun je gezellig zitten tijdens het koken en gemakkelijk ontbijten.

- achterportaal met garderobeboek
- ruime bijkeuken met lichtkoepel, vaste kastenwand met cv-opstelling en keukenblad. Hier bevindt zich ook de witgoedaansluiting.

#### Slaapkamer en badkamer

Dat is pas lekker wakker worden! Een grote tweepersoons-slaapkamer met vaste kastenwand voor je garderobe en de openslaande tuindeuren. Je wandelt zo in de ochtend naar het terras voor een lekker ontbijt. De badkamer bevindt zich direct naast de slaapkamer en is in stijl afgewerkt met een wastafelmeubel met twee waskommen en in de muur geïntegreerde kranen, een tweede wandcloset en een inloepdouche met regen- en handdouche en ook hier geïntegreerde kranen. Alles beneden dus levensloopbestendig!

De gehele begane grondvloer heeft vloerverwarming!

#### 1e verdieping

- overloop met vide
- technische ruimte
- een tweepersoons-slaapkamer aan de voorzijde
- een tweepersoons-slaapkamer aan de achterzijde
- moderne tweede badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel met waskom

#### 2e verdieping

- vlizotrap
- berging

#### Tuin en Ligplaats

Je hebt veel privacy en licht in de fraai aangelegde tuin, onderhoudsarm met terrassen, vijver en borders. De tuin is gericht op het zuiden dus veel zon in de tuin. Op het terras bij het huis kun je dan ook heerlijk van de zon genieten. Onder de overkapping van het tuinhuis heb je een schaduwplek en kun je lang genieten van zomerse avonden bij de buitenhaard. Het tuinhuisje heeft naast een berging, een keukenopstelling die beschikt over een keramische kookplaat en koud water. Handig voor bij de BBQ. De berging beschikt over een vliering en een werkbankje. Ook op het vlonderterras bij de vijver is het heerlijk vertoeven. Verrassend is het terras aan de voorzijde, een beschutte plek met een prachtig zicht over het Peinder Kanaal.

Voor de woning is een eigen vissteiger gebouwd met een ligplaats voor een boot. Deze ligplaats (het water) is gehuurd van de provincie. De steiger is eigendom. In je boot stappen vanuit 'je thuis'. Dit is het Friese leven ten voeten uit.

#### Overige informatie

- uitstekend geïsoleerd woonhuis met o.a. grotendeels Triple HR glas
- Energielabel A+
- 16 zonnepanelen en Warmte terug Win Unit
- cv-ketel HRE 2011 in eigendom. De hete-lucht-verwarmingsketel (2001) is uitgezet omdat er in 2011 vloerverwarming is aangelegd. Deze werkt op de cv-ketel.
- moderne meterkast met 6 groepen



### Het dorp Opeinde

Opeinde kent verschillende voorzieningen waaronder een huisarts, gezondheidscentrum, basisschool, buurtwinkel en een bekroonde slagerij. Ook sportief gezien is er keuze, zoals voetbal, korfbal, tennis, turnen of kaatsen. Tanken kan in het eigen dorp en uit eten kan bij het Wok restaurant of bij de Kakelhof. Een patatje halen bij de plaatselijke snackbar of een drankje in het café kan ook. Tuincentra, bouwmarkt en het grotere dorp Drachten met al zijn voorzieningen zijn op fietsafstand dichtbij.

Interesse gewekt? Wij denken van wel. Bel ons voor een bezichtiging! Denk ook aan de NVM Aankoopmakelaar.

*Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere koper en particuliere verkoper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen koop zolang het koopcontract niet door beide partijen is ondertekend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.*

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2001

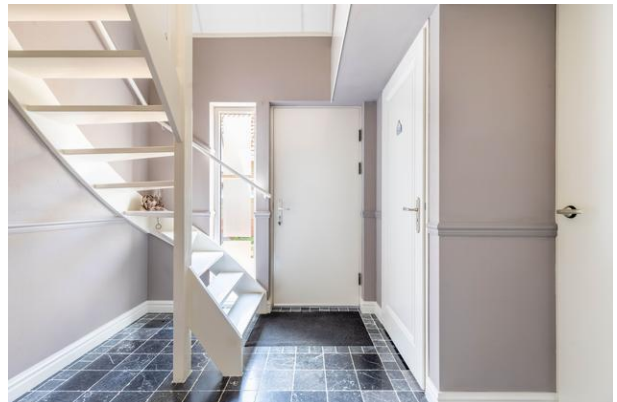
Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	668 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	467 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	184 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	24 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.900
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.400
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd

## Foto's



**Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**



## Foto's

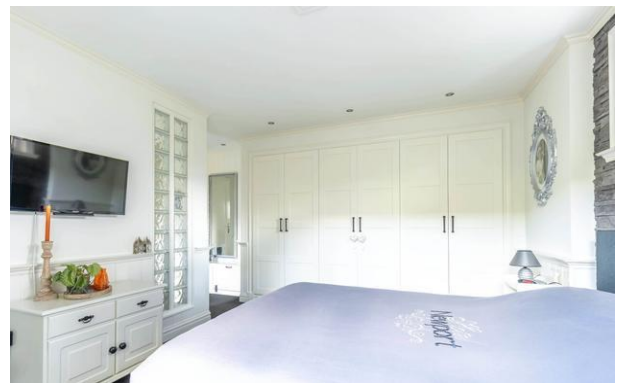


## Foto's





## Foto's



## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's



**Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**



## Foto's





# Plattegrond



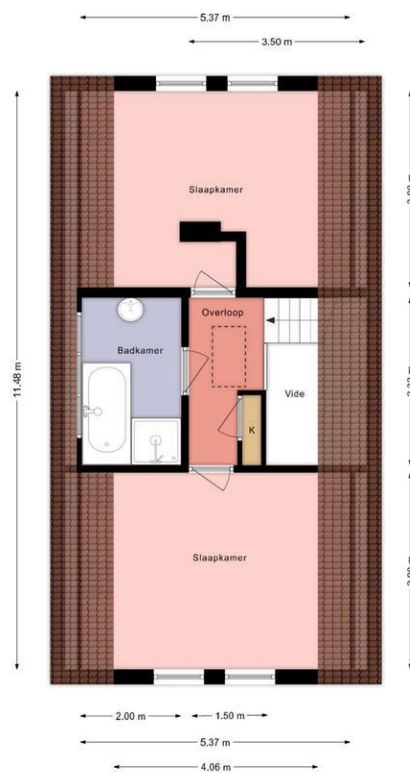
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde

**Frieswijk Makelaar**  
 Zuiderhogeweg 43  
 9203SV, DRACHTEN  
 Tel: 0512 236111  
 E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

# Plattegrond

Eerste verdieping



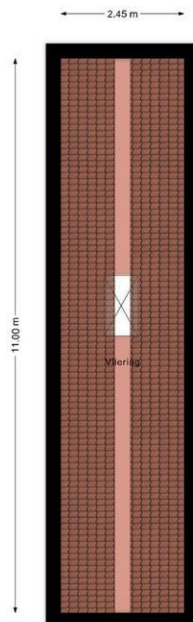
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde

**Frieswijk Makelaar**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**  
**E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)**  
**[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

# Plattegrond

Vliering

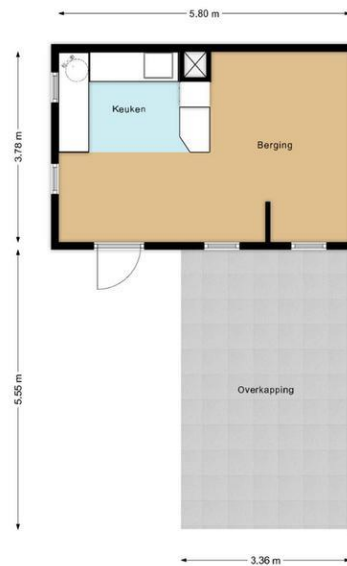


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Plattegrond

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadaster



## Kadastrale gegevens

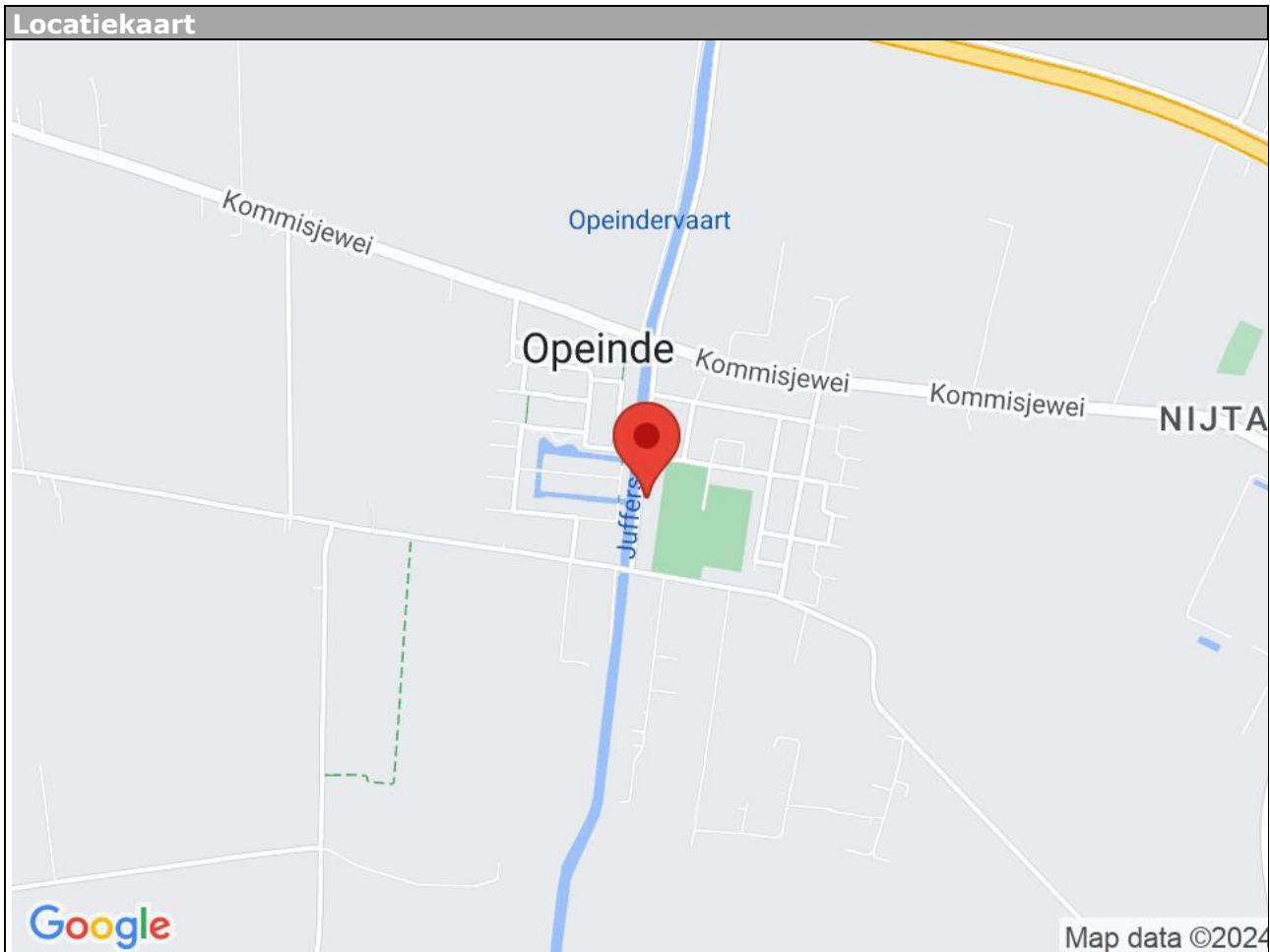
Adres	Kanaelsloane 25
Postcode / Plaats	9218 VD Opeinde
Gemeente	Rottevalle
Sectie / Perceel	B / 4088
Oppervlakte	387 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom
Sectie / Perceel	B / 4741
Oppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde**

**Frieswijk Makelaar**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kanaelsloane 25
Postcode / plaats	9218 VD Opeinde
Provincie	Friesland



Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde

**Frieswijk Makelaar**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Losse Kasten boven twee stuks en inbouwkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kastenwand bijkeuken en inbouw kastenwand slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- PVC vloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Spiegels slaapkamer en badkamer beneden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- (Gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Vier keer barkrukken wit	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lounge set, hoekbank, twee krukjes, tafel en losse stoel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

### DEEL B

#### 1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **Nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **Nee**



- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? **: Wonen**
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

## 2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

## 3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **: Dakpannen dak 2001 Plat dak 2011**
- Overige daken: **: Puntdak hok 2011**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Met de bouw in 2001 en verbouwing 2011**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

#### **4 Kozijnen, ramen en deuren**

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **hout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **boven 2022 beneden 2024**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

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

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **Huis 2001 Triple HR Aanbouw 2011 HR ++ Schuur 2011 enkelglas**

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

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

#### **5 Vloeren, plafonds en wanden**

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

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

**Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Bij bouw in 2001 piepschuim (broodjes)**  
**Aanbouw in 2011 piepschuim (broodjes)**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

## 6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- Is de kruipruimte droog? **Nee**
- Zo nee of meestal, toelichting: : **schoon water onder vloer, grondwater pijp is hoog (kanaal)**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

## 7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **cv-installatie (vloerverwarming), WTW-systeem, hete lucht verwarming**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Merk van de installatie(s): : **Cv; Intergas wtw; Stork Luchtverwarming; Brink Allure**

**Kanaelsloane 25 - 9218 VD Opeinde**

**Frieswijk Makelaar  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl  
www.frieswijkmakelaar.nl**



- Type(nummer) van de installatie(s): : **Cv; Intergas HRE 36/30 G25 1105053520 wtw; Stork WHR 90 R Luchtverwarming; Brink Allure B-16 HR(D)**
- Installatiedatum van de installatie(s): : **Cv; Intergas 2011 wtw; Stork 2001 Luchtverwarming; Brink Allure 2001**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **Cv; Intergas 2023 wtw; Stork 2020 Luchtverwarming; Brink Allure 2001 2017**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? : **Cv; Intergas, De Haan Installatiebedrijf wtw; Stork, TR Ventilatie Luchtverwarming; Brink Allure; Pranger en Rosier**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : **Gehele begane grond**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen? **Ja**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **16**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **4480 kWh**
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **REC TWINPEAK 2 BLK2 SERIE (Poly Full Black)**

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

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : **2017 door Enie**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : **4000 kWh in 2023**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **12 jaar product garantie 25 jaar opbrengst garantie**

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **nvt**

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

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

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

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **2020**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **23 jaar**

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **3 jaar**

## **8 Sanitair, riolering en keuken**

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

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **boven 2001, upgrade in 2013 beneden 2011**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **2011**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2011**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

## 9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2001, aanbouw 2011**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**



- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **2011 Keuken ruimte vergroot en nieuwe keuken geplaatst Achterkamer vergroot d.m.v. verplaatsen bijkeuken Aanbouw geplaatst huis verbreed en verlengt o.a. nieuwe entree achter, bijkeuken, slaapkamer en badkamer Schuur met overkapping geplaatst Van 2 slaapkamers (achter boven) 1 gemaakt**

Zo ja, in welk jaartal? : **2011**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Koonstra Aannemingsbedrijf, casco geplaatst - zelf afgebouwd**

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **Nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **A+**

## 10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 521**
- Belastingjaar? : **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 496.000**
- Peiljaar? : **2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 690**
- Belastingjaar? : **2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals riolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 591**
- Belastingjaar? : **2024**

- |  |              |
|--|--------------|
| e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                    | <b>€ 138</b> |
| Water:   | <b>€ 20</b>  |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                | <b>885</b>   |
| Elektriciteit hoog (kWh):  | <b>-872</b>  |
| Elektriciteit laag (kWh):  | <b>218</b>   |
| Elektriciteit totaal (kWh):  | <b>-654</b>  |
| Water (m <sup>3</sup> ):   | <b>111</b>   |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:   | <b>2</b>     |
| f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | <b>Nee</b>   |
| g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?             |              |
| h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?                  | <b>Ja</b>    |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?             | <b>Nee</b>   |
| i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                          | <b>Nee</b>   |

## 11 Garanties

- |  |            |
|--|------------|
| a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? | <b>Nee</b> |
|--|------------|

## 12 Nadere informatie

Overige zaken : **De aanlegsteiger zelf die voor het huis in het kanaal ligt is volledig eigendom. Voor het gebruik van de wal en het water (de ligplaats) voor het aanleggen van een boot moet eens per jaar een bedrag aan de Provincie Fryslân worden betaald. Aangezien wij op het moment geen boot hebben hebben wij onze steiger laten aanmerken als vissteiger. Kosten voor 2024 €91,94 Er mag geen boot worden aangelegd, maar dat kan worden gewijzigd, de jaarkosten worden dan ongeveer verdubbeld.**

## De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Frieswijk Makelaar NVM kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

De meest voorkomende vragen alvast voor jou op een rij.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.



### **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de

koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

### **11. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [frieswijkmakelaar.nl](http://frieswijkmakelaar.nl) of kom langs bij ons op kantoor.

*Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.*



**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**  
**E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)**