



Scan mij!



**Modderwijk 5, 7914 TN,
Noordscheschut**

€ 725.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | B |
| ● Woonoppervlakte | 186 m² | ● Kamers | 5 |

Meer weten over deze woning?

www.modderwijk5.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1870
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	186 m ²
Inhoud	1167 m ³
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Hete lucht verwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv ketel, Elektrische boiler eigendom
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Garage	Vrijstaand steen
Soort dak	Schilddak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Zwembad, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Hoogeveen
Sectie	K
Perceelnummer	3988
Perceeloppervlakte	590 m ²
Gemeente 2	Hoogeveen
Sectie 2	K
Perceelnummer 2	3149
Perceeloppervlakte 2	2000 m ²

Omschrijving

Wonen in het buitengebied van Noordscheschut betekent elke dag thuiskomen in rust, ruimte en natuur. Geen drukte of voorbijrazend verkeer, maar het geluid van vogels en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Tegelijkertijd woon je verrassend centraal. Voor je dagelijkse boodschappen en voorzieningen ben je zo in Noordscheschut, terwijl ook Hoogeveen en Hollandscheveld binnen handbereik ligt. Hier ervaar je het beste van twee werelden: de vrijheid van landelijk wonen en de praktische gemakken van voorzieningen dichtbij.

Deze rietgedekte woonboerderij met vrijstaande schuur van circa 120 m², vrijstaand houten tuinhuis, tuinkas, houtopslag en zwembad (niet in gebruik) is gelegen op een ruime kavel van maar liefst 2590 m² groot.

De woning beschikt over een energielabel B en is voorzien van deels muurisolatie, grotendeels dubbele beglazing, grotendeels dakisolatie, een hybride warmtepomp en 14 zonnepanelen.

Begane grond:

- * entree/hal met trapopgang
- * toiletruimte met wandcloset en fontein
- * L-vormige woonkamer met veel lichtinval en een houtkachel
- * vernieuwde half open keuken met inbouwapparatuur: koelkast, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuiging. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin
- * volledig betegelde badkamer met vloerverwarming, ligbad met whirlpool, wastafelmeubel en douchecabine
- * bijkeuken met warmtepomp, heteluchtverwarming, close in boiler ten behoeve van de keuken, centrale stofzuiginstallatie en keukenblokje
- * slaapkamer
- * oude deel met baanderdeuren, die eventueel nog nader is in te delen
- * werkplaats/berging

1e verdieping:

- * overloop
- * 3 slaapkamers
- * hal naar zolder
- * zolder met royale bergruimte, eveneens nader in te delen voor bijvoorbeeld (meerdere) slaapkamer(s) en een badkamer

Schuur:

- * de vrijstaande schuur van circa 120 m² is voorzien van een betonnen vloer, elektrische overheaddeur van circa 3 meter, krachtstroom, elektrische garagedeur en een hefbrug. Daarmee is de schuur ideaal voor het stallen of onderhouden van een auto, camper en/of caravan.

Bijzonderheden:

- * voorzien van grotendeels muur-, grotendeels schroefdak met isolatie, grotendeels dubbele beglazing
- * energielabel: B
- * 1870: bouwjaar van de woning
- * 2018/2019: rieten kap vernieuwd aan de oost- en zuidzijde
- * 2019: gevels geïsoleerd van het woongedeelte
- * 2022: installeren van 14 zonnepanelen
- * 2023: installeren van de warmtepomp
- * 2026: rieten kap vernieuwd aan de noord- en westzijde van de woning, rest van het dak bijgewerkt; nieuwe keuken geplaatst

Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0528-240049**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.modderwijk5.nl

Foto's





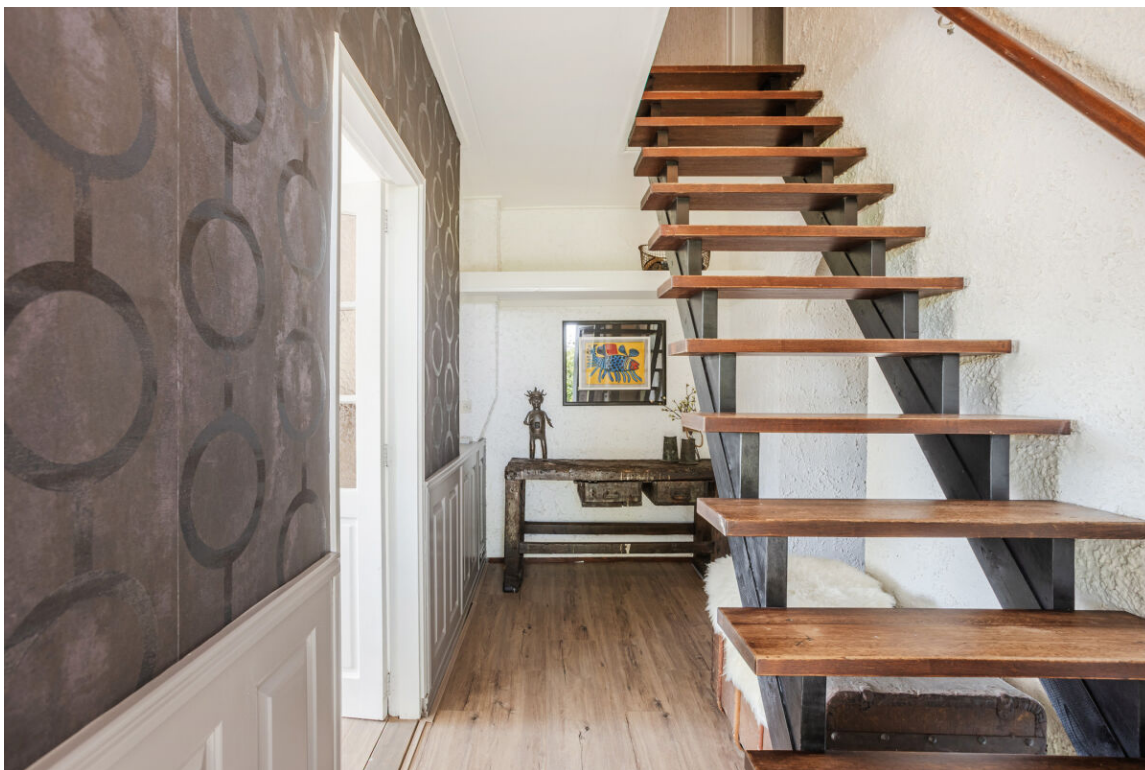






























































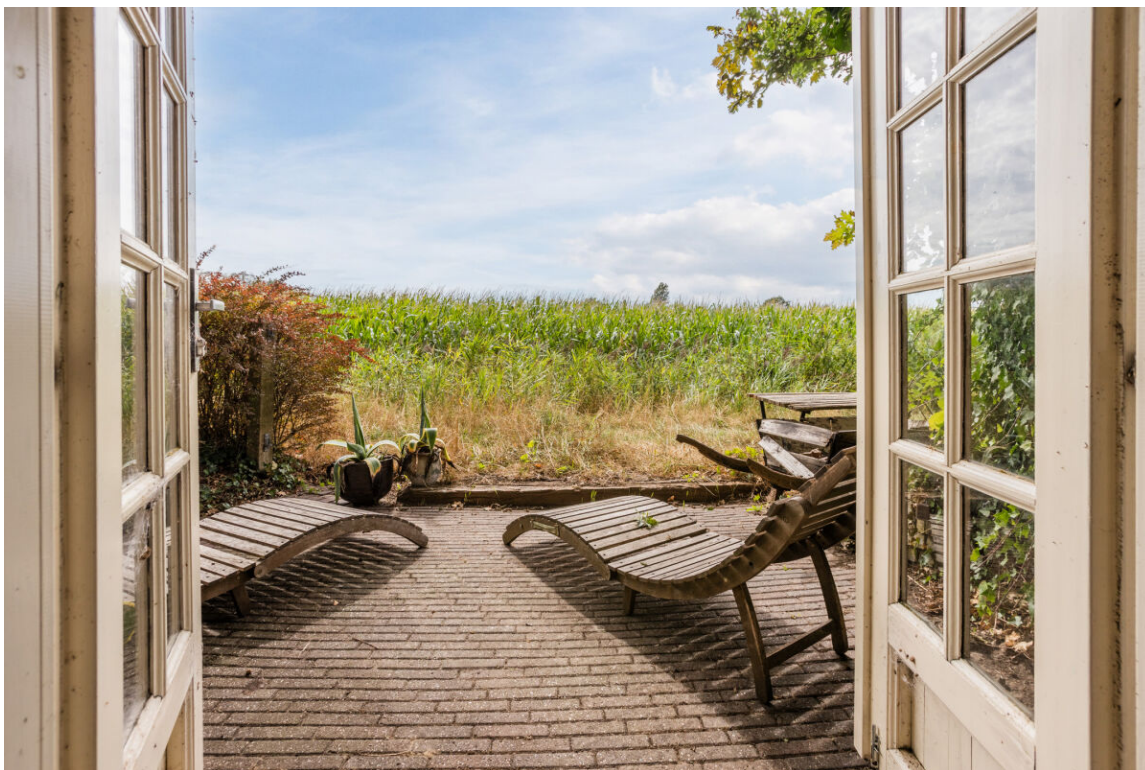










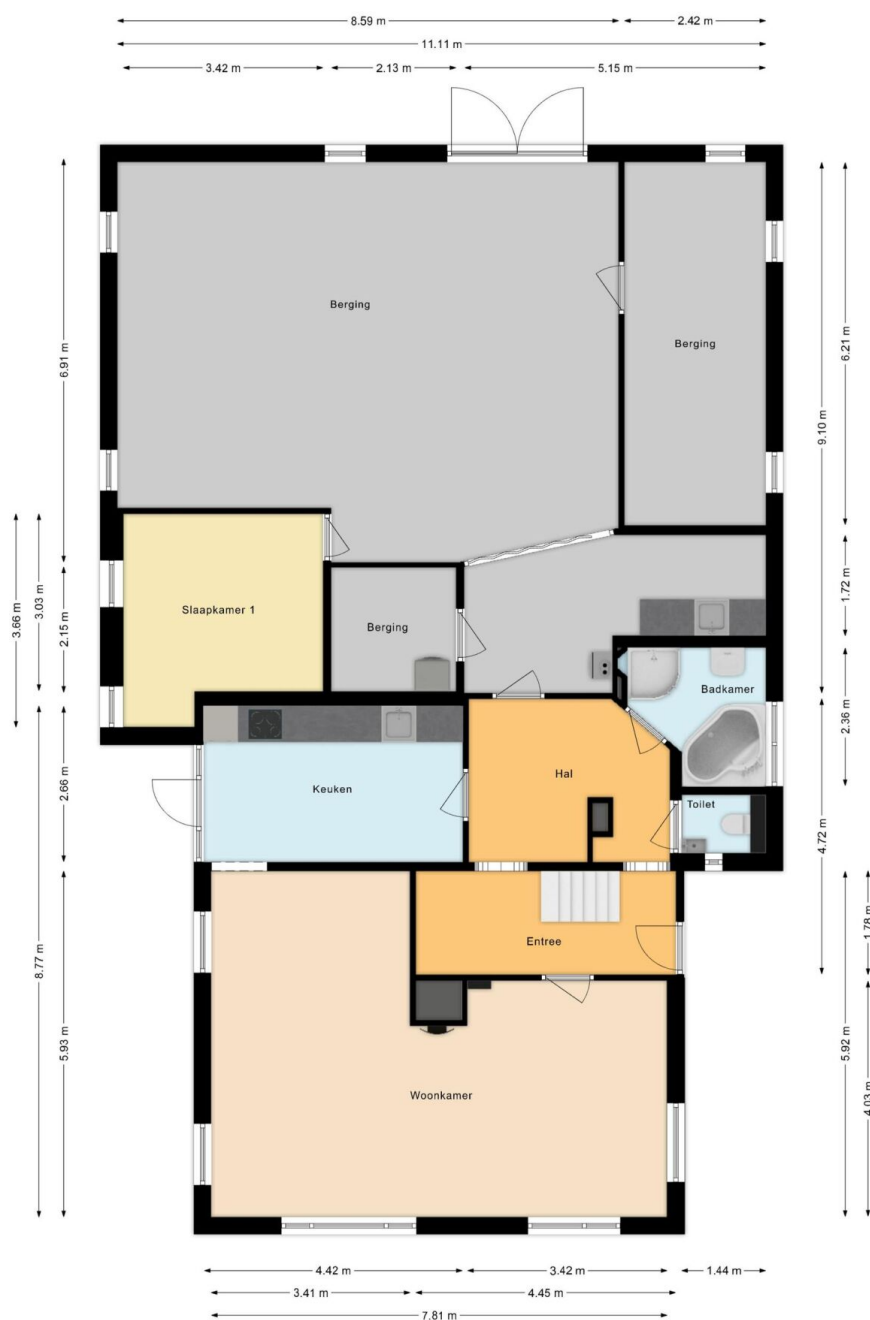


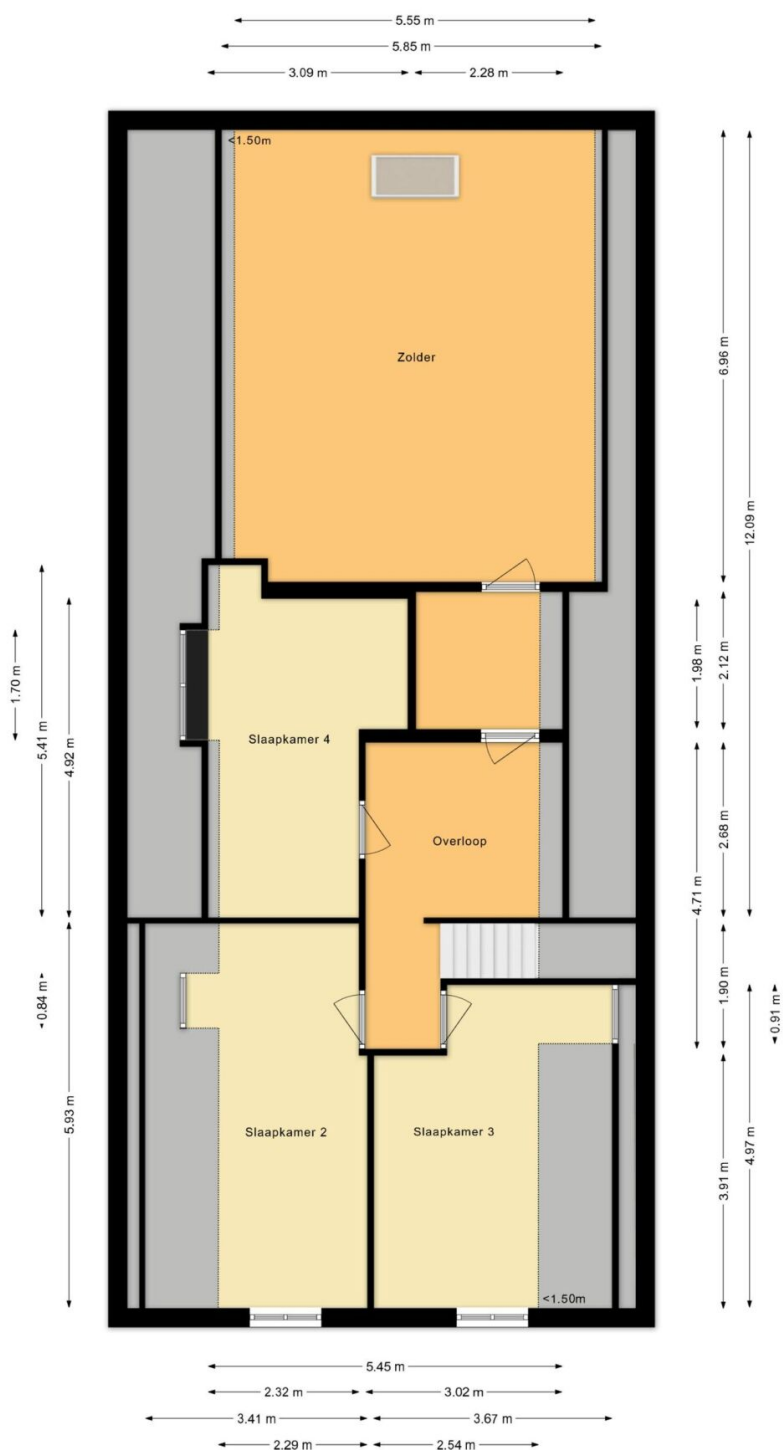


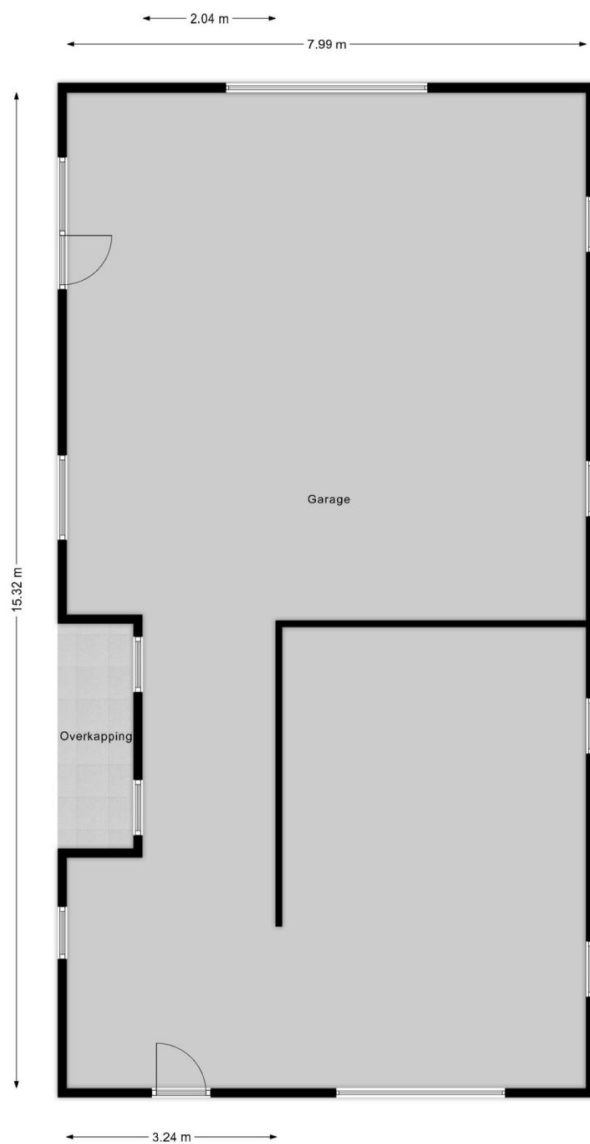


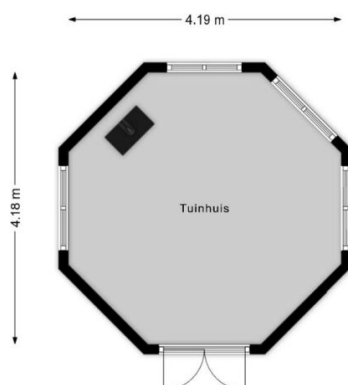


Plattegronden









Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Losse (hang)lampen		X	
- Aantal lampen	X		
-			X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

- Losse kasten		X	
- Vaste kasten, kasten op de deel	X		

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails			X
- Gordijnen			X
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen			X
- Lamellen			X
- Jaloezieen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisee gordijnen	X		
-			X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		

- Plavuizen	X	
- Plavuizen vloer onder het laminaar in de hal en keuken	X	
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren		X
Allesbrander		X
Houtkachel	X	
(gas)kachels		X
Designradiator(en)	X	
Radiatorafwerking		X
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangstels		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis		X
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven		X
- Combi-oven/combimagnetron	X	
- Koelkast	X	
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie		X
- Vaatwasser	X	

- Quooker	X
- Koffiezetapparaat	X
-	X
-	X

Keukenaccessoires, te weten:

- Plank	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X
-	X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	X
- Toiletrolhouder	X
- Toiletborstel(houder)	X
- Fontein	X
-	X
-	X

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	X
- Jacuzzi/whirlpool	X
- Douche (cabine/scherf)	X
- Stoomdouche (cabine)	X
- Wastafel	X
- Wastafelmeubel	X
- Planchet	X
- Toiletkast	X

- Toilet		X
- Toilethouder		X
- Toiletborstel(houder)		X
- Spiegel met kastuimte erachter	X	
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus	X	
Kluis		X
(voordeur)bel	X	
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning		X

Warmwatervoorziening, te weten:

- Cv-installatie	X	
- Boiler	X	
- Geiser		X
- Close in boiler	X	
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten		X
		X
		X
		X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-		X
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat		X
Zonnepanelen	X	
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X
Houtkachel tuinhuis	X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X
	X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
(broei)kas	X
Industriële tafel, brug, 2 kasten in pandige berging	X
Zaagmachine, attributen zwembad	X

Overig

Overige tuin, te weten:

- (sier)hek				X
- Vlaggenmast(houder)				X
- Zitmaaier			X	
-				X

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
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
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	De erfgrens aan de zuidzijde ligt ongeveer op 13 meter afstand van de zuidgevel woning, de erfgrens aan de oostzijde ligt op ongeveer iets minder dan 3 meter vanaf de hoek zijgevel/achtergevel van de woning vervolgens loopt de grens meer richting de straat.
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Ja

Zo ja, welke?

"het is de koper verboden in het verkochte een landbouw- of aanverwant bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen" etc. "het verkochte wordt bij deze bevoorrecht met erfdienstbaarheid van weg ten laste van het aan verkoper in eigendom blijvende gedeelte van voormeld nummer 3018, uit te oefenen over de zuidzijde van het lijdend erf over een strook grond ter breedte van drie meter, zulks om te gaan naar en te komen van de kromme jakken."

Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht 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 woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?

Nee

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?

Nee

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

Nee

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Gevel westzijde en noordzijde
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2019 middels bevo isolaties
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Alleen het woongedeelte is geïsoleerd
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	Nvt
Overige daken:	Noord en westzijde van de woning is van 2026, oost en zuidzijde van de woning is van 2018/2019 en bijgewerkt in 2026
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Zie 3 a.
Overige daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2026 en 2018/2019
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Dak oostzijde bij de deel is niet geïsoleerd, alsmede de nok niet.
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	Niet van toepassing

Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Houten
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Tussen 2018-2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	Vorige eigenaar
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Dubbele beglazing
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	2 slaapkamers en toiletruimte zijn voorzien van enkele beglazing
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/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?	Ja
Zo ja, waar?	In de woonkamer
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Nee

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo ja of soms, toelichting:	Nvt
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

Installaties

Vraag	Antwoord
-------	----------

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Heteluchtverwarming, hybride warmtepomp
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Brink heteluchtverwarming, intergas warmtepomp. de warmtepomp is de hoofdverwarming als die het niet aan kan dan ondersteunt de heteluchtverwarming.
Installatiedatum van de installatie(s):	Warmtepomp 2023
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Warm water:	Ja
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Badkamer
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? aantal:	14
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	390 wp ongeveer
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Ja solar
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? jaar:	2022
Installateur:	Riwa zuidwolde
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? jaar:	Mei 2025 - mei 2026
Aantal kwh:	4091
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	In totaal 25 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Wordt door de huidige eigenaar niet gebruikt, door de vorige eigenaar voor het laatst gebruikt in 2024
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Circa 25 jaar oud
Lopen de 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.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	Waarschijnlijk nog mestkelder noordzijde van de woning
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2026
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Apparatuur was nog goed en dus opnieuw gebruikt
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1870
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	Binnen pijp van het schoorsteenkanaal
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Ja
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Nee
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	Uiteraard wel last van muizen, maar dat is ook logisch gezien de omgeving
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Ja
Zo ja, waar?	1 zolderbalk
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Ja
Zo ja, wanneer?	1976
Zo ja, door welk bedrijf?	Ovon
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	0
Wat is de woz-waarde?	582000,00
Peiljaar?	01-01-2025
Anders:	Gas en elektra
Te weten:	100,00
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m ³):	629
Elektriciteit hoog (kwh):	2185
Elektriciteit laag (kwh):	2413
Elektriciteit totaal (kwh):	4081
Water (m3):	80
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	3
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Heeft u alle canons betaald?	Nvt
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Op het nieuwe gedeelte van het dak.

Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Op het nieuwe gedeelte van het dak.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.volkertsmakelaardij.nl