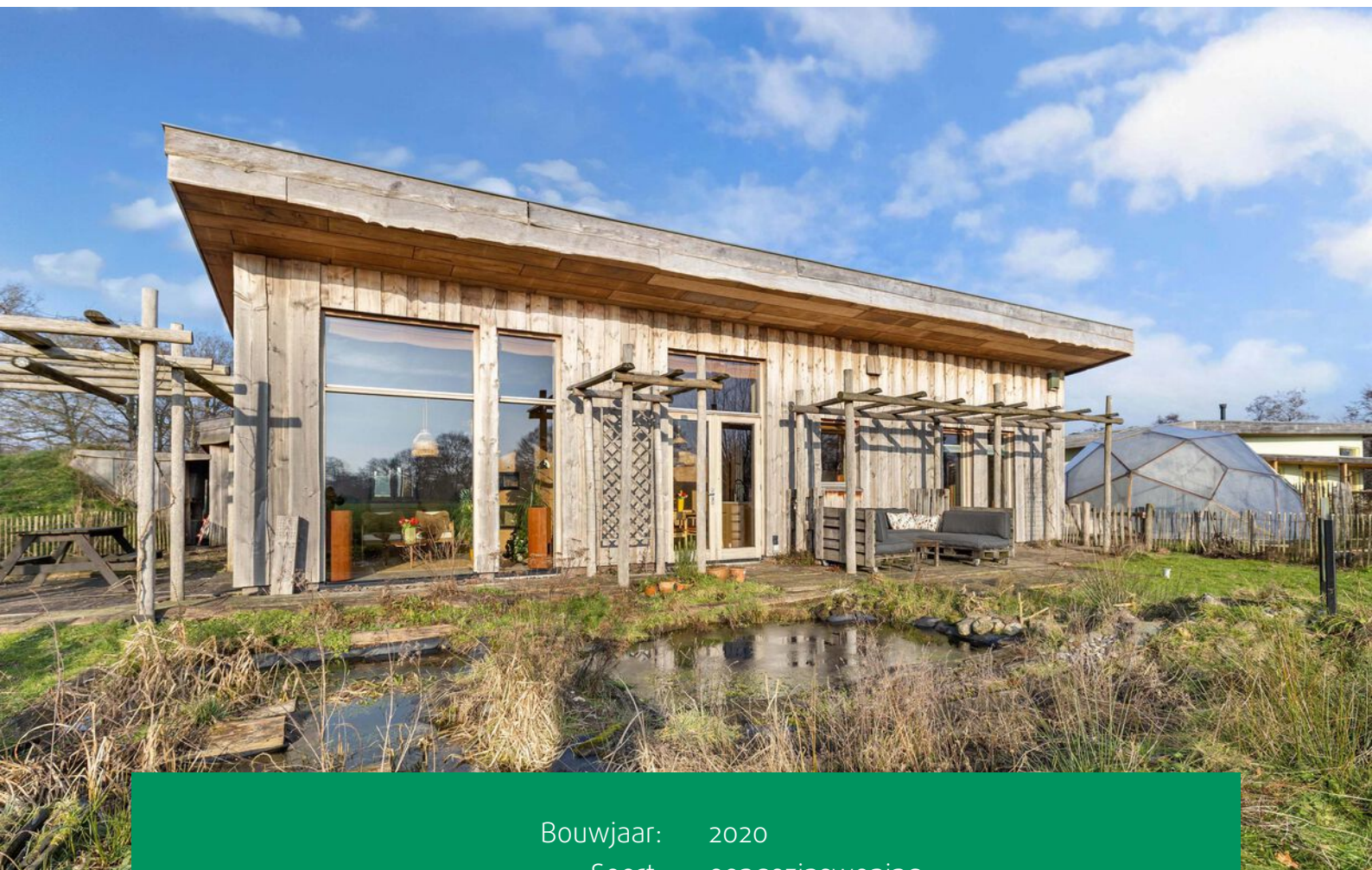




Natuurlijk wonen in de
Peinder Mieden

OPEINDE
De Peinder Mieden 27

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2020
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	423 m ³
Woonoppervlakte:	96 m ²
Externe bergruimte:	51 m ²
Perceeloppervlakte:	1000 m ²
Verwarming:	vloerverwarming, warmtepomp, leemkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd, eco-bouw
Energie label:	A++++

Omschrijving

Wonen en leven, midden in de landerijen van De Peinder Mieden, helemaal verbonden met de natuur en je leefomgeving. Volledig vrij.

Wij nemen je graag mee voor een kennismaking met dit werkelijk unieke woonhuis. Bovendien is het woonhuis ook levensloopbestendig, zeer duurzaam met Energielabel A ++++ en kun je nagenoeg volledig zelfvoorzienend leven! Wie anders dan de verkoper zelf kan het bijzondere verhaal achter dit woonhuis met de naam "Zonnewende" vertellen waarbij alle elementen en unieke eigenschappen van het huis worden benoemd. Verkoper aan het woord is dan ook een 'must' om te lezen.

Indeling

- entree/hal met massief planken vloer
- moderne meterkast met 13 groepen, 3 fasen en glasvezelaansluiting
- bijkeuken met witgoedaansluitingen, opstelling warmtepompen en bergruimte

Woonkamer en keuken

Bij binnenkomst valt je oog direct op het weidse panorama over de landerijen. Je weet dat je op een bijzondere plek bent. Het licht valt vanuit het zuiden prachtig naar binnen door de hoge ramen. De leefruimte is opgedeeld in een TV/zithoek, leeshoek en een plek voor de eettafel bij de open keuken en de openslaande tuindeuren. Waar je ook zit in de leefruimte, je voelt je verbonden met buiten en de landelijke omgeving waar je deel van uitmaakt. De keukenopstelling heeft een werkblad op prettige werkhoogte en beschikt over een vaatwasser, een keramische kookplaat, een spoelkraan met 5 liter boiler en soft-close lades en kasten. De losse koelkast en stoomoven gaan mee met de bewoners naar hun nieuwe huis. De woning wordt verwarmd door de vloerverwarming, maar je kunt ook kiezen voor de zeer zuinige leemkachel. Met slechts 1 kratje hout per dag geniet je de hele dag van comfortabele warmte in de hele leefruimte!

Slaapkamer

Vanuit de woonkamer bereikbaar, deze slaapkamer. Ook als sideroom, hobbykamer of werkkamer uitstekend te gebruiken. Met vier vaste kasten en een parketvloer.

Masterbedroom

Een royale tweepersoonsslaapkamer met tuindeur naar de achtertuin. Voorzien van luxe top-down raamdecoratie. Doordat de slaapkamer en de badkamer op de begane grond zijn, is het woonhuis ook levensloopbestendig.

Badkamer en toilet

Fraai vormgegeven badkamer met een zeer ruime en luxe inloopdouche voorzien van regendouche en handdouche. Het betreft een waterbesparende Hamwells douche-installatie met UV-lamp en wifi-mogelijkheid, en waarbij het douchewater wordt gefilterd en hergebruikt! Het toilet is nu een droogtoilet maar de aansluitingen voor een wandcloset zijn aanwezig.

Carport, bergingen en kas

Een berging met brede carport voor twee auto's, in de stijl van het huis gebouwd. De berging biedt veel ruimte voor je fietsen en tuinspullen. Ook is hier een loodaccu met 23 cellen (en 1 reserve) geplaatst voor de opslag van elektriciteit ten behoeve van het huis. Ook is er een tweede vrijstaande houten berging. De kas in de achtertuin geeft je de mogelijkheid zelf groente en fruit te verbouwen.

Tuin rondom

Het woonhuis wordt omzoomd door de tuin waar door de huidige bewoners in de zomer paden worden uitgemaaid tussen de wilde bloemen, waar veel vlinders en bijen op af komen. Daarnaast vind je een terras, moestuin, vijver en kippenren.

Overige kenmerken

- Energielabel A++++ geldig tot 12-01-2036
- volledig geïsoleerd en voorzien van twee warmtepompen en boilervat, 30 zonnepanelen en thuisaccu met 23 cellen
- vloerverwarming en leemkachel
- waterput van 7500 liter met filtersysteem ten behoeve van eigen waterverbruik
- lid van de VVE De Peinder Mieden - bijdrage € 704,52 per jaar
- zie hieronder bij Verkoper aan het woord

Verkoper aan het woord

Zonnewende

Een huis ontwerpen dat verdwijnt in de natuur, waar binnen buiten is en buiten binnen. Een organisch huis, ecologisch gebouwd. Dat was de opdracht die de architect meekreeg van ons. Zo zelfvoorzienend mogelijk. Een huis van stro en leem met een grasdak.

We hebben de aarde om toestemming gevraagd om hier te mogen bouwen.

Mijn opa en oma hadden een leuk jaren 30 huis in Hollandsche Rading. Dit huis heette „Zonnewende”. Ik vond het altijd een prachtige naam voor een huis en ik heb goede herinneringen aan het huis en de tijd die ik er door bracht.

Schuimbeton

Het huis is gebouwd met schuimbeton. Voordelen zijn: je hebt geen piepschuim nodig en minder beton. Het is een balansfundering. Er wordt net zoveel gewicht aan aarde afgegraven als er gewicht aan beton en huis wordt teruggebouwd. Er verandert dus niets voor de aarde qua gewicht.

Stro en leem

De buitenmuren zijn ingeblazen met gehakseld stro. Binnen naast de voordeur is een "waarheidsglas" een klein stalraampje waardoor je het stro ziet zitten. Buiten zit er een ademend doek tegen het stro. Binnen zijn de muren afgewerkt met houtvezelplaat met daarop leem. Het huis kan hierdoor "ademen". Vrijwel alle hoeken in het huis zijn rond afgewerkt en op een aantal plaatsen zijn er ronde muren in het huis. De energie kan daardoor makkelijk door het huis bewegen. Alles is met de hand gestuukt en daardoor enigszins oneffen.

Grasdak

Door een huis te bouwen ontnemen neem je een stukje van de natuur, want waar het huis staat kan niks groeien en kunnen geen dieren leven. Met een grasdak geef je weer een stukje natuur terug. Het lijkt nu net alsof er een plakje aarde is opgetild en het huis er onder is geschoven. Op ons huis liggen 18 cm dikke zakken met turf/grond en daarin is gras gezaaid. Inmiddels groeien er ook al hele andere planten op het dak. De dikke laag turf/grond buffert het regenwater en laat het langzaam van het dak lopen. Fijn voor de natuur als het regenwater niet in 1 plons op het erf komt, maar er langzaam ter plaatse in weg kan zakken. Het water hoort op deze plek en hoort niet afgevoerd te worden. In die dikke laag turf/grond kunnen insecten wonen. Vogels lusten die wel en ook de zaden van de planten/bloemen die er op het dak groeien. De vogels brengen nieuwe zaden op het dak, poepen op het dak en zorgen zo voor voedingsstoffen voor de planten en bloemen die er op leven. Het is een mooie kringloop.

Drinkwater, toilet en douche

We maken ons eigen drinkwater van regenwater. Op de kavel is een betonnen waterput met een inhoud van 7500 liter. Meer dan voldoende voor 3 maanden geen regen. Het wordt gefilterd door diverse filters, gaat dan door een watervitalisator en dan door een Analemma apparaat. Om zo min mogelijk water te gebruiken is er in de badkamer een droogtoilet. Hiermee hebben we ons waterverbruik flink teruggebracht én hebben we compost voor in de moestuin, samen met groente/tuin afval en mest van de kippen en soms wat vlaaien van de koeien die in De Peinder Mieden rondlopen. In de badkamer ook een superzuinige douche die een deel van het douche water hergebruikt. De afgelopen 5 jaar hebben wij het water 3 keer laten controleren met steeds dezelfde uitslagen.

Elektriciteit en Warmtepomp

Er liggen 30 zonnepanelen op de carport/schuur en in de schuur ligt een loodaccu met 23 cellen (en 1 reserve) die wij hebben kunnen krijgen (anders ging deze naar de stort). Onder 2 zonnepanelen liggen 4 warmtepanelen ten behoeve van de tweede warmtepomp. Ze halen de warmte uit de lucht. Zonnepanelen geven warmte af en functioneren beter als ze koeler zijn, terwijl de warmtepanelen juist de warmte kunnen benutten. Er gaat een gas door de warmtepanelen en dan naar de warmtepompen, dit warmt de boiler op en evt. het buffervat van de vloerverwarming.

Overstek, regenkettingen en flessenmuur

Aan het huis, op het zuiden, zit een groot overstek. Deze is zo door de architect ontworpen dat de zomerzon slechts een klein beetje in huis komt. De winterzon kan door de grote ramen op het zuiden tot helemaal achterin het huis komen en helpt mee met het verwarmen van het huis in de winter. De ramen op het noorden zijn bewust klein, omdat dat de koude kant van het huis is. Het water van het dak loopt langs regenkettingen naar beneden. Binnen de leer van Feng Shui is water het element van levensenergie. Stromend water trekt namelijk de positieve energie (welvaart energie) aan. Goed voor bij de voordeur. In de muur tussen de hal en de badkamer hebben we een flessenmuur. Het zijn bodems van Demeter gefermenteerd groentesap van de Ekoplaza.

Leemkachel

Er staat een leemkachel (3000 kg leemstenen) half in de muur van de huiskamer en die van de kamer daar achter. In de kachel is ook een oventje voor stoofpotjes, pizza, brood e.d.. Ook als de stroom uitvalt kunnen we koken. Er is slechts 1 kratje hout nodig voor 24 uur warmte. De kachel verbruikt zo weinig hout dat we nog steeds (sinds 2020) stoken met resthout van de bouw van het huis. De wilgen op ons erf zorgen ook voor een deel van ons stookhout.

Tweedehandsspullen

Het huis heeft tweede hands binnen- en kastdeuren en het glas in koper in de voordeur is oud. De houten vloeren zijn tweedehands en de bestrating rondom het huis en de zitjes zijn ook tweedehands.

Elektromagnetische velden/straling

Alles in huis is aangelegd met afgeschermd kabels, waardoor er geen elektromagnetische velden zijn. Een bouwbioloog heeft bij ons gemeten er er waren geen belastingen.

Tuin

Er zijn 4 vijvers die met elkaar verbonden zijn. De maat van deze vijvers is ontstaan, omdat het EPDM van ons dak komt... Het EPDM was niet goed gelegd en moest er weer af. Zo kon het EPDM worden hergebruikt en hoefde het niet naar de stort. De tuin beschikt over veel fruitbomen en struiken. Er is ook een kas van het model Heliotroop. De naam komt uit het Grieks, van helios (zon) en trepein (draaien). Achter de kas ligt de moestuin. De moestuin met kas geeft je de mogelijkheid in je eigen groente te voorzien. Bij de kas zijn 2 ibc vaten. Ze worden gevuld met water in de regenperiode. Zo is er voldoende water voor de planten als het droog is. De heuvel is zo aangelegd dat hij vanaf de weg het zicht op het huis enigszins ontnemt. Zeker als in de zomer de planten op de heuvel hoog zijn, valt het huis er achter weg. Het huis verdwijnt in de natuur, zoals we zo graag wilden.

De Peinder Mieden en omgeving

De bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van het gebied en ook gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer. De bewoners zijn daarom eigenaar van een appartementsrecht - het recht op het privégebruik van een kavel voor een woning met erf, en een gedeeld aandeel in de rest van het natuurgebied. Bewoners zijn lid van een VVE die de belangen behartigt van bewoners en het gebied. Voor uitgebreide informatie over De Peinder Mieden kunt u terecht op de site depeindermieden.nl.

Interesse gewekt? Wij denken van wel. Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Neem gerust je eigen NVM aankoopmakelaar mee!





























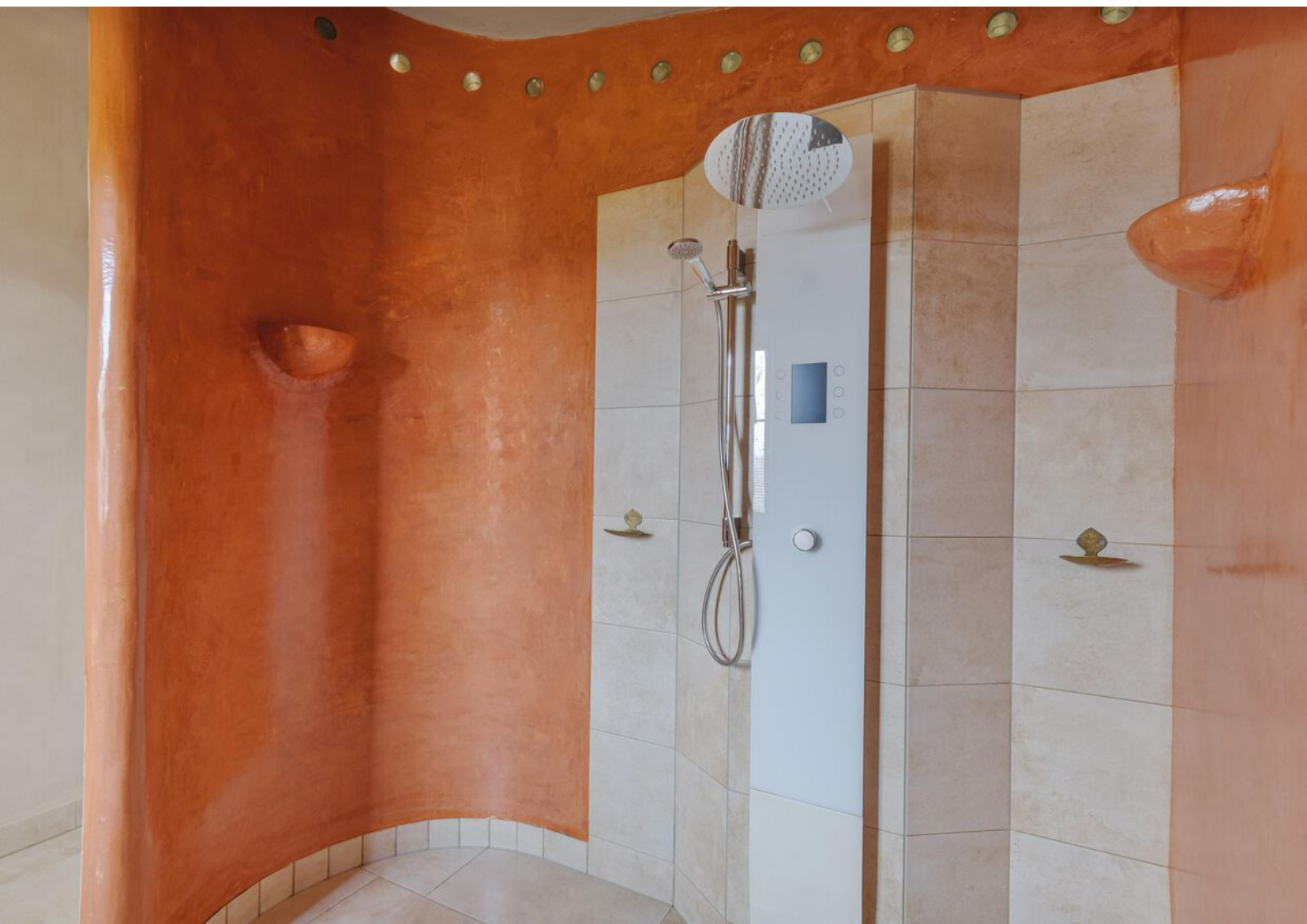














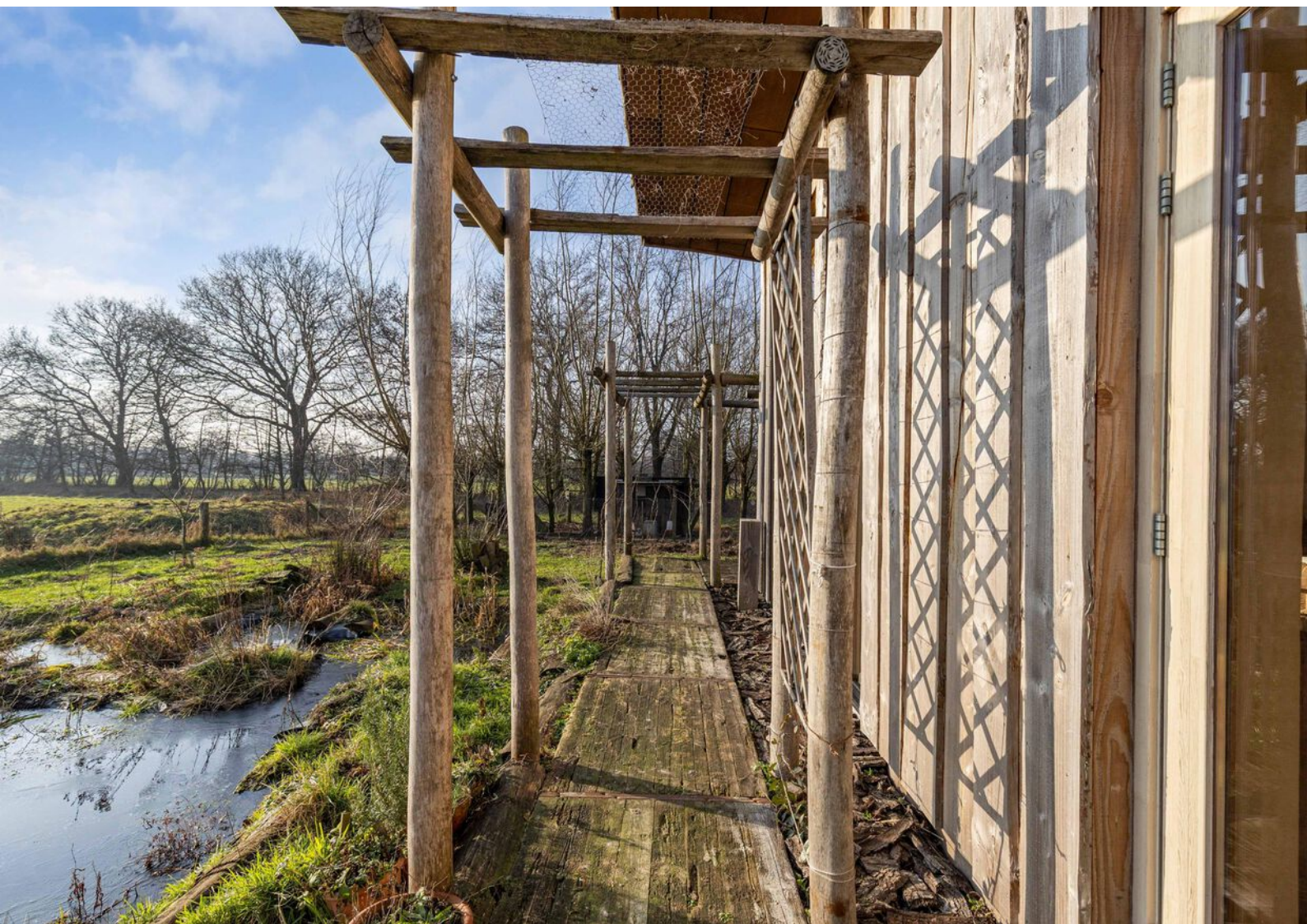




























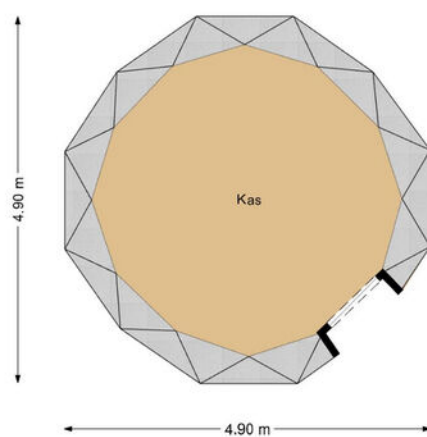
Plattegronden



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

Plattegronden

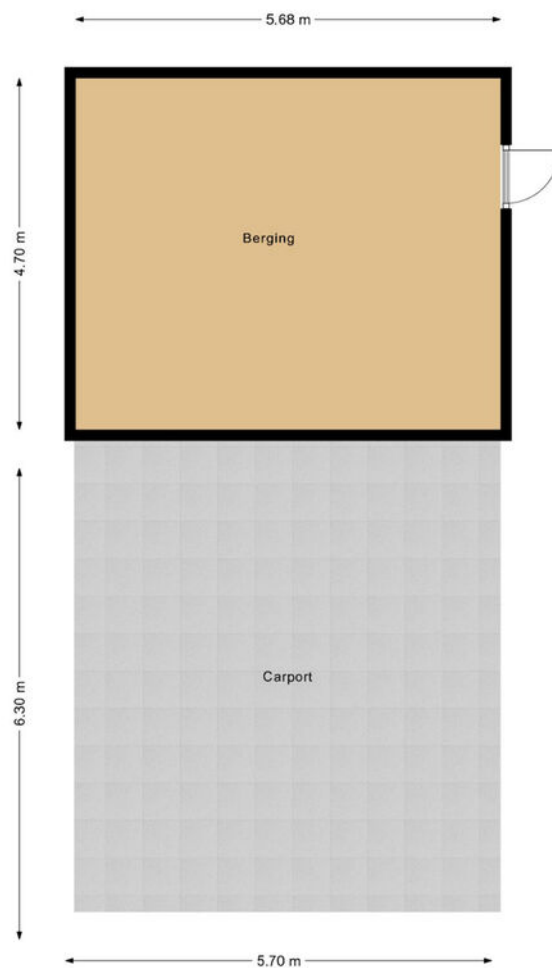
Serre



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

Plattegronden

Berging

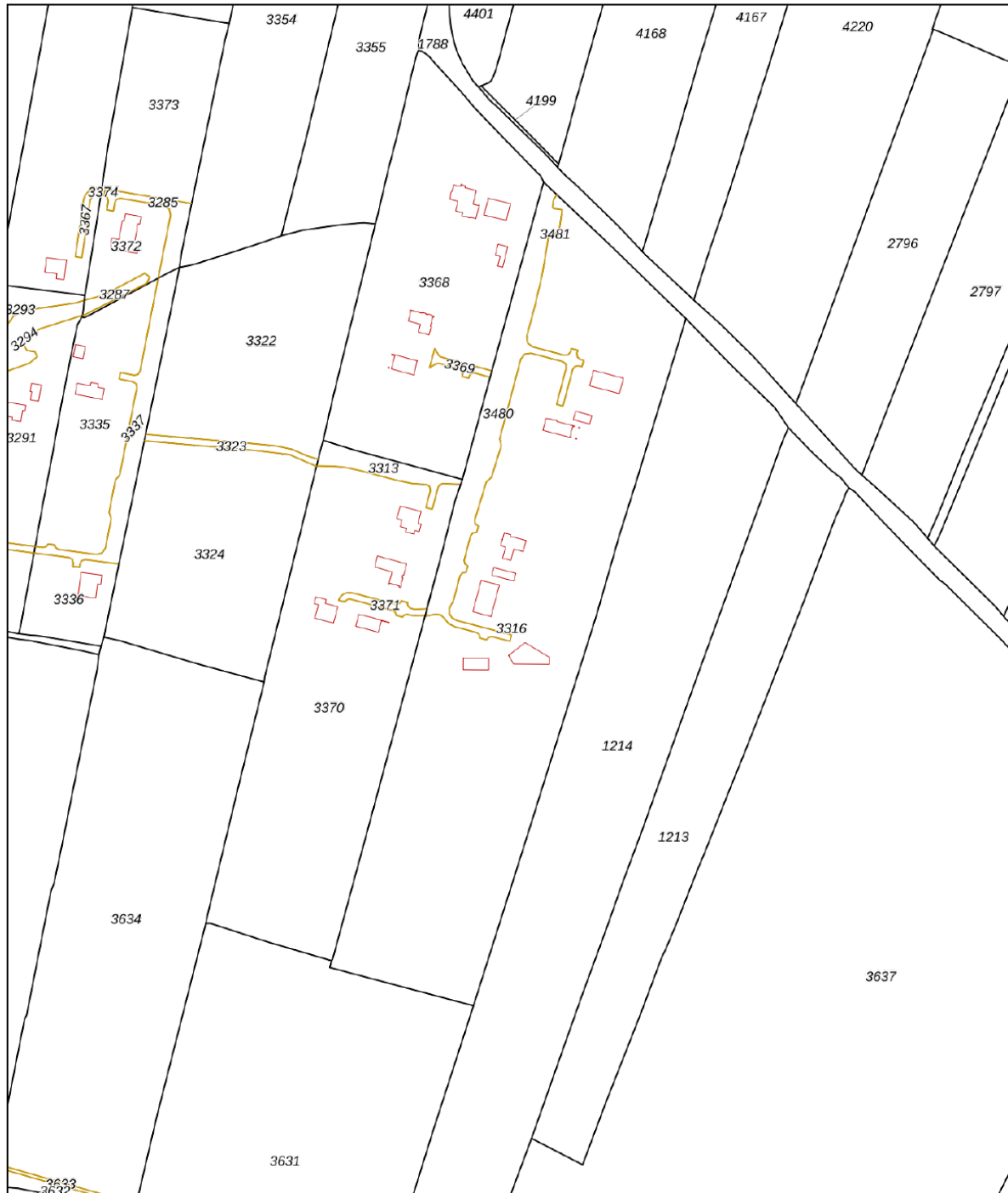


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak

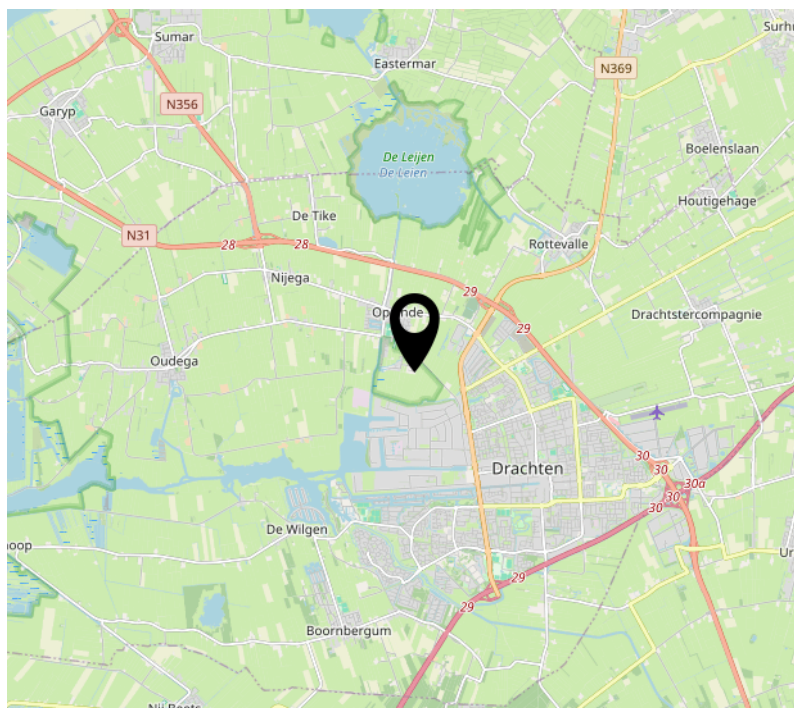
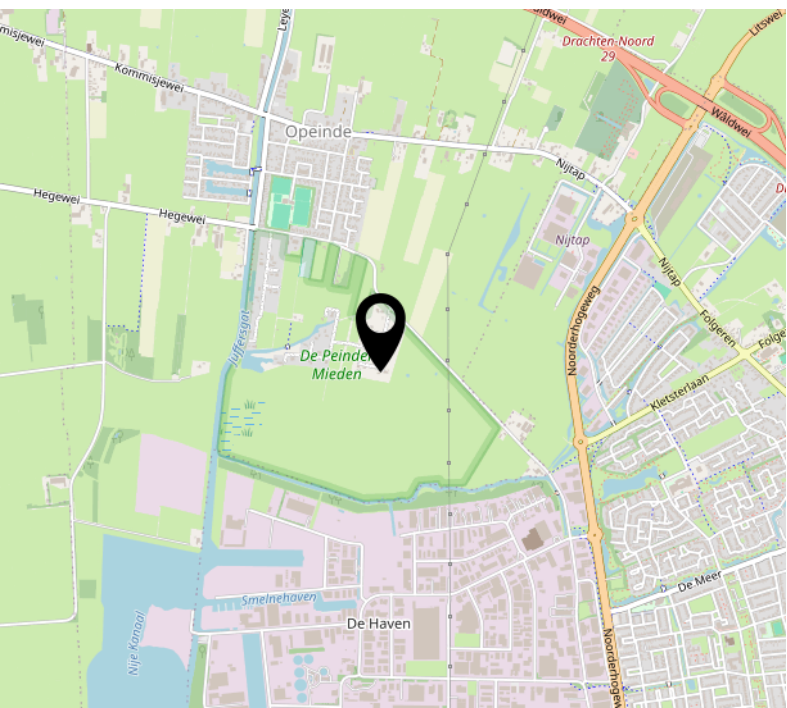
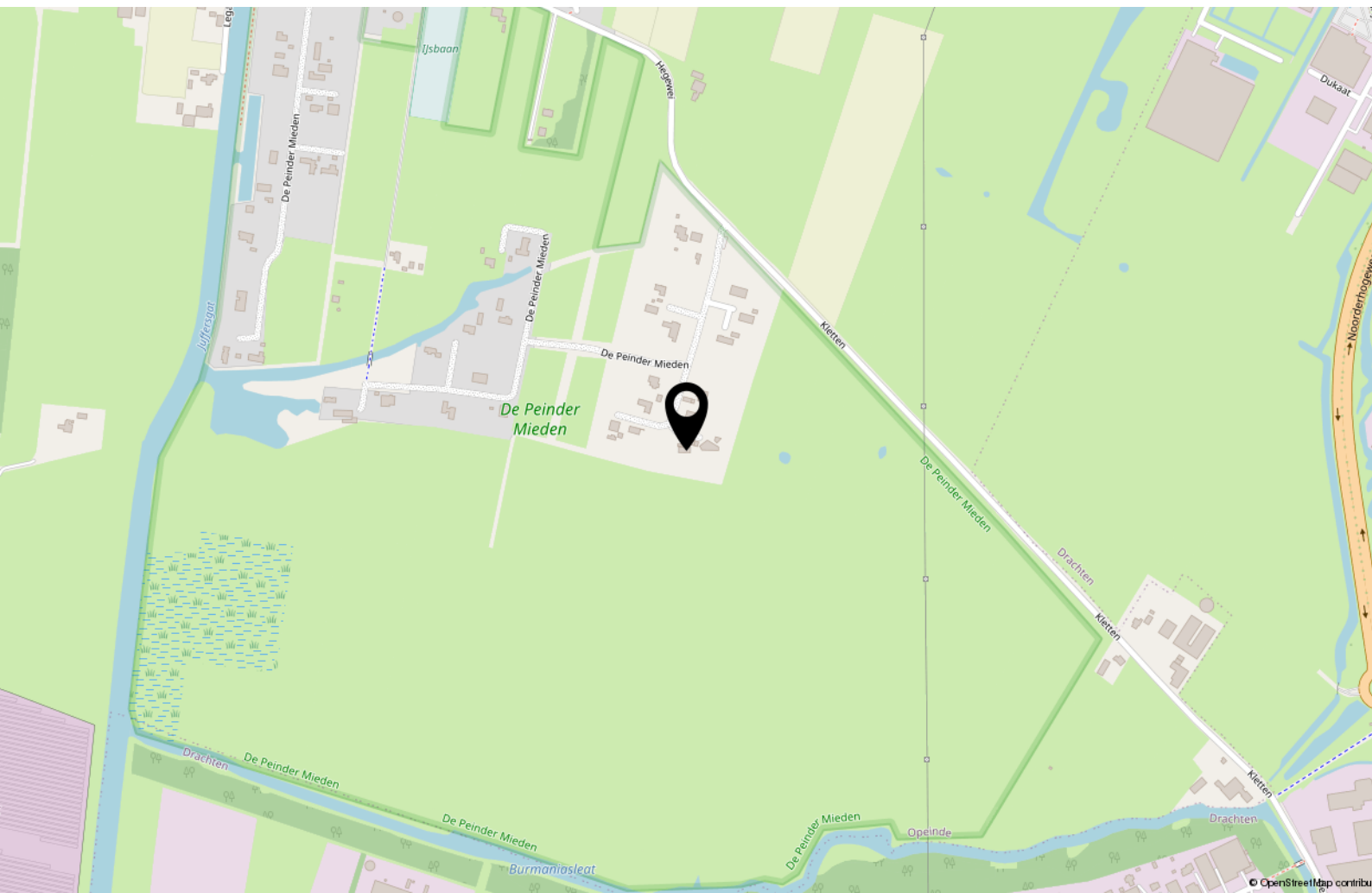


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 3100	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oudega	
	Huisnummer	Sectie F	
		Perceel 3316	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken



**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Opbouwspots/armaturen/lampen	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

– Alle inbouwkasten blijven achter	☒	☐	☐	☐
------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐

Vloerdecoratie, te weten:

– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Leemkachel	☒	☐	☐	☐

Overige, te weten:

– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

Sanitair

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☒	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Watervitalisator	☐	☒	☐	☐
Analemma apparaat	☐	☒	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Bebouwing

(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

Vragenlijst over de woning

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

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? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke zijn dat? : Het aangrenzende gebied is van de VVE.
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe lang nog? : Wij moesten er eerst 5 jaar wonen. Het staat in de splitsingsakte artikel 37 nummer 2 blz. 36
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als een woning om heerlijk in te leven ;-)

Vragenlijst over de woning

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Het leem binnen kan beschadigd raken door stoten of soms is er een scheurtje door werking van huis en leem. Het is makkelijk zelf te repareren, vochtig maken, gaatjes opvullen, spons er over, klaar. Er is nog leem op kleur voor reparatie.
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? : 6 jaar
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Bij de bouw het huis en de berging met vlas, schuur wel geïsoleerd ter voorkoming van vocht, maar we weten niet meer met wat..., maar in ieder geval met ecologische materialen.
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : gelamineerd larix, behandeld met aqua wood
<https://haalhout.nl/aquawood/index.htm>
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Met speciale olie,
<https://horsemencare.eu/product/horsemen-wood-care-onzichtbare-wasolie/>
in 2024. Het werkt heel makkelijk: schuren, ammonia en het kwasten van de olie gaat heel snel. Het hele huis kan in 1 dag.
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welk type glas? : HR++ (dubbel) glas; coating / gasvulling (argon) , 4/16/4 mm
Als het onder de 5 graden is, is er condensvorming aan de onderzijde van de ramen, door koude brug. Dit halen we 's ochtends even weg.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Het leem, dat proberen we te repareren. Is afhankelijk van of de leem die we in een emmer hebben nog goed is. Hoek bij de voordeur, of repareren of afdekken met ander materiaal.
Het is wel een eigenschap van leem dat het beschadigd kan raken. Het is vrij eenvoudig te repareren, als het scheurtjes zijn, door een beetje natmaken en een spons er over.

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee

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

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Het huis staat op schuimbeton, dat isoleert. Het schuimbeton is 50 cm breder dan het huis/schuur/berging. Mag niet beschadigd raken. Wel iets voor de nieuwe bewoner om rekening mee te houden met het neerzetten van planten.

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Zo nee of meestal, toelichting: : Er is geen kruipruimte
Het huis is gebouwd op schuimbeton, dat wordt altijd 50 cm ruimer gestort rond de woning, dat mag niet beschadigd raken.

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Leemkachel (24 uur warmte in huiskamer/keuken/kleine kamer)
Vloerverwarming door het hele huis.
1 tapboiler 5ltr, 1 boiler, 1 warmte buffer vat voor de vloerverwarming, beide verwarmt door een warmte pomp
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
- Merk van de installatie(s): : 4 TD energie thermodynamische warmtepanelen, liggen onder de zonnepanelen.
- Type(nummer) van de installatie(s): : 2x TD energie solar box 2.9kW
- Installatiedatum van de installatie(s): : 2019
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : In 2021 door Alwin Wiersma uit Grou
www.wiersmainstallaties.nl
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u vloerverwarming met warm water in de woning? ☒ ja ☐ nee
- Te weten: : 50Liter boiler met water vitalisator
<https://www.gaia-aqua.nl>
en analemma apparaat
<https://www.analemma-water.com/?srsId=AfmBOogLPJQks2s0PGcs2kYVQbKla7jXiOshNvMriTcBUS1-3rW59079>
zodat er altijd schoon en water met goede energie door het systeem gaat
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Door het hele huis, met water vitalisator
Verdeeld in 3 groepen: thermostaat in de huiskamer (vloertemperatuur), slaapkamer en badkamer (ruimte temperatuur).
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 30
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 310 Wp
- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : 30x Luxor glas/glas mono zonnepanelen en solaredge
SE 7K 3 fase inverter met 30 poweroptimizers
3x victron MultiPlusII 48/3000 acculader/inverter met 23 accucellen(48V))
23 lood accu's
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : VRM portal en mySolarEdge

Vragenlijst over de woning

- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : 2019 door Wiersma/ Rob zelf (elektro- en instrumentatie technicus)
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 8613kWh in 2025
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 20 jaar
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2025 In de zomer als de kachel niet gebruikt wordt door <https://mrs-oudwoude.nl>. Zij vinden het eigenlijk niet nodig om te vegen, zo schoon brand de kachel, maar we doen het wel voor de verzekering.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Worden in de winter gebruikt, als de zon ons huis niet verwarmd. Bij slechte trek kan het zijn dat er in de lucht aanvoerbuis door condensatie water zit. Dit kun je makkelijk ff verwijderen met een waterstofzuiger. De luchtklep van de kachel heeft een automatische aansturing, zodat je na aansteken, als hij op 250 graden is er geen omkijken meer naar hebt en de deur uit kunt gaan.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Klik aan klik uit vervangen in de bijkeuken en
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Niet
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 5 jaar
- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : De verlichting van het huis werkt met Klik aan Klik uit, behalve in de slaapkamer. In de badkamer zijn er oplaadbare ledlampjes, zodat er ook licht is als het stroom uitvalt.
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 5 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 5 jaar
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2020 Ikea
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Vaatwasser zo'n 10 jaar oud. Oven en koelkast gaan mee.
Zwarte lampjes op de planken gaan mee.
Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 2019/2020
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c Blijft er in de woning zeil achter dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : We hadden flink wat muizen in de moestuin en de kas. Toen is Snoes gekomen (een poes van stichting kat in nood) en is de balans teruggekomen. We wonen in de natuur en dus wonen we hier niet alleen. Er zijn spinnen in huis, soms kevertjes, soms mieren, zilvertisjes en er wonen vogeltjes onder de planken van de gevel, kikkers en salamanders in en rondom de vijver, (naakt)slakken in de moestuin, hazen, reeën, fazanten en koeien in de wei en ga zo maar door! Als je van de natuur houdt is het prachtig hier ;-)
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke label? : A++++ 0-op-de-meter
We leveren aan elektra meer terug, dan we gebruiken.

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 561,-
Belastingjaar? : 2025
- b Wat is de WOZ-waarde? € 525.000,-
Peiljaar? : 2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 720,-
Belastingjaar? : 2025
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 620,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
Belastingjaar? : 2025
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-
Elektra: € 5,-
Water: € 5,-

Anders: : Er is een digitale meter in huis, geen "slimme" meter.

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 0

Elektriciteit hoog (kWh): 2800 van het net (dit wordt gesaldeerd)

Elektriciteit totaal (kWh): 4600 totaal huis gebruik (dus een deel is zonne- en een deel is uit de accu's en een deel van het net)

Anders: 6000kWh naar het net en 2500kWh in accu's pv wekt 8600kWh op

Water (m³): We hebben eigen water 7500 m³ voor drinkwater 2000 in kuubsvaten voor de moestuin

- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : VVE de Peinder Mieden € 704,52 per jaar
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? : zonnepanelen, inverters, warmtepompen, dubbele beglazing

Vragenlijst over de woning

12. Nadere informatie

- a Overige zaken
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)
- :
- De douche heeft wat zout nodig om op te starten met eigen water. Het water wordt niet gezien door de sensor (omdat er geen kalk in zit). Afvoerputje goed schoonhouden. Douchekop goed schoonhouden. Bij teveel tegendruk start de douche niet op.
- Marmorino op de douchemuren 1 x per jaar met speciale wax behandelen om het goed waterdicht te houden.
- De gordijnen zijn zelf gemaakt van pure jute. Helaas zijn ze er 3 beschadigd door vocht. Je kunt ze niet wassen.
- Gebruiksaanwijzing leemkachel wordt afgegeven bij koop. Er zit soms water in de lucht toevoer (buiten) van de leemkachel, door condensering, dit halen we er dan met een waterstofzuiger uit.
- Waterval is lek. We weten niet waar. Kan pas met droog weer in het voorjaar bekeken worden.
- Kippen blijven achter. Voor onze poes (Snoes) zou het ook fijn zijn als ze mag blijven, als we haar niet mee kunnen nemen naar PY.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

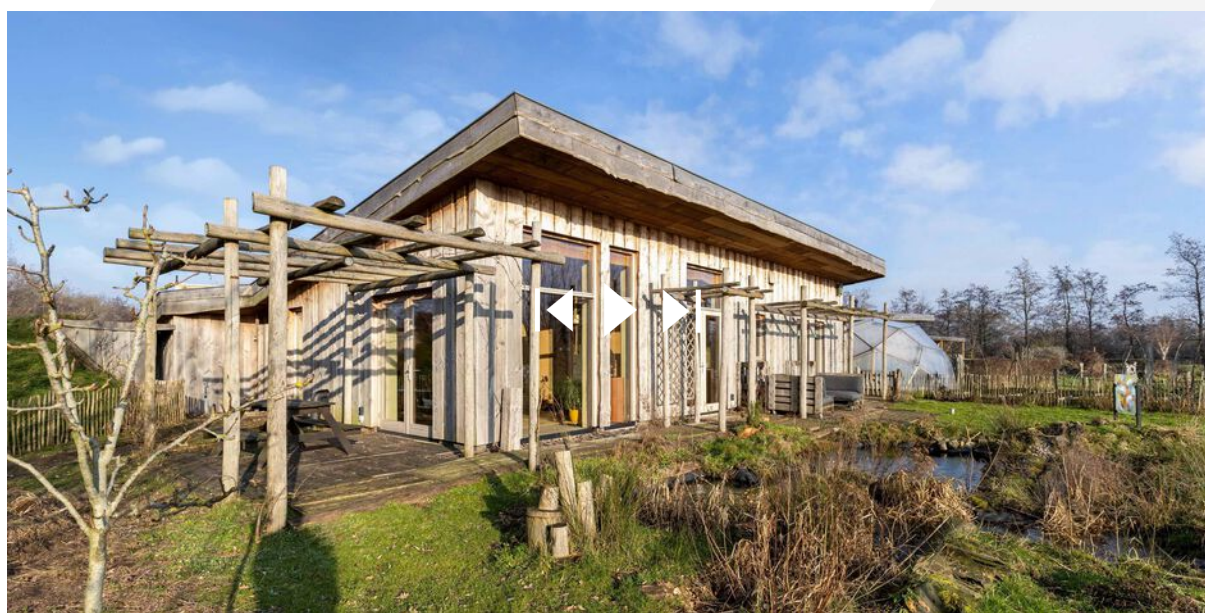


Bekijk deze woning online!

de peinder mieden27.nl

FRIESWIJK
MAKELAAR

De Peinder Mieden 27, Opeinde



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse?



Zuiderhogeweg 43
9203 SV Drachten

0512 236111
info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl