



Aelderstraat 27

Aalden

VRAAGPRIJS € 1.365.000,- K.K.





In de kern van het dorp staat deze voormalige burgemeesterswoning uit 1896. Een pand met karakter, historie en grandeur. Vanaf de restauratie rond de eeuwwisseling, onder begeleiding van monumentenzorg, is het huis in oude luister hersteld en aangepast aan de woonwensen van nu.

Het resultaat: een woonboerderij die historie ademt, maar tegelijkertijd volop comfort en mogelijkheden biedt. Zo leent het multifunctionele stookhok, dat is omgebouwd tot gastenverblijf, zich uitstekend voor praktijk of kantoor aan huis, atelier of gastenverblijf. Ook mantelzorg of dubbele bewoning behoort tot de opties. Hiermee is het meer dan alleen een sfeervolle woning: het is een plek waar wonen en werken harmonieus samen kunnen gaan. De ligging op een royaal perceel van maar liefst 2.733 m² maakt dit object tot een unieke vondst. Wonen in de dorpskern, met natuur, golfbanen en voorzieningen om de hoek – het beste van twee werelden. De woning kent een bijzonder verleden. Tussen 1896 en 1906 deed het dienst als ambtswoning van de burgemeester. In 1906 volgde een uitbreiding met een karakteristieke stenen boerenschuur, voorzien van fraaie details in het metselwerk. Het stookhok, toegevoegd in 1923, werd recent volledig gemoderniseerd en geïsoleerd en beschikt over eigen voorzieningen zoals leidingen voor sanitair en een cv-installatie met vloerverwarming. Tot eind jaren negentig had de boerderij nog een agrarische functie. Vanaf circa 1998 is het pand met oog voor detail gerestaureerd, waarna het de status van rijksmonument kreeg. Sinds 2003 wordt het met veel zorg en liefde bewoond door de huidige eigenaren. Na ruim twee decennia genieten, breekt voor de huidige bewoners een nieuwe levensfase aan. Zij laten met trots dit unieke en karaktervolle object achter voor een volgende liefhebber.

66 *Rijksmonumentale voormalige burgemeesterswoning – wonen in stijl met veel mogelijkheden.*

99





 bouwjaar
1896

 inhoud
3475 m³

 woonoppervlakte
347 m²

 perceeloppervlakte
2733 m²

 aantal slaapkamers
4

 woonlagen
3

 energielabel
-

 externe bergruimte
43 m²



Indeling

Begane grond:

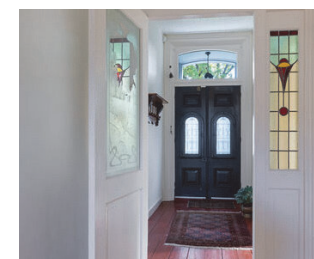
Centraal in de woning bevindt zich de vestibule en hal die toegang geeft tot de twee woonkamers aan de voorzijde. Aan de rechterzijde bevindt zich een woonkamer met een open opkamer met daaronder de kelder, gevolgd door de eetkamer welke in half open verbinding staat met de keuken. Vervolgens is er een bijkeuken/berging, tussenhal met kastenwand, ruime badkamer, royale slaapkamer. De zij-ingang met verlaagde werkplek maakt het woonprogramma aan deze zijde compleet. Aan de linkerzijde van de hal treft u een sfeervolle tweede woonkamer met daarachter een studeer-/werkkamer met aangrenzende badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een tuingerichte (slaap)kamer. De deelruimte doet momenteel dienst als berging, autostalling en werk-/hobbyruimte. Maar heeft u een camper/caravan of oldtimer ook daar is ruimschoots ruimte voor.

Verdieping:

Op de verdieping is, mede dankzij de glazen dakconstructie, een multifunctionele ruimte van circa 100 m² ontstaan die een serene rust uitstraalt. Daarnaast is hier een aparte (slaap)kamer gerealiseerd met een derde badkamer en een berging/cv-ruimte.

66 Bij het oprijden van de oprit ervaar je al de sfeer en allure van dit unieke pand!

99





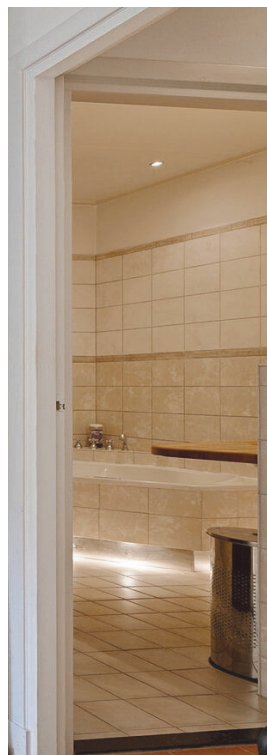
Woonkamer met (open)opkamer

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de prachtige woonkamer met schouw, hoge plafonds en fraaie lambrisering met functionele binnenluiken. De vleugel is in de (open) opkamer geplaatst. De kelder onder de opkamer is bereikbaar vanuit de eetkamer.



Eetkamer en keuken

Vanuit de sfeervolle eetkamer heeft u een prachtig zicht op de tuin met een privacy biedend terras. De houtkachel zorgt (naast de vloerverwarming) voor warmte en een gezellige sfeer, ideaal voor lange avonden aan tafel met vrienden of familie. Vanuit de eetkamer bereikt u de ruime keuken, die is uitgerust met een fraaie inbouwkeuken en alle benodigde apparatuur om uitgebreid te kunnen koken.



Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer van circa 25 m² met aangrenzend een badkamer. De badkamer is voorzien van inloopdouche, ligbad, toilet en een wastafel(meubel). Aangrenzend aan de badkamer is er een gang met een kastenwand.



Tweede woonkamer

Ook de tweede woonkamer, gelegen aan de linkerkant van de hal, ademt dezelfde sfeervolle uitstraling en beleving als de hoofdwoonkamer. De hoge plafonds versterken het ruimtelijke gevoel en dragen bij aan de charmante, karaktervolle sfeer van deze ruimtes. De nog in functie zijnde luiken maken het geheel compleet.



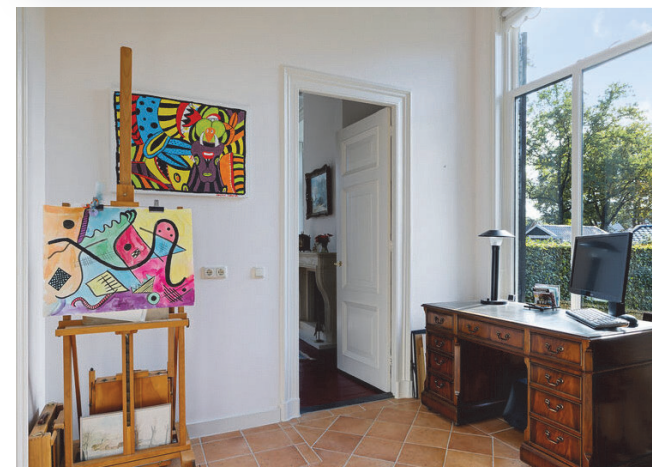
Vaste lasten en voorschotten

OZB-belasting: € 1371,- (per jaar, 2025)

Waterschapslasten: € 658,- (per jaar, 2025)

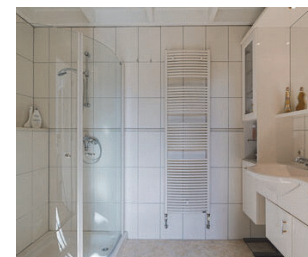
Gemeentelijke belastingen: € 561,- (per jaar, 2025)

Gas en elektra: € 500,- (per maand)



Slaapkamer en Studeer-werkkamer

Op de foto hierboven ziet u de slaapkamer, die door de huidige bewoners in gebruik is als hobby- en werkkamer. De foto aan de rechterzijde toont de studeer-/werkkamer, die direct grenst aan een badkamer. De studeer-/werkkamer heeft alle voorzieningen voor evt. een keuken.





Verdieping

Op de verdieping bevindt zich een royale, multifunctionele ruimte van maar liefst ca. 100 m². De glazen dakconstructie zorgt hier voor een prachtige lichtinval en een bijzondere ruimtelijke beleving. Daarnaast is op deze verdieping een separate (slaap)kamer gerealiseerd voorzien van een derde badkamer en berging/cv-ruimte.



Multifunctioneel vrijstaand bijgebouw

Het voormalige ruime stookhok is getransformeerd tot een luxe bijgebouw en biedt u diverse gebruiksmogelijkheden, denk hierbij aan gastenverblijf, kantoor-praktijk aan huis, atelier en/of mantelzorg. Het is voorzien van leidingen, aan/afvoeren ten behoeve van sanitair en keuken. Daarnaast is het geheel voorzien van vloerverwarming en is het volledig geïsoleerd.



Deelruimte

De voormalige deelruimte doet momenteel dienst als berging, autostalling en werk-/hobbyruimte. Heeft u een camper, caravan of oldtimer? Ook daarvoor is hier meer dan voldoende ruimte beschikbaar.



Perceel

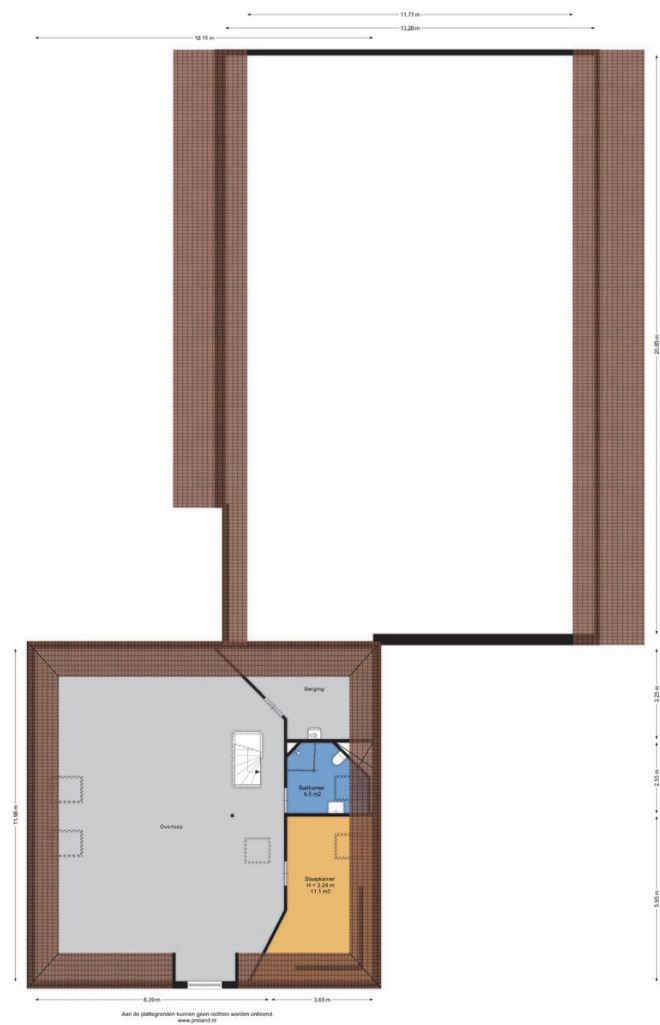
Deze herenboerderij staat op een perceel van maar liefst 2733 m³ in de kom van het dorp. Wonen in de dorpskern, met natuur, golfbanen en voorzieningen om de hoek – het beste van twee werelden. De met zorg onderhouden tuin, met o.a twee privacy biedende terrassen, is rondom de boerderij gelegen.



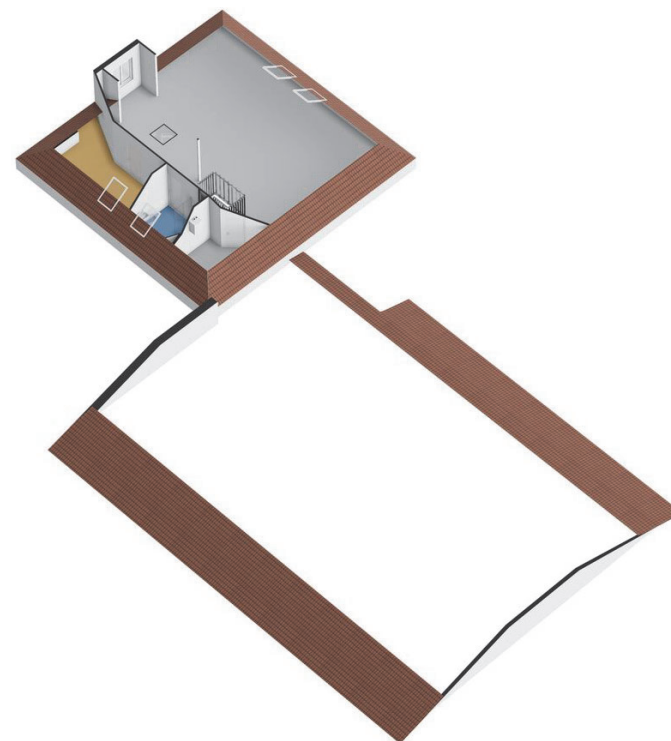
Omgeving

Het dorp Aalden heeft diverse voorzieningen. Waaronder enkele winkels, een grote supermarkt (die binnenkort volledig gemoderniseerd wordt) en een warme bakker. Verder zijn er diverse sportaccommodaties, een 18-holes golfbaan, openlucht zwembad, een medisch centrum, kinderopvang en twee basisscholen.

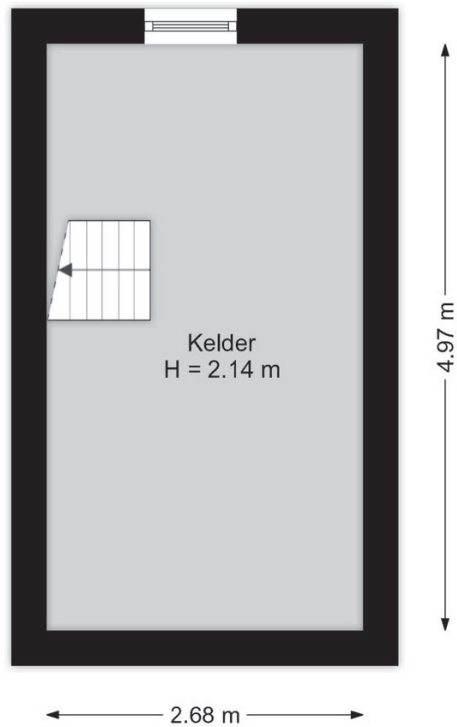
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 1e verdieping 3D

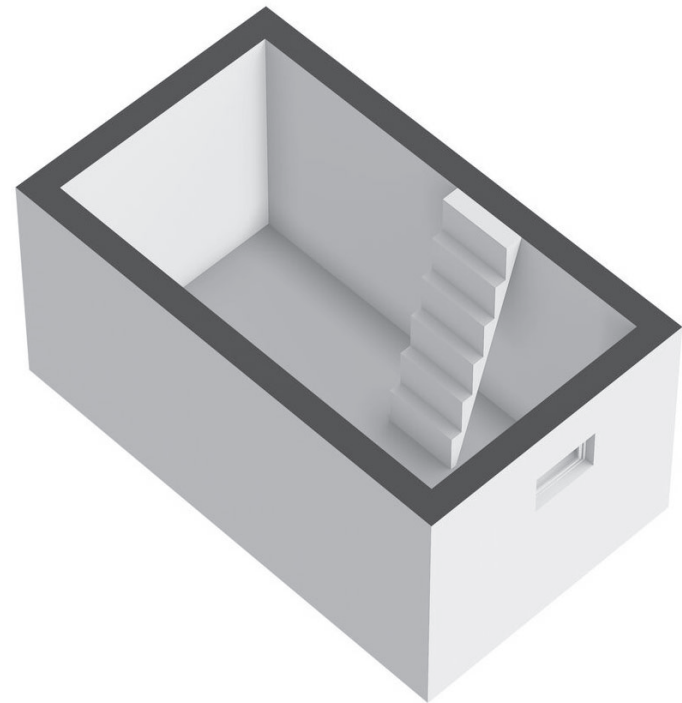


Plattegrond kelder

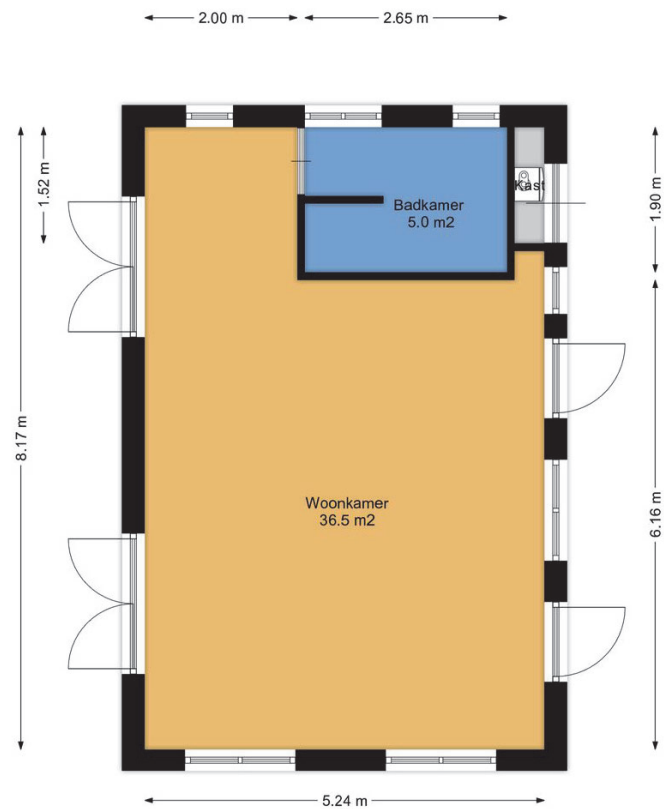


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond kelder 3D

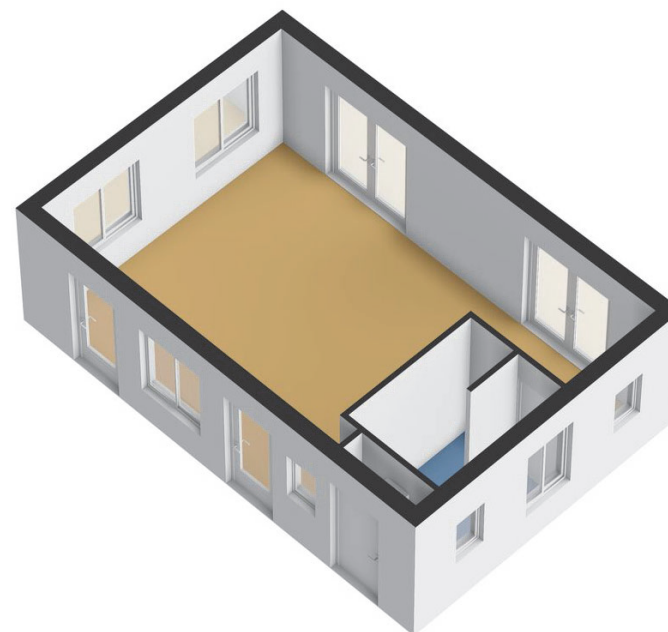


Plattegrond gastenverblijf



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond gastenverblijf 3D

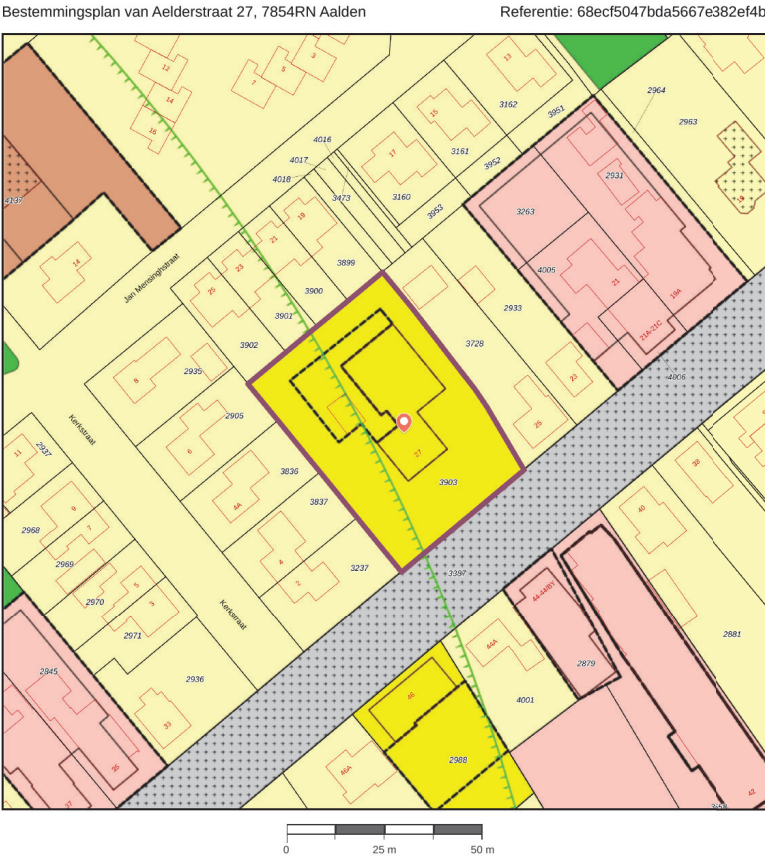


Kadaster



Adres	Aelderstraat 27. 7854 RN Aalden
Kadastrale gegevens	Zweeloo, I, 3903
Totaal groot	2733 m ²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart



Adres:	Aelderstraat 27, 7854RN Aalden	Gemeente:	Coevorden
Buurt:	Aalden	Waterschap:	Waterschap Vechtstromen
Wijk:	Wijk 50 Zweeloo	Provincie:	Drenthe
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0109.023BP0001-0003
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	18-06-2024
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels
Bouw:	specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend object		
Functie:	erf		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 13-10-2025 om 14:48.

Bestemmingsplan legenda

Legenda

	plangebied		geluidzone
Enkelbestemmingen			luchtvaartverkeerzone
	agrarisch		vrijwaringszone
	agrarisch met waarden		milieuzone
	bedrijf		veiligheidszone
	bedrijventerrein		wetgevingzone
	bos		reconstructiewetzone
	centrum		overige zone
	cultuur en ontspanning	Aanduidingen	
	detailhandel		bouwaanduiding
	dienstverlening		functieaanduiding
	gemengd		lettertekenaanduiding
	groen		maatvoering
	horeca	Figuren	
	kantoor		as van de weg
	maatschappelijk		dwarsprofiel
	natuur		gevellijn
	overig		hartlijn leiding
	recreatie		relatie
	sport		figuur IMRO2006
	tuin	Gebiedsgerichte besluiten	
	verkeer		besluitgebied
	water		besluitvlak
	wonen		besluitsubvlak
	woongebied	Structuurvisies	
Dubbelbestemmingen			plangebied
	waterstaat	Gescande kaarten	
	leiding		plangebied
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied

Bestemmingsplanregels

Regels

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 38 Wonen

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf;
- b. woningen, uitsluitend in combinatie met zorg, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- c. één bovenwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bovenwoning';

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige kinderopvang waaronder gastouderopvang;
- e. een rietdekkersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf';
- f. een rijwielhandel ter plaatse van de aanduiding 'rijwielhandel';
- g. een terras, ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- h. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. één recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- j. verblijfsrecreatie, in de vorm van kleinschalig kamperen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsrecreatie';
- k. een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';

en bij de bestemming behorende:

- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. speelvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- r. nutsvoorzieningen.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. de gebouwen moeten binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met **bebouwing gebouwen** worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;
- c. het bepaalde onder b. is tevens van toepassing indien er sprake is van meerdere bouwpercelen als gevolg van woningsplitsing conform artikel 59 lid 59.5 Splitsen van een woning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimum oppervlakte' moet het bouwvlak voor ten minste 70% worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding

Beeldkwaliteit en ruimtelijke randvoorwaarden

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 1' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan Aelderhooft, Aalden](#) en het [Erratum Beeldkwaliteitsplan Aelderhooft, Aalden](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 2' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Inpassingsplan Dorpsstraat 2, Noord-Sleen](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 3' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Stedenbouwkundige randvoorwaarden Markeweg 2 Noord-Sleen](#);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 4' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Stedenbouwkundige randvoorwaarden Nieuwe Krim 8-10 Nieuwe Krim](#);
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 5' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Stedenbouwkundige randvoorwaarden Menpperstraat 20-22 Meppen](#);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 6' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Stedenbouwkundige randvoorwaarden voormalige Puitschool Coevorden](#);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 7' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden](#);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 8' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Stedenbouwkundige randvoorwaarden Almaatweg naast nr.13, Benneveld](#);
- i. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 9' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan Ossehaar Fase A, Coevorden](#);

Bestemmingsplanregels

- j. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 10' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Beeldkwaliteitsplan Ossehaar Fase B en C, Coevorden](#);
- k. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 12' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in de [Stedenbouwkundige randvoorwaarden Havenstraat tussen 22 en 23, Schoonoord](#);
- l. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 13' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan Molenakkers II Dalen](#);
- m. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 16' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in [Bijlage 18 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wheemrood 1, Zweeloo](#) en [Bijlage 19 Erfinrichtingsplan Wheemrood 1, Zweeloo](#).

38.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeven aantal het maximum is;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwbouwlocatie' is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat er plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van de woning mogen ten hoogste respectievelijk 3,50 m en 9,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze reeds hoger is;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven de goot- en bouwhoogte;
- e. de dakhelling van de woning moet ten minste 45° bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de dakhelling niet minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling indien deze reeds kleiner is;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)', de dakhelling niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven dakhelling;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zal de voorgevel van een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk in de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting' geldt dat de nokrichting van de woning hieraan evenwijdig dient te lopen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 1' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig is aan de gevellijn;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 2' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw haaks is op de gevellijn.

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeven aantal het maximum is;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning mogen ten hoogste respectievelijk 3,50 m en 9,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze reeds hoger is;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangegeven de goot- en bouwhoogte;
- d. de dakhelling van de woning moet ten minste 45° bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de dakhelling niet minder mag bedragen dan de bestaande dakhelling indien deze reeds kleiner is;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)', de dakhelling niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding aangegeven dakhelling;
- e. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met bebouwing gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;
- f. binnen het als 'erf' aangeduide gebied bedragen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
- g. binnen het als 'erf' aangeduide gebied mogen gebouwen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd van de panden met de aanduiding 'karakteristiek';

Bestemmingsplanregels

- h. binnen het als 'erf' aangeduide gebied bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens tenminste 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minimum oppervlakte' moet het bouwvlak voor ten minste 70% worden bebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zal de voorgevel van een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk in de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting' geldt dat de nokrichting van de woning hieraan evenwijdig dient te lopen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 1' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig is aan de gevellijn;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting 2' geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw haaks is op de gevellijn;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - nieuwbouwlocatie' is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat er plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan.

38.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen het als 'b' aangeduide gebied bedragen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
- b. binnen het als 'erf' aangeduide gebied mogen gebouwen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd van de panden met de aanduiding 'karakteristiek';
- c. binnen het als 'erf' aangeduide gebied bedraagt de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens tenminste 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. ter plaatse van het adres Burg. de Kockstraat 57/57a t/m d, Oosterhesselen is de bouw van ten hoogste één bijbehorend bouwwerk toegestaan, met een oppervlakte die niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is een bijgebouw toegestaan waarbij tevens geldt dat:
 - 1. de oppervlakte maximaal mag bedragen de oppervlakte zoals weergegeven ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
 - 2. dit bijgebouw gebouwd mag worden als het bestaande bijgebouw ter plaatse van de 'overige zone - te slopen bijgebouwen' gesloopt is;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn bijgebouwen niet toegestaan.

38.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 5,50 m.

38.2.5 Dorpsstraat Noord-Sleen

In afwijking van het bepaalde in lid 38.2.1 tot en met 38.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Dorpsstraat - Noord-Sleen' gelden de volgende regels:

Schuurwoning

Voor het bouwen van de gebouwen indien uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er een schuurwoning gebouwd gaat worden een schuurwoning gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt minimaal 2,50 m en maximaal 3,50 m; , dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8 m; , dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van de woning zal ten minste 45° en ten hoogste 50° bedragen; , dan wel de bestaande dakhelling;
- f. de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m² met dien verstande dat:
 - 1. de gevelbreedte minimaal 6 meter en maximaal 11 meter bedraagt;
 - 2. de lengte minimaal 12 meter en maximaal 22 meter bedraagt.

Dorpswoning

Voor het bouwen van een dorpswoning gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3,00 m; , dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8,0 m; , dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van de woning zal ten minste 45° en ten hoogste 50° bedragen ;dan wel de bestaande dakhelling;

Bestemmingsplanregels

- f. de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 - 1. de gevelbreedte minimaal 6,0 m en maximaal 11,0 m bedraagt;
 - 2. de lengte minimaal 12 m en maximaal 22 m bedraagt.

Bestaande bebouwing Dorpsstraat 2

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak zal worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning zullen ten hoogste respectievelijk 3,50 m en 8,00 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. de dakhelling van de woning zal ten minste 45° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze kleiner is;
- e. ten hoogste 50% van het bouwperceel zal met **bebouwing gebouwen** worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' zullen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' zal de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

38.2.6 Voormalige parkschool Coevorden

In afwijking van het bepaalde in lid 38.2.1 tot en met 38.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige Parkschool Coevorden' **gelden** de volgende regels:

Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 3;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning bedragen ten hoogste respectievelijk 6 m en 10,5 m;
- d. de dakhelling van de woning bedraagt ten minste 45°;
- e. ten hoogste 50% van het bouwperceel zal met **bebouwing gebouwen** worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.

Overige bouwwerken

- a. de **bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5,5 m**;
- b. de **bouwhoogte van terreinafscheidings bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m**, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

38.2.7 Aelderstraat 1 Aalden

In afwijking van het bepaalde in lid 38.2.1 tot en met 38.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1 - Aalden' **gelden** de volgende regels:

Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen in bouwdeel C **ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - bouwdeel c** wordt niet eerder verleend dan nadat bouwdeel A ter plaatse van de '**specifieke bouwaanduiding - bouwdeel a**' en B ter plaatse van de '**specifieke bouwaanduiding - bouwdeel b**' gereed zijn en op de voorgeschreven wijze gemeld zijn bij het college van burgemeester en wethouders;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**';
- d. de woningen worden minimaal twee tot ten hoogste zes aaneen gebouwd, met dien verstande dat maximaal 12 woningen worden gebouwd in het gehele als '**specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1**' aangeduide gebied.

38.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en dakhelling van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;

Bestemmingsplanregels

- g. de bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

38.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 38.2.2 onder a. in die zin dat een woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de zijdelingse en achterste bouwgrens met ten hoogste 5,00 m wordt overschreden;
 - 2. de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3,00 m bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 38.2.2 onder d. in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte van een woning wordt vergroot tot ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,50 m;
- c. het bepaalde in lid 38.2.1 onder b. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing maximaal 650 m² mag bedragen **of** met een gezamenlijk volume van maximaal 2.500m³, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
 - 2. het bebouwde en onbebouwde deel van het bouwperceel met elkaar in een verhouding van 1:3 staan;
 - 3. de onderlinge afstand tussen de bebouwing maximaal 8 m bedraagt;
 - 4. er geen risico bestaat voor zelfstandig/bedrijfsmatig gebruik van het gebouw, zowel nu als in de toekomst;
 - 5. er een clustering van bebouwing plaatsvindt;
 - 6. het geheel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfinrichtingsplan.

38.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. de onderlinge afstand tussen de vrijstaande bijbehorende bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep **en anders dan het bedrijfsmatig medegebruik zoals genoemd in lid 38.1 onder d. tot en met f.**

38.5.1 Voorwaardelijke verplichting Aelderstraat 1, Aalden

Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1 - Aalden**' gelden aanvullend op het strijdige gebruik uit 38.5 de navolgende regels:

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 38.1 sub a opgenomen functie zonder de aanleg, binnen 26 weken na het in gebruik nemen van deze gronden, en instandhouding van een groenstrook binnen de bestemming Groen, met een breedte van minimaal 2 meter, conform het beplantingsplan opgenomen in [Bijlage 20](#) van deze regels of een gelijkwaardig door het college goed te keuren inrichtingsplan.
- b. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 38.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg, binnen 26 weken na het gereed melden van bouwdeel C, en instandhouding, van de hagen en bomen, conform het beplantingsplan opgenomen in [Bijlage 20](#) van deze regels of een gelijkwaardig door het college goed te keuren inrichtingsplan. .

38.6 Wijzigingsbevoegdheid

38.6.1 Wijzigingsbevoegdheid Deprogrammering woningbouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

de functieaanduiding 'specifieke vorm van Wonen-nieuwbouwllocatie' de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en specifieke vorm van Wonen - nieuwbouwllocatie' verwijderen indien de bouwmogelijkheid voor de woning(en) niet voor 9 januari 2022 is benut, zijnde het feitelijk aanvangen van de bouw van de betreffende woning om grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning.



Rapport Bodemloket

Datum: 15-9-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

Rapport
Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Ja
Zo ja, welke?	Rijksmonumentaal pand
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keukens, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Wonen
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja
Zo ja, waar?	Schuur. Eensteensmuur.
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Schuur
Gevels 2 C.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	ca 1999/2000
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Schuur en bij drankenkastjes in beide herenkamers
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	bij restauratie (ca 1999/2000) is hele dak eraf geweest en opnieuw opgebouwd. Betreft zadeldak.
Overige daken:	Schuur bij restauratie nieuwe sporen, gebinten etc, deels pannen, deels riet bij restauratie (ca 1999/2000) Bijgebouw 2008/2009
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Zadeldak Platdak. Lekkages in 2010 verholpen.
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Platdak: opnieuw gedekt ivm lekkages 2010 Riet van schuurdak: deels vernieuwd in 2020
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Overige daken:	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Zadeldak onder de pannen Unidek platen Bijgebouw 2008/2009 Unidekplaten.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Rietendak is niet onderschoten
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024/2025
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	B&S
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	boven de voordeuren aan voor- en achterzijde woning enkelglas en stalraampjes
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Haarscheuren boven deur herenkamer en in de gang, ook boven toog bij kapstok in de gang alsmede kleine haarscheur in voorheen de deel
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	bij restauratie in 1999/2000
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	2x CV ketel in woning en 1 separate ketel voor vloerverwarming bijgebouw
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Intergas HRE 36/30A (2023), Nefit Trendline 30HRC (2021) , Remeha Tzerra 24C (2013) bijgebouw
Type(nummer) van de installatie(s):	zie boven
Installatiedatum van de installatie(s):	Zie jaartallen
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	augustus 2025 is jaarlijks onderhoud
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Annhil Installatietechniek

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Onder plavuizen en onder houtenvloer in eetkamer vleugel
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	maart 2025 jaarlijks
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Regelmatig
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Via Verisure. Ook in bijgebouw en schuur. Wordt door Verisure onderhouden
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	1 spiegel onder bad in benedenbadkamer vertoont barstje
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1999/2000
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	1999/2000
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Koelkast 1999, Siemens heteluchtoven 2012, Siemens inductiekookplaat 2022, Siemens afzuigkap 2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	woning 1896, schuur 1906
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Bijgebouw gerenoveerd
Zo ja, in welk jaartal?	2008/2009
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Kroes
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Rijksmonument dus n.v.t
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1371
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	965000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	658
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	561
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 E.	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	24
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gezamenlijk Gas en Electra € 500 /mnd3
Te weten:	475
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	3474
Elektriciteit hoog (kWh):	2274
Elektriciteit laag (kWh):	2174
Elektriciteit totaal (kWh):	4448
Water (m3):	86
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Verisure brand- en inbraakalarm aansluiting op meldkamer en onderhoud systeem Geen CV-contract maar wordt door installateur jaarlijks gebeld en afspraak gemaakt voor onderhoud Waterontharder wordt ook 2-jaarlijks onderhouden maar zonder contract
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Krachtstroom in schuur, Bliksembeveiligingsinstallatie Zitten paar oude vochtstrepen op behang en in verwarmingskamer op bekisting dakgoot. Lekkages allemaal verholpen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels			X	
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- wandlampen gang			X	
- Plafonnières		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Svedex kast tussenruimte bij badkamer beneden			X	
- Ikea kast benedenslaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Zonwering Veluxramen boven	X			
- Gordijnroedes	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - 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		
- Wasmachine en droger		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
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/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie			X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Waterontharder Delta	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Computergestuurde beregeningsinstallatie met pomp	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kenmerken

Soort woning	Woonboerderij
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1896
Woonoppervlakte	347 m²
Inhoud	3475 m³
Externe bergruimte	43 m²
Overige inpandige ruimte	247 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Type ketel	Intergas hre 36/30
Bouwjaar ketel	2023
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Soort dak	Samengesteld dak
Dakmateriaal	Riet, pannen en bitumineuze dakbedekking
Tuin	Tuin rondom, zonneterras
Ligging	Rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	Vrijstaand steen
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag gemaald is vandaag reactie.  Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat!  In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht?  In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht?  Een kantoorhond heeft? Hunter!  Bert Stadman beëdigd makelaar is?  Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is?  In ons logo de kerktoeren van Sleen staat? :)  Positieve reviews krijgt op Funda en Google? Onderscheidend is in promotie?  We regelmatig in Landleven adverteren?

**en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken
voor een vrijblijvend gesprek?**



Extra informatie

Bezichtiging

Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlelen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdienstbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuurt. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Bert Stadman Makelaardij

Burg de Kockstraat 20a | 7861 AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl