



Kamerlingswijk WZ 91 Zwartemeer

VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.





Op een fraaie en rustige locatie, met aan de voorzijde een vrij uitzicht over de omliggende landerijen, staat deze degelijk gebouwde vrijstaande woning met aangebouwde bijkeuken, garage en twee vrijstaande tuinberging(en).

Een bijzonder detail is dat de woning in 1980 door de huidige familie is gebouwd en sindsdien altijd in familiebezit is gebleven; een woning die met zorg is bewoond en onderhouden. De woning is solide uitgevoerd en vormt een uitstekende basis voor comfortabel en toekomstgericht wonen. Zo is de woning voorzien van muurisolatie, dakisolatie en isolerende beglazing. Alle kozijnen en goten zijn uitgevoerd in kunststof, wat het geheel onderhoudsarm maakt. Vanuit de woning is direct toegang tot de aangebouwde garage, welke is uitgerust met een elektrische sectionaaldeur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met achteringang, ideaal voor extra bergruimte en dagelijks gebruik. De eetkeuken is in 2013 voorzien van een nieuwe inbouwkeuken bijpassend bij de stijl en beleving van de woning.

Een groot pluspunt is het woonprogramma op de begane grond met de mogelijkheid tot slapen en baden, wat zorgt voor comfort en levensloopbestendig wonen. Het geheel is gelegen op een royaal perceel van circa 1.321 m² (de exacte grootte zal blijken na kadastrale uitmeting). De tuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een prima bezonning. De tuinberging uitgevoerd in staal biedt plaats aan uw tuingeredschap en/of meubilair. Een prettige, landelijke woonplek met ruimte, rust en vrij uitzicht, waar comfortabel en onderhoudsarm wonen centraal staat.

66 *Deze vrijstaande woning ligt op een mooie plek in het buitengebied en biedt aan de voorzijde een weids uitzicht.*





 bouwjaar
1980

 inhoud
646 m³

 woonoppervlakte
157 m²

 perceeloppervlakte
Ca. 1321 m²

 aantal slaapkamers
5

 woonlagen
2

 energielabel
D

 externe bergruimte
41 m²



Indeling

Begane grond: Entree/hal, straatgerichte woonkamer in half open verbinding met de eetkeuken, slaapkamer met aangrenzend de badkamer, tweede slaapkamer, toilet, bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de aangebouwde garage bereikbaar.

1e verdieping: Overloop voorzien van inbouwkasten, 3 slaapkamers, tweede badkamer.

Bijzonderheden:

- *Voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- *Voorzien van kunststof goten;
- *Energie label D;
- *Slapen en baden op de begane grond;
- *Perceel grootte circa 1321 m² (of zoals na kadastrale uitmeting zal blijken);
- *Vrij uitzicht over de omliggende landerijen;
- *5 slaapkamers.

66

Aan de voorzijde is er prachtig uitzicht over de landerijen!

99





Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Onderstaande clausules wordt opgenomen In de koopovereenkomst:

- As is, where is clause;
- Asbestclausule;
- Niet-zelfbewoningsclausule;
- Geen vragenlijst over de woning;
- Geen lijst van zaken.

Zie pagina 43 voor meer informatie.



Keuken

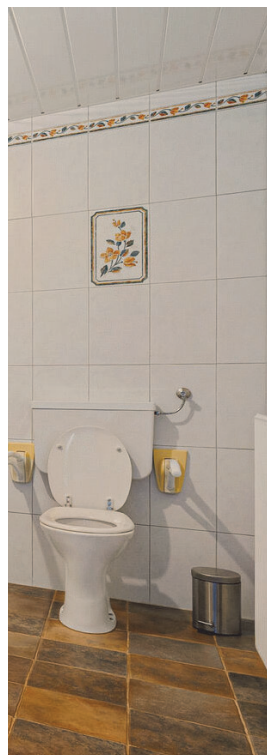
De keuken is in halfopen verbinding met de woonkamer, waardoor er een prettig samenspel ontstaat tussen koken en leven. De keuken is voorzien van een inbouwkeuken die perfect aansluit bij de stijl en uitstraling van de woning en uitgerust is met diverse apparatuur. Een bijzonder detail is het gebogen plafond, dat de ruimte een unieke uitstraling geeft.





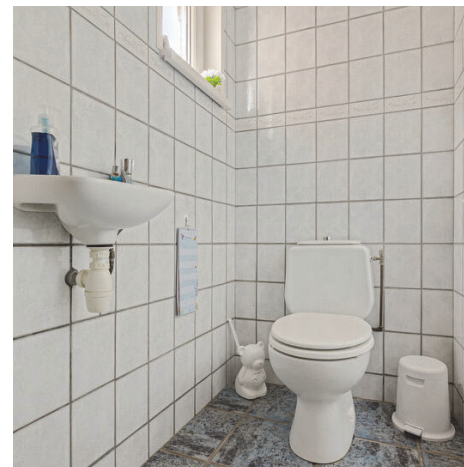
Woonkamer

De lichte en sfeervolle woonkamer heeft een oppervlakte van circa 29 m² en biedt vanuit iedere hoek een vrij uitzicht.



Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één direct grenst aan de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 12 m² en 9 m².



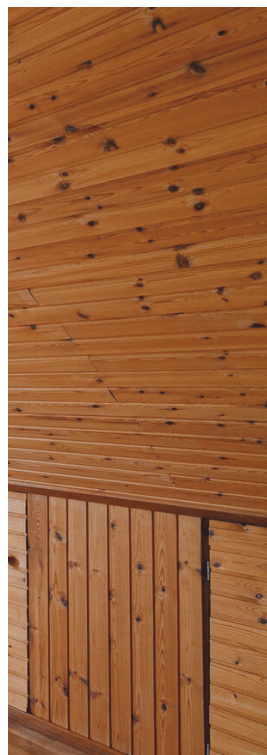
Begane grond

Tevens is er een royale bijkeuken met achteringang aanwezig. Vanuit de bijkeuken is de aangebouwde garage bereikbaar.



Verdieping

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met diverse inbouwkasten, die volop opbergruimte bieden. Daarnaast zijn hier drie slaapkamers en een sanitairruimte.



Verdieping

De drie slaapkamers op de verdieping hebben een oppervlakte van 7 m², 7 m² en 15 m². De badkamer is voorzien van een inloopdouche. Vanuit de slaapkamers aan de achterzijde is er prachtig zicht over het perceel.



Perceel

Het geheel is gelegen op een royaal en privacy biedend perceel van circa 1.321 m² (de exacte grootte zal blijken na kadastrale uitmeting). De tuin is gelegen op het zuidwesten en heeft een prima bezonning. De tuinberging(en) bieden plaats aan uw tuingereedschap en/of meubilair.



Omgeving

De woning ligt op korte afstand van het unieke hoogveen- en moerasgebied Het Bargerveen, waar je eindeloos kunt wandelen en fietsen door een van de laatste stukjes authentiek veenlandschap van Nederland. De ligging in 't Veenland (gemeente Emmen) zorgt voor een perfecte balans tussen natuur en voorzieningen. Op circa 6 kilometer afstand ligt Klazienaveen, een dorp met een compleet aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

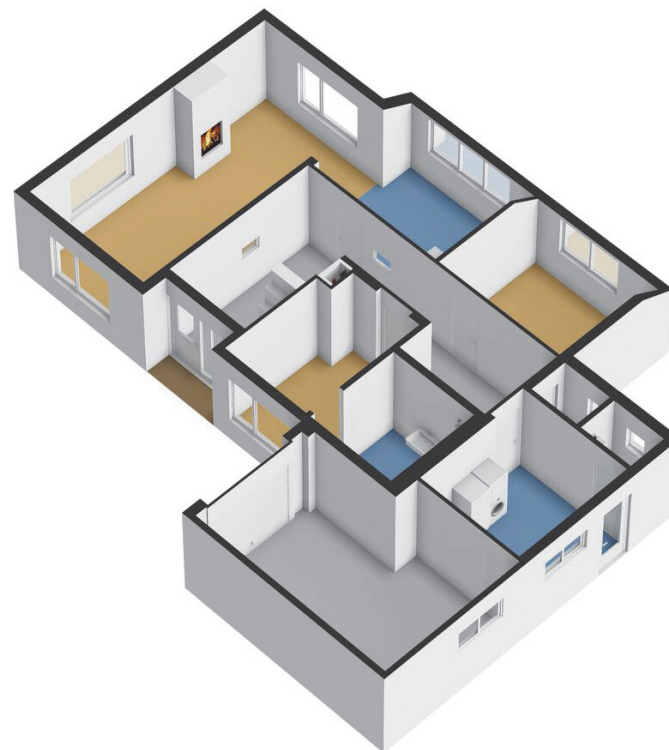
Plattegrond begane grond



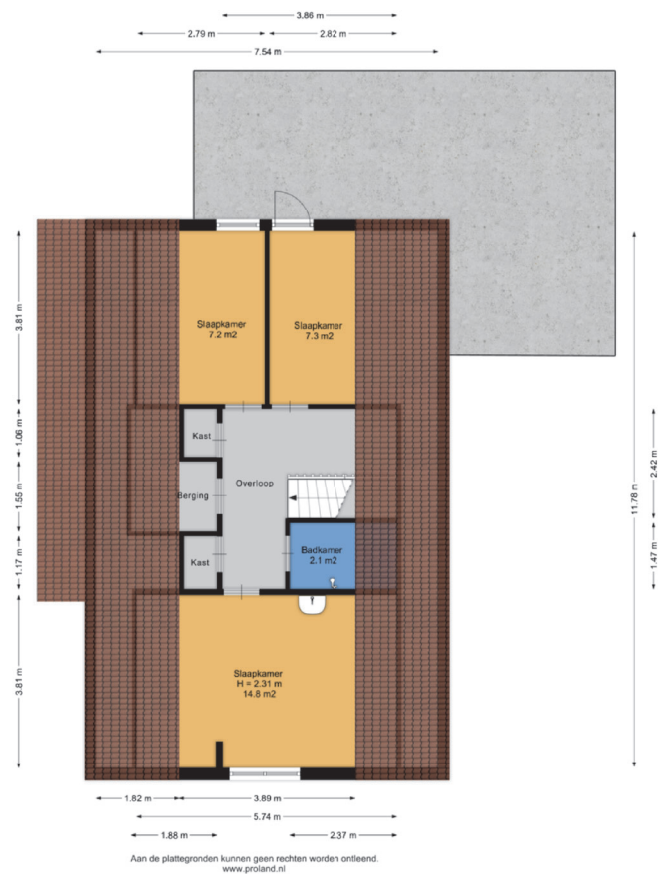
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



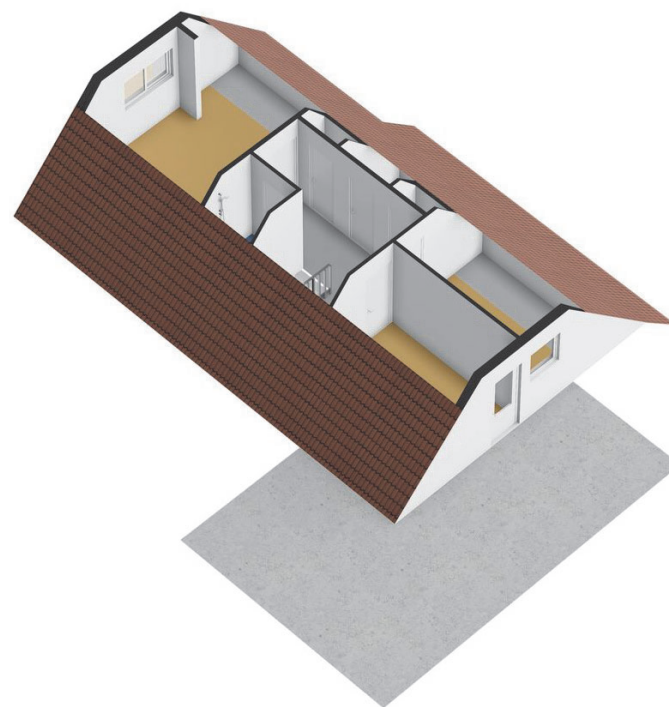
Plattegrond begane grond 3D



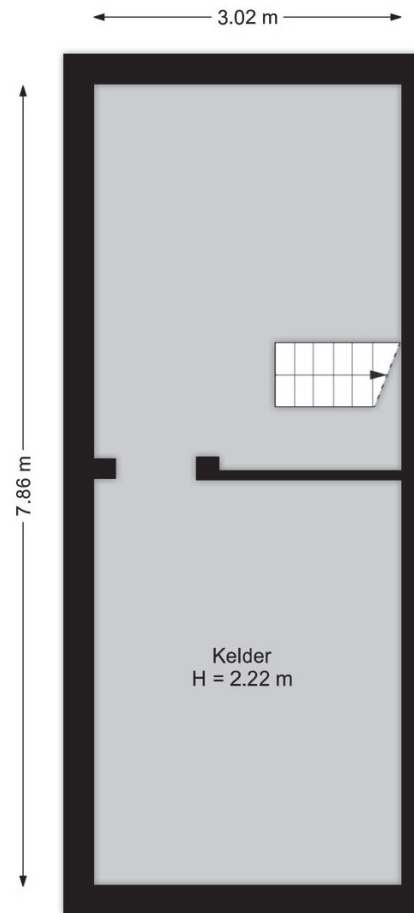
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 1e verdieping 3D



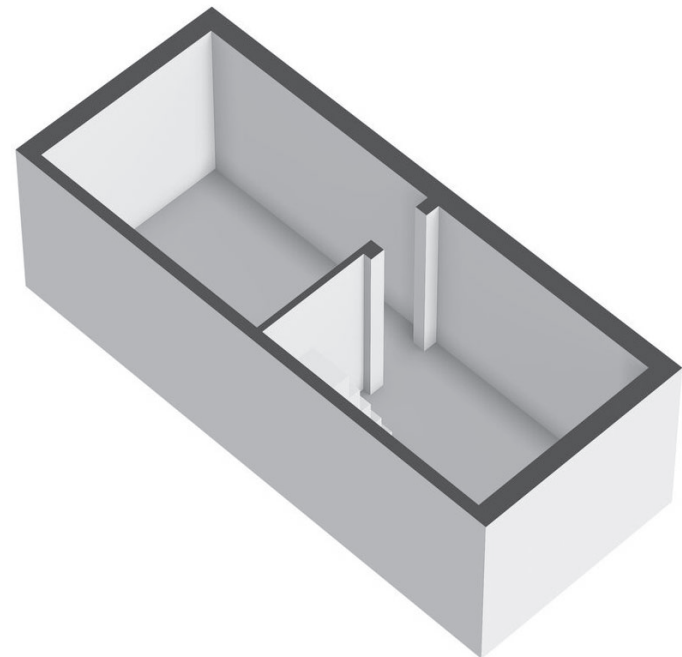
Plattegrond kelder



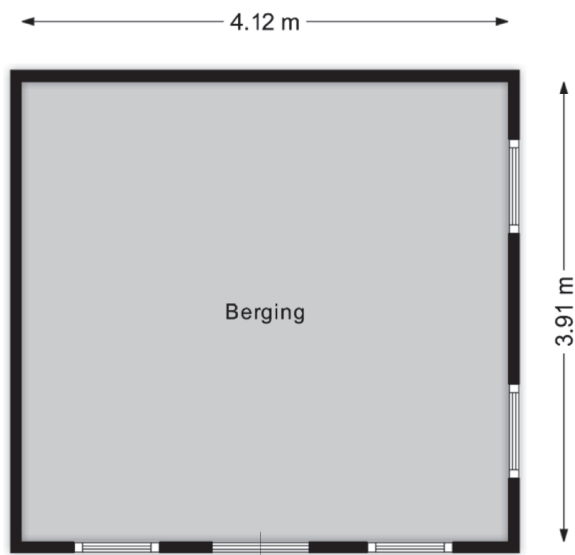
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond kelder 3D



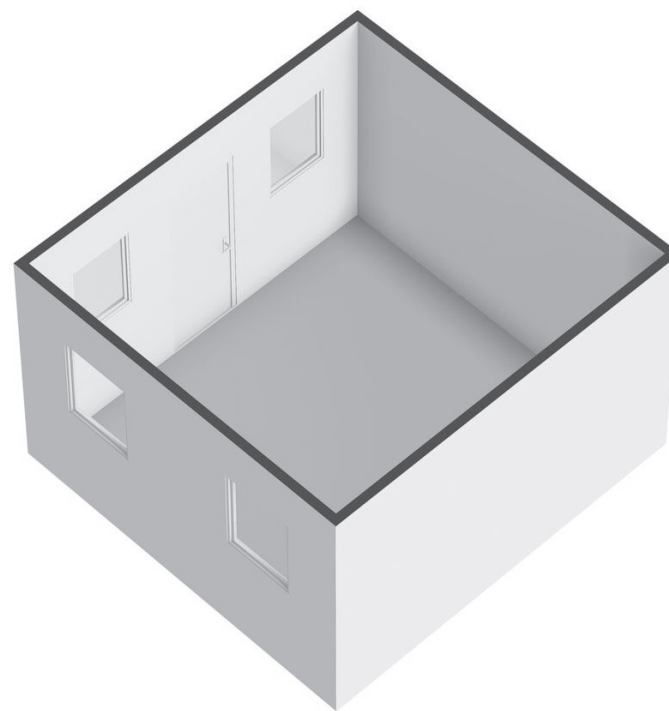
Plattegrond berging 1



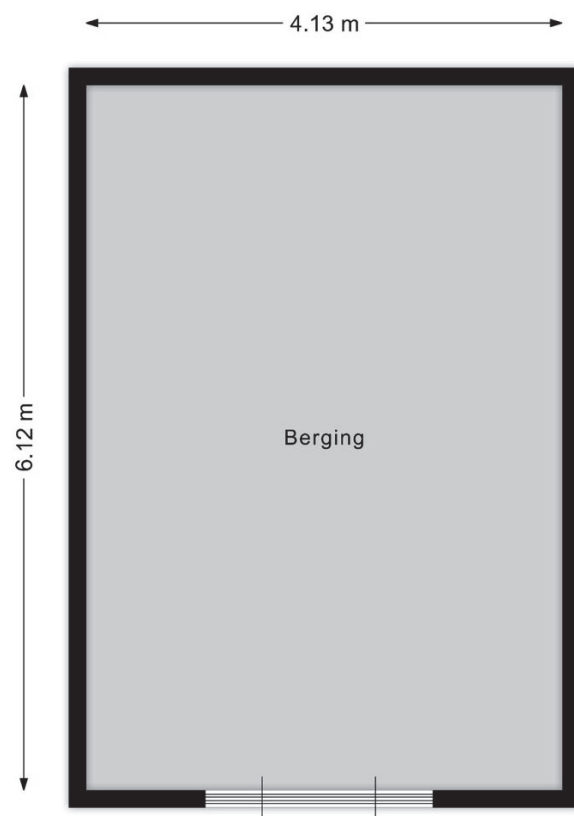
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging 1 3D



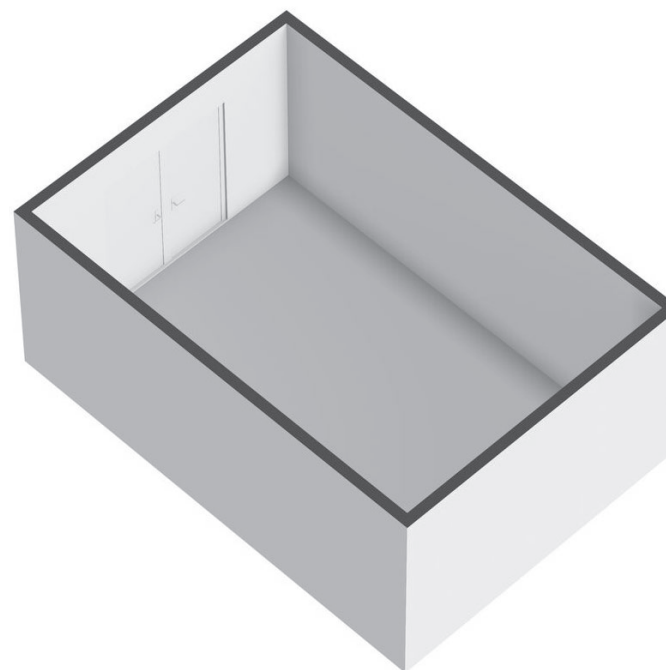
Plattegrond berging 2



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

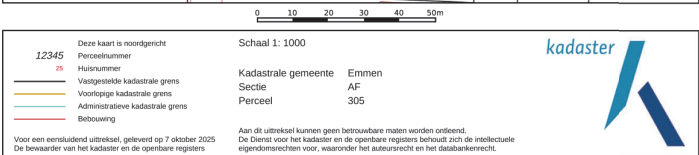


Plattegrond berging 2 3D



Kadaster

Uw referentie: JKS



Adres

Kadastrale gegevens

Totaal groot			
--------------	--	--	--

Soort eigen grond

Bestemmingsplankaart

Referentie: 695b87e23d34b0983a25af5b



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 mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is

Bestemmingsplanlegenda

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	Overige besluiten	
Bouwvlakken			plangebied
	bouwvlak		

Bestemmingsplanregels

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 18 Tuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

en mede bestemd voor:

- b. andere bouwwerken,
- c. het legengaan van een te hoge geluidbelasting op geluidgevoelige objecten, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg'.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

18.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1 onder a en toestaan dat erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's mogen worden gebouwd, waarbij
 - 1. de overschrijding van de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van erkers, afdaken, entreeportalen en veranda's maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. de erker ten hoogste 1 meter vanuit de aangrenzende bouwgrens mag worden gebouwd;
 - 4. de erker over maximaal 70% van de voorgevel mag worden gebouwd.

18.3.2 Beperking

Het verlenen van de in artikel 18.3.1 genoemde omgevingsvergunning is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om omgevingsvergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

artikel 24 Wonen - Vrijstaand

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. beroep aan huis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding-beroep aan huis' (bah);
- c. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding-kleinschalig kamperen (sw-kk);
- d. bijgebouwen;
- e. tuin en erven;

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;

Bestemmingsplanregels

- g. sport- en speelgelegenheden;
- h. toegangswegen, in- en uitritten;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Als hoofdgebouw mag uitsluitend een twee-onder- een kapwoning worden gebouwd;

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming "Wonen- Vrijstaand" ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de verbeelding met een aanduiding anders is weergegeven;
- c. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de totale of gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw, inclusief bijgebouwen, mag maximaal 250 m² bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen en indien de erf scheiding in een (schouw)sluit is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
- g. bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- h. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- i. de goot- en bouwhoogte van een (hoofd)gebouw bedragen ten hoogste de bestaande bouw- en goothoogte tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)", in welk geval de goot- en bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- j. de dakhelling van een hoofdgebouw dient minimaal 30° en mag maximaal 60° bedragen.

24.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, waarbij het aantal m² dat gebouwd wordt als bijgebouw niet meer mag bedragen dan het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 75 m² bedragen;
- c. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- d. de bouw- en goothoogte van bijgebouwen welke vallen binnen de aanduiding "(bg)" dienen gehandhaafd te blijven;
- e. op gronden met de aanduiding "(-bg)" mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- h. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- i. bij twee naar de weg gekeerde zijgevels van een hoofdgebouw (hoeksituatie) dienen vrijstaande bijgebouwen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd.

24.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de andere bouwwerken bij een hoofdgebouw mag maximaal 20m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
- b. andere bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terrein afscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terrein afscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

24.3 Nadere eisen

24.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. cultuurhistorie;
- d. verkeersveiligheid;
- e. sociale veiligheid;
- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- g. milieusituatie;

Bestemmingsplanregels

- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 24.2.1 onder c in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
 - 2. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfscheiding minimaal 3 meter bedraagt;
 - 3. het een ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw betreft;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. lid 24.2.1 onder e in die zin dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
- c. lid 24.2.1 onder e in die zin dat maximaal 50% van de gronden voor de voorgevel mag worden bebouwd mits:
 - 1. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijgebouw voor de voorgevel gerealiseerd is;
 - 2. de bebouwing ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, repeteerbaar en/ of repeterend;
- d. lid 24.2.1 onder h in die zin dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- e. lid 24.2.1 onder h in die zin dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- f. lid 24.2.2 onder a en b in die zin dat anders dan onder lid 24.2.2 onder a en b is genoemd een bijgebouw (niet zijnde een vrijstaand bijgebouw) 1.5 keer groter mag zijn dan het hoofdgebouw indien de oppervlakte van een hoofdgebouw kleiner of 50 m² bedraagt;
- g. lid 24.2.2 onder c in die zin dat bijgebouwen in de gevellijn worden gebouwd;
- h. lid 24.2.2 onder b in die zin dat maximaal 30 m² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
- i. lid 24.2.2 onder b en toestaan dat uitsluitend voor carports maximaal 20 m² extra bebouwing mag worden opgericht, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden opgericht;
- j. lid 24.2.2 onder b in die zin dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw 100 m² mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m² is of meer;
- k. lid 24.2.3 onder a in die zin dat de totale gezamenlijke oppervlakte andere bouwwerken met 10m² mag worden vergroot;
- l. lid 24.2.3 onder a in die zin dat de bouwhoogte van erf- en terrein afscheidingen langs de openbare weg maximaal 1.5 meter mag meter bedragen.

24.4.2 Beperking

Het verlenen van de in lid 24.4.1 genoemde omgevingsvergunningen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om vergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de vergunning niet verleend.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatieve doeleinden.

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is verder het bepaalde in artikel 27 van toepassing.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

24.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 24.5 onder b en toestaan dat een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten gebruikt mag worden, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - 4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - 5. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 m² ;

Bestemmingsplanregels

- 6. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
- 7. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;
- 8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
- b. artikel 24.5 onder c en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 - 1. het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woningen zoals genoemd in artikel 24.1;
 - 2. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - 3. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
 - 4. het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 - 6. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

24.6.2 Beperking

Het verlenen van de in lid 24.6.1 genoemde omgevingsvergunningen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om vergunning te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de vergunning niet verleend.

24.7 Wijzigingsbevoegdheid

24.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. het bouwen of uitbreiden van de woning met geluidsgevoelige ruimtes buiten het bouwvlak toe te staan mits de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen en of ruimtes niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;

24.7.2 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Bodemloket

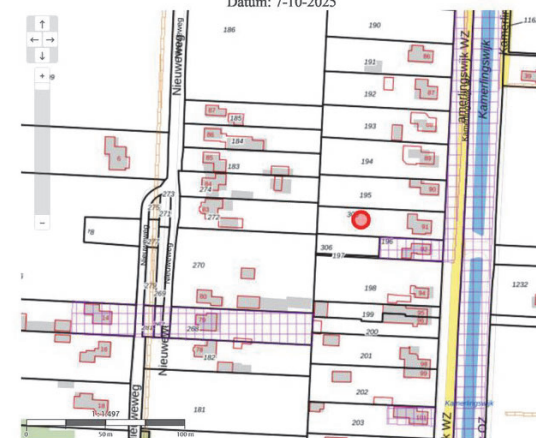


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Rapport

Datum: 7-10-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

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>.

Onderstaande clauses worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

Ouderdomsclausule De woning is van oorsprong meer dan 45 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper. Koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.

Asbestclausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het tot 1993 normaal was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Indien in het verkochte asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn en koper voornemens is deze te verwijderen, dienen door koper maatregelen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid uit welken hoofde dan ook, die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

NVM-vragenlijst over de woning

Door verkoper is geen vragenlijst over de woning ingevuld. Zaken die voor een koper van essentieel belang zijn, dient koper zelf nader te onderzoeken.

Lijst van zaken

Er is geen lijst van zaken toegevoegd aan deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals besproken bij de bezichtiging.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte	157 m ²
Inhoud	646 m ³
Externe bergruimte	41 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel
Type ketel	Intergas kombi compact hre 36/30
Bouwjaar ketel	2022
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Achtereinde, voortuin, tuin rondom
Ligging	Zuidwest
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	Houten berging en stalen berging
Stookhok	-
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 kantooruren 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 ontleen. 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