



## Oosteinde 102 en 102 a, 7671 AB Vriezenveen

Prijs op aanvraag

## Omschrijving

Welkom bij het Oosteinde 102 en 102 a in Vriezenveen!

Aan de karakteristieke dorpsstraat van Vriezenveen staat deze bijzondere woning aan het Oosteinde 102 en 102 a. Het object is oorspronkelijk gebouwd in 1923 als twee-onder-één-kapwoning en biedt vandaag de dag een unieke kans voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, mogelijkheden en een centrale ligging binnen het dorp.

Na een wijziging in het bestemmingsplan op deze locatie is alsnog gebleken dat de twee wooneenheden nog steeds op het pand Oosteinde 102 en 102a zijn gevestigd. Door de opzet en het royale perceel van maar liefst 592 m<sup>2</sup> wordt het geheel als één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen aangeboden.

De woning beschikt over circa 200 m<sup>2</sup> woonoppervlak op de begane grond, wat zorgt voor verrassend veel leefruimte en indelingsmogelijkheden. Daarnaast is er een ruime vlieringzolder aanwezig, ideaal voor bergruimte of verdere invulling naar wens. Op het perceel bevindt zich bovendien een grote carport die geschikt is voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De combinatie van perceelgrootte, situering en bebouwing maakt dit een object met veel potentie voor herontwikkeling, modernisering of herinrichting naar hedendaagse woonwensen.

Het gedeelte van Oosteinde 102 is direct bewoonbaar en voorzien van de nodige voorzieningen dat een woning nodig heeft.

Bij dit object is sprake van een bijzondere situatie, waarbij beide woongedeeltes beschikken over een afzonderlijk woonrecht. Daarnaast dient aan de linkerzijde nog een erfdienstbaarheid (recht van overweg) te worden vastgesteld. Vanwege deze specifieke omstandigheden en de huidige staat van het geheel wordt het object als één geheel aangeboden.

Geïnteresseerden worden nadrukkelijk geadviseerd om zich goed te laten informeren over de mogelijkheden, aandachtspunten en juridische situatie. Voor aanvullende informatie, toelichting op de casus en het bespreken van de mogelijkheden kunt u contact opnemen met de verkoopmakelaar van bijBart Makelaars. Zij informeren u graag uitgebreid over dit bijzondere object en de kansen die het biedt.

Tot slot. Bij aankoop wordt in de koopakte een waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

Is dit huis iets voor jou? Neem je eigen NVM makelaar mee voor aankoopbegeleiding.

### Aanvullende opmerking:

Wilt meer informatie over hypotheek? Neem dan contact op met bijBart Makelaars (0546-709040) of Nijen Twilhaar Hypotheken (0546-572295).

## Feitelijke situatie

### Bestemming:

De bestemming van het pand aan het Oosteinde 102 en 102 a is Wonen.

### Kadastrale informatie:

Gemeente Vriezenveen, Sectie K, Nummer 2037, grootte 592 m<sup>2</sup>

### Aanleiding

In 2024 is er achter het pand Oosteinde 102 en 102a een nieuw woonhuis gebouwd door dezelfde eigenaar en als gevolg daarvan zou één van de twee wooneenheden verplaatst worden naar het perceel waar woonhuis Oosteinde 104 is opgebouwd. Met andere woorden; het pand Oosteinde 102 en 102a gaan van twee wooneenheden naar één wooneenheid. Alleen is dat bestemmingsplan technisch niet goed verwerkt, waardoor de oorspronkelijk twee wooneenheden nog steeds op het pand Oosteinde 102 en 102a is gevestigd. Dat blijkt ook uit onderstaande correspondentie vanuit de gemeente:

*Het oorspronkelijke idee achter de bouw van een nieuw woonhuis aan de achterzijde van uw perceel was om het gedeelde woonhuis aan de straatzijde te slopen en hiervoor één nieuwe woonbestemming terug te plaatsen. Feitelijk betekende dit het verplaatsen van één van de twee bestaande woonbestemmingen. Deze situatie is echter niet geheel correct in het bestemmingsplan verwerkt, waardoor er op dit moment sprake is van een situatie met drie woonbestemmingen.*

*Hierdoor heeft u in feite twee keuzemogelijkheden:*

*Optie 1: Het slopen van het pand aan de straatzijde en herbouwen.*

*Dit is volgens mij het originele plan geweest. In dit geval mag u één woonbestemming herplaatsen. Als u echter een derde woonbestemming wilt toevoegen en dus planologisch drie woonbestemmingen op het perceel wenst te realiseren, dient hiervoor een principeverzoek te worden ingediend. Belangrijk hierbij is dat het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn. Een stedenbouwkundig adviesbureau kan u hierbij ondersteunen door de noodzakelijke onderbouwing te leveren.*

*Optie 2: Renovatie of herstel van het pand:*

*In deze situatie kan de huidige situatie met drie woonbestemmingen behouden blijven. De aard van de werkzaamheden is hierbij wel van belang. Bij uitsluitend vervangingen van ramen of dakpannen, waarbij de constructie van het pand niet wijzigt en de bestaande openingen behouden blijven, is doorgaans geen omgevingsvergunning vereist. Overweegt u echter structurele aanpassingen, zoals het wijzigen van draagconstructies of gevelopeningen, dan kan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.*

*Let op: bij renovatie of herstel geldt dat verdere bebouwing van het perceel alleen mogelijk is binnen de planologische kaders, wat neerkomt op maximaal twee woonbestemmingen. Dit om verdere ongewenste verdichting van het perceel te voorkomen.*

*Wat betreft de verhuur blijft de eerder gecommuniceerde regel van kracht: verhuur is toegestaan binnen de geldende bestemming, mits dit aan één huishouden plaatsvindt. Verhuur aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten in groepsverband is daarmee niet toegestaan.*

## Kenmerken

Prijs op aanvraag	: Prijs op aanvraag
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Perceel oppervlakte	: 592 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 200 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1923
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport 50 m <sup>2</sup> (500 bij 1.000 cm)
Energie label	: Energie label F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: AWB (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

## Locatie

Oosteinde 102  
7671 AB VRIEZENVEEN













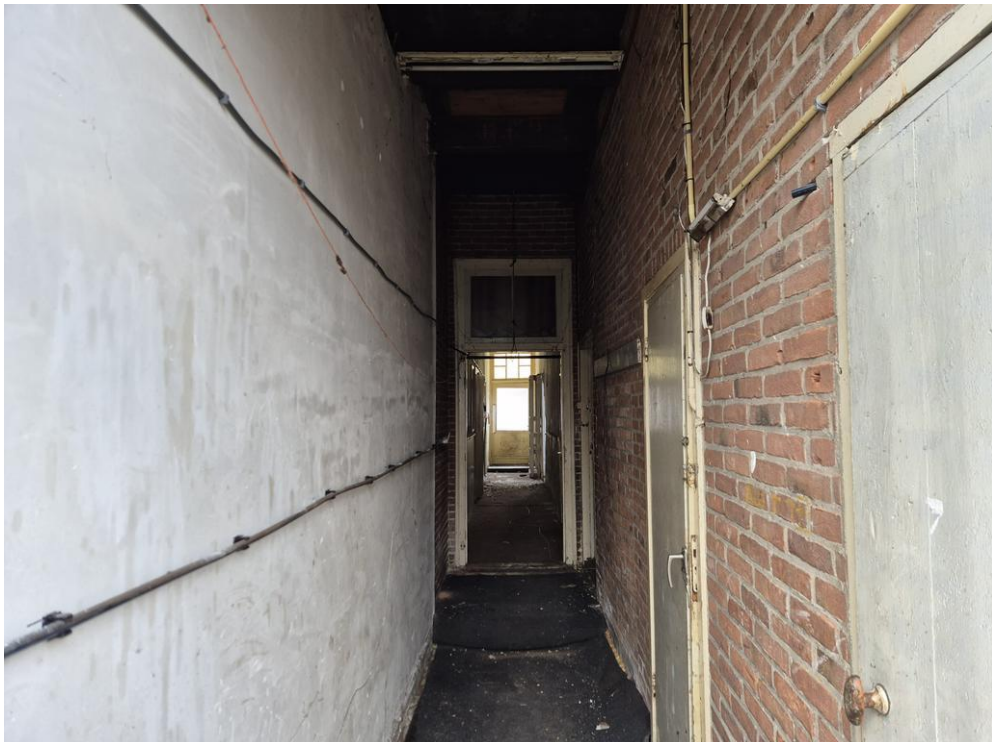




















# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: bijBart Makelaars



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vriezenveen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2037</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p></p>
---	---	--

## **Ik ben geïnteresseerd, maar heb wel even een duwtje in de goede richting nodig!**

Een huis kopen is één van de belangrijke beslissingen die u in uw leven maakt. Nadat u besloten hebt om een huis te gaan kopen, bent u natuurlijk benieuwd wat de mogelijkheden zijn en zit u met veel vragen.

Voor alle vragen omtrent het aankopen van dit object of het aan- en verkopen van woningen in het algemeen: whatsapp, mail, bel of bericht bijBart Makelaars via Insta of FB.

### **Dienstverlening**

Wij verkopen niet alleen, maar zijn ook bereikbaar voor aankopen, verhuur en taxaties van woningen! Met trots is bijBart Makelaars verbonden met de branchevereniging NVM en staat geregistreerd als erkend taxateur in het taxatieregister van de NRVt.

NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars. De NVM is de grootste branchevereniging in de makelaardij met meer dan 120 jaar ervaring. Als u een woning koopt of verkoopt wilt u er zeker van zijn dat alles goed geregeld wordt. Als u kiest voor een NVM-makelaar, kiest u voor deskundigheid en kwaliteit.

### **Wilsovereenstemming**

Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is géén 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.

### **Bedenktijd**

Nadat de koopovereenkomst is ondertekend heeft koper op grond van de wet een bedenktijd van drie dagen. Zonder opgaaf van reden mag koper zijn aankoop annuleren. De bedenktijd gaat in als de koopovereenkomst door verkoper en koper is ondertekend en een kopie van de getekende overeenkomst heeft ontvangen. Van deze drie dagen moeten er twee dagen werkdagen zijn. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is. De verkoper beschikt niet over een bedenktijd.

### **Bouwtechnische keuring**

Koper heeft de vrijheid om de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of enige verontreinigingen in de bodem. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

### **Kosten Koper of Vrij Op Naam**

Bij aankoop van de woning onder de conditie 'kosten koper' betaalt de koper om eigenaar te worden de overdrachtsbelasting van 2% en de notariskosten voor eigendomsoverdracht. Mogelijke bijkomende 'kosten koper' kunnen kosten voor de aankoopmakelaar, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheek zijn.

Een nieuwbouwwoning koop je meestal vrij op naam. Dat betekent dat je geen kosten voor de overdracht (kosten koper) hoeft te betalen.

### **Verkoopbrochure**

Deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheden en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan bijBart Makelaars niet aansprakelijk worden gesteld.

**bijBart Makelaars staat uw woonwens voorop!**