



# Borger

## Rozendael 2

Vraagprijs: € 290.000 k.k.





## Beschrijving van de woning

Uitdagende vrijstaande woning in het mooie Borger.

Klusser opgelet. In het geliefde esdorp Borger, midden op de Drentse Hondsrug, staat deze vrijstaande (klus)woning te wachten op iemand die de potentie ziet. Ben jij die koper die graag de handen uit de mouwen steekt? Dan is dit jouw kans!

Indeling:

Begane grond: entree/hal met trapopgang en elektrameter, slaapkamer 1, woonkamer met schouw, achterhal met toegang tot 3 slaapkamers, toilet, badkamer v.v. douche, vaste wastafel en wasmachineaansluiting, keuken v.v. eenvoudig keukenblok en toegang tot de kelder.

1e verdieping: overloop met bergruimte en slaapkamer.

Via het luik in het achterhuis is er toegang tot zolder/vliering.



**!Belangrijke informatie!**

Bij deze woning is een constructief gebrek aan de dakconstructie aanwezig. Dit vraagt om professioneel herstel of vervanging. Voor serieuze geïnteresseerden is een constructief rapport aanwezig.

**Bijzonderheden:**

- de woning dient minimaal 1 jaar te worden bewoond door de koper
- verhuur aan een familielid in de eerste graad is toegestaan.
- De verkoper heeft een projectnotaris aangewezen.
- Herstel dakconstructie noodzakelijk.
- Bouwkundig en constructief rapport aanwezig.
- Gedeelde oprit.

Bezichtigingen vinden (uitsluitend op uitnodiging) plaats op vrijdag 13 maart 2026.





## Overige specificaties

### Algemeen

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Type       | Vrijstaande woning |
| Adres      | Rozendael 2        |
| Postcode   | 9531 CX            |
| Woonplaats | BORGER             |

### Details

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Aantal bouwlagen   | 2                  |
| Inhoud             | 485 m <sup>3</sup> |
| Totale woonopp.    | 102 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |

### Bijzonderheden

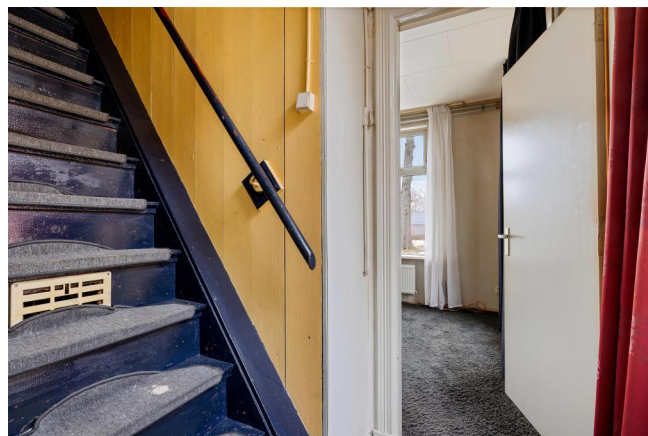
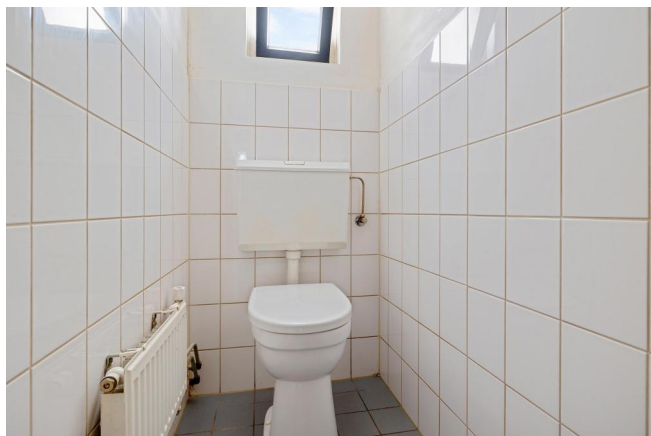
|             |              |
|-------------|--------------|
| Vraagprijs  | € 290.000    |
| Conditie    | Kosten koper |
| Aanvaarding | In overleg   |

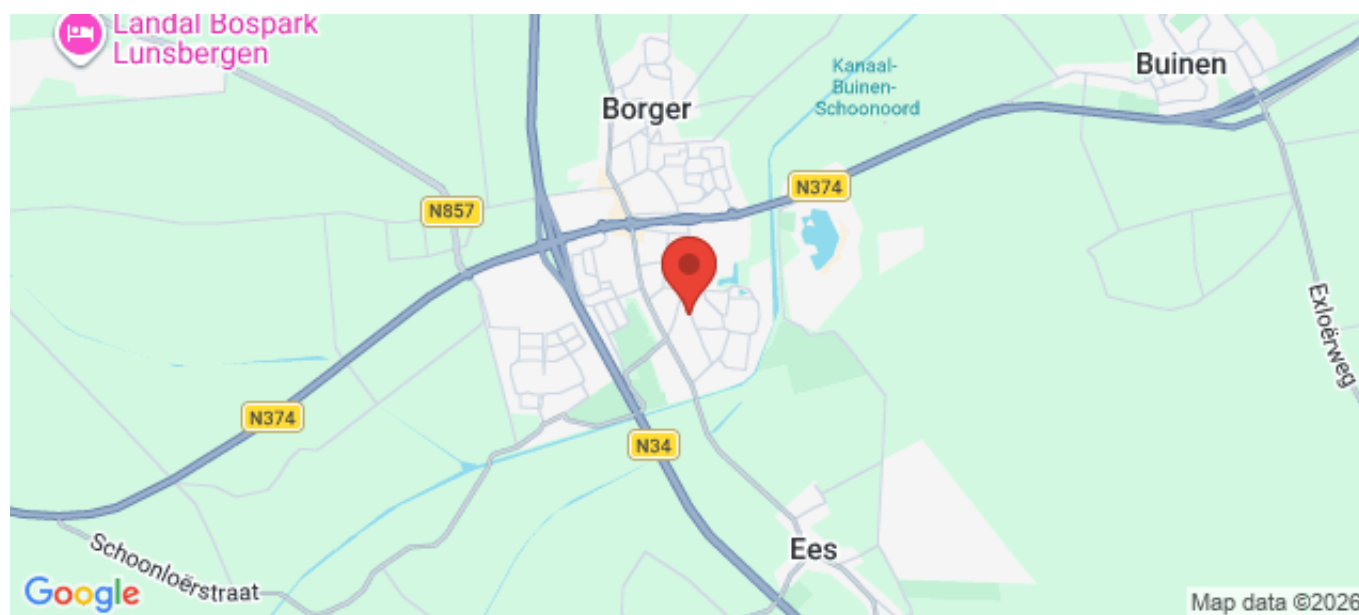
### Bouwkundig

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Bouwjaar         | 1920                       |
| Staat binnenkant | Matig                      |
| Staat buitenkant | Matig                      |
| Type verwarming  | • C.V.-ketel               |
| Type warm water  | • C.V.-ketel               |
| Type isolatie    | • gedeeltelijk dubbel glas |









## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

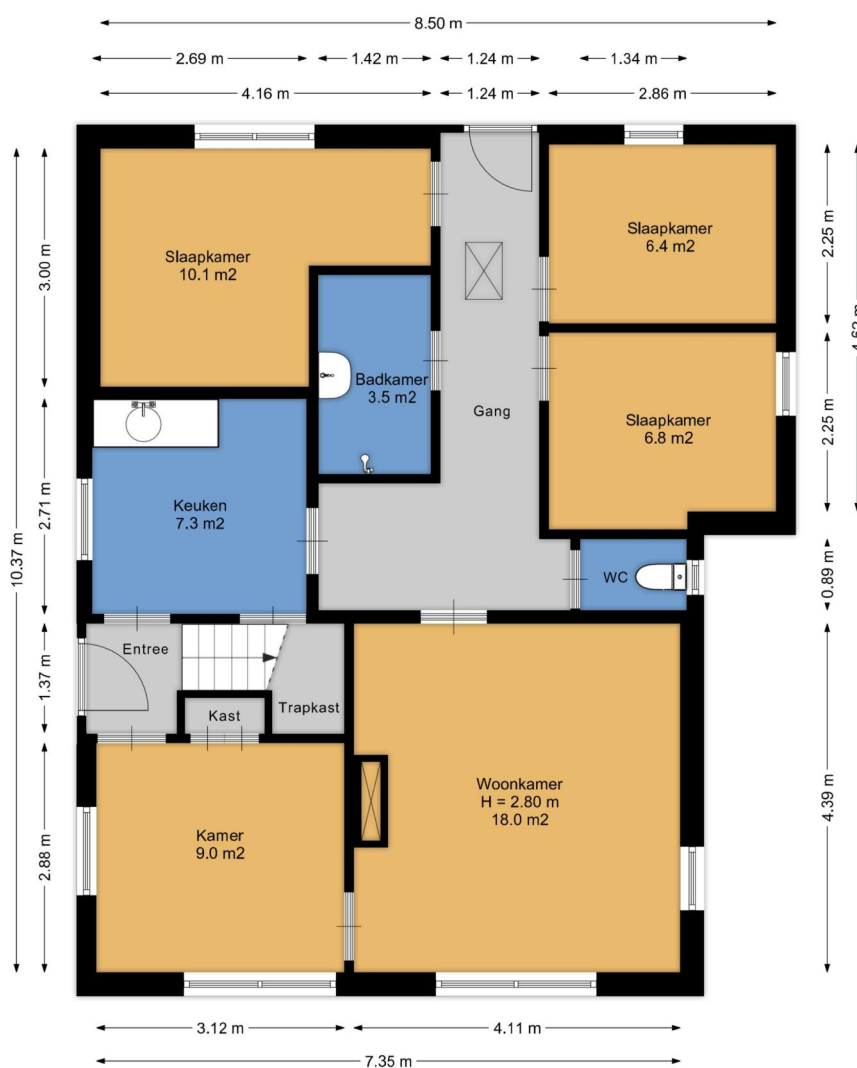
Uw referentie: Tax Rozendael 2 Brgr



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                     |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Perceelnummer                    |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Huisnummer                       |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Borger |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | F      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 5458   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bebouwing                        |                     |        |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |        |

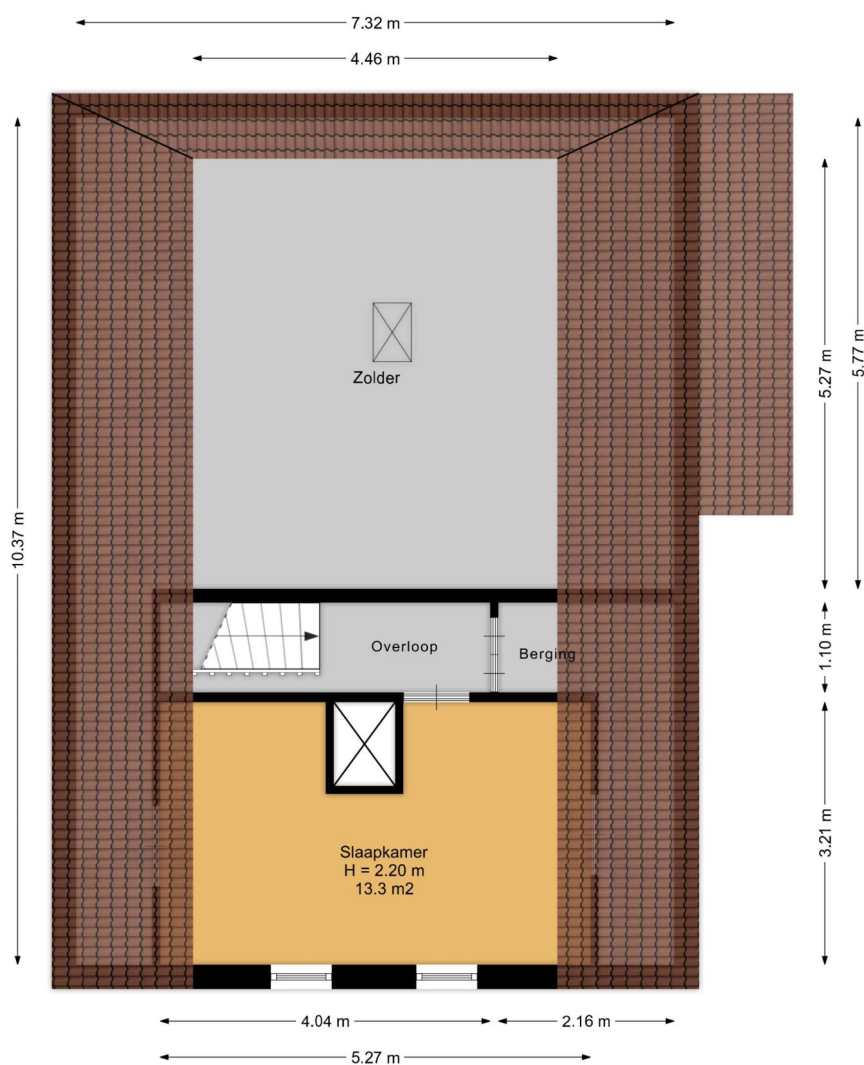


## Plattegrond



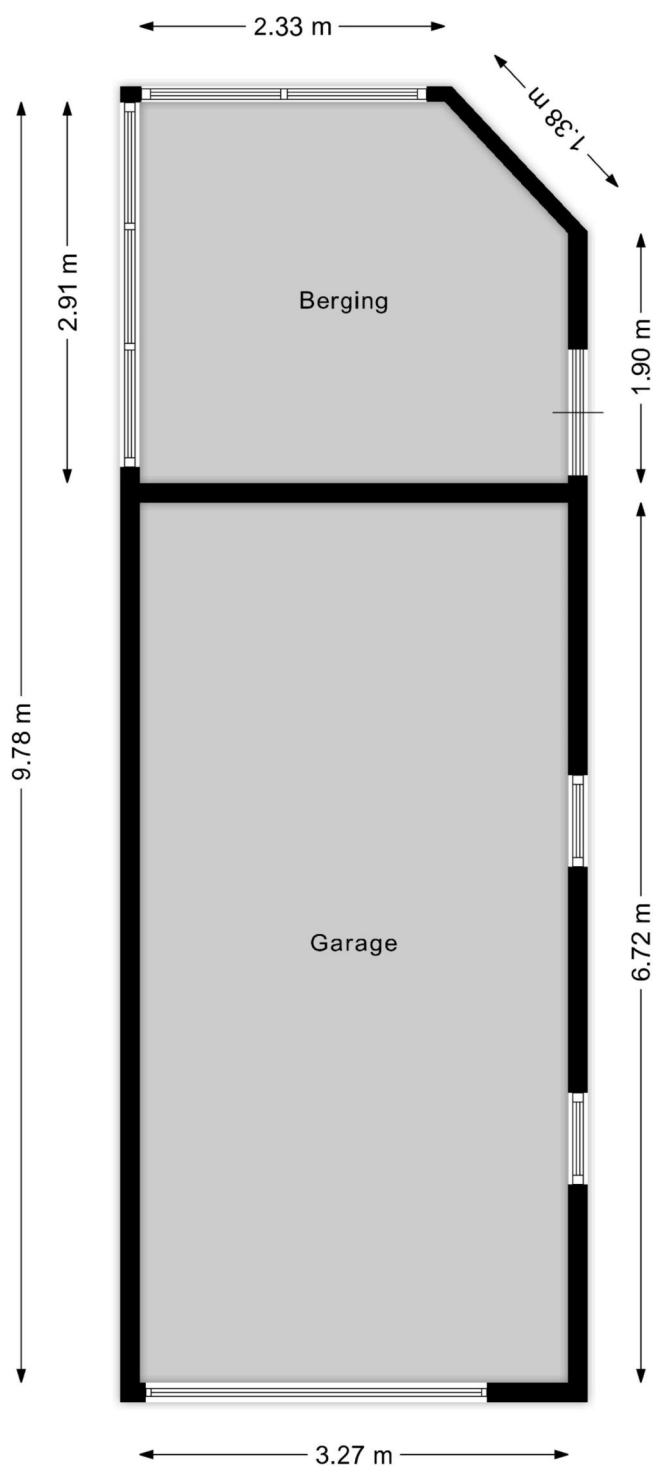
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Algemene informatie

### Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**Lefier** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met Lefier op telefoonnummer 088 - 203 30 00 of per mail [makelaardij@lefier.nl](mailto:makelaardij@lefier.nl).

### Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

### Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.





## Bijzondere bepalingen

### Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

### Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

### Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.

### Asbest

Wanneer er bij verkoper bekend is dat er asbest in de woning aanwezig is, wordt dit gemeld aan de koper. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, is er de kans op aanwezigheid van asbest, omdat het gebruikelijk was asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.



### Antispeculatiebeding woning

Indien koper binnen 1 jaar na ondertekening van de akte van levering tot vervreemding van het gekochte registergoed, of een gedeelte daarvan, overgaat, dan is koper een boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs aan verkoper verschuldigd.

Onder vervreemding wordt verstaan: levering van eigendom, uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik, het verhuren of verpachten of het 'om niet' in gebruik afstaan, voorts iedere (obligatoire) overeenkomst die de strekking heeft een derde de economische eigendom te verschaffen, dit alles in de ruimste zin.

Deze bepaling geldt niet ingeval van:

- a. Executoriale verkoop als bedoeld in artikel 268, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. Boedelscheiding in verband met overlijden of echtscheiding van de eigenaar/bewoner;
- c. Toedeling van het registergoed bij notariële akte aan één van de eigenaren/bewoners ten gevolge van ontbinding van een samenlevingsovereenkomst of geregistreerd partnerschap;
- d. Wijziging van het inkomen als gevolg van arbeidsongeschiktheid;
- e. Wijziging van werk/woning door medische of sociale gronden;
- f. Koper onder curatele wordt gesteld;
- g. Bij verhuur aan een eerstegraads familielid.
- h. Voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.





### **Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod**

Koper is gedurende 1 jaar na datum van eigendomsoverdracht verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Van deze verplichting kan worden afgeweken in het geval schriftelijke toestemming van verkoper is verkregen. Bij overtreding van deze verplichting is de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 20% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.



# makelaardij lefier

Lefier is vooral bekend als verhuurder van sociale huurwoningen, maar is ook helemaal thuis in verkoop van vastgoed. We verkopen soms ex-huurwoningen op de vrije markt. Dat doen we als de huurder de huur heeft opgezegd. Meestal gaat het dan om huizen, die heel geschikt zijn als betaalbare starterswoning. En af en toe verkopen we ook nieuwbouw. Daarnaast verhuren we ook vele bergingen en parkeerplaatsen én bedrijfsruimten.

Kijk voor ons actuele aanbod op [www.lefier.nl/makelaardij](http://www.lefier.nl/makelaardij)

088 - 203 30 00 | [www.lefier.nl](http://www.lefier.nl)

 [facebook.com/Lefierwonen](https://facebook.com/Lefierwonen)

 [twitter.com/Lefier\\_wonen](https://twitter.com/Lefier_wonen)



## Makelaardij Lefier, nét zo goed Lefier!

Je kent ons vooral als verhuurder van sociale huurwoningen in de gemeenten Emmen, Groningen, Borger -Odoorn en Stadskanaal. Niet gek, want dat is onze belangrijkste taak als woningcorporatie; de reden van ons bestaan.

### Heel bewust doen we nog wat meer

Goed om te weten: je kunt bij Lefier ook een huis kopen. Of bouwgrond. Én, we verhuren ook bedrijfsruimten en huurwoningen, die je vanwege de hogere huurprijs geen 'sociale huurwoning' meer mag noemen. De extra inkomsten die we hiermee verdienen, zetten we in om onze huurwoningen goed en betaalbaar te houden. Heel wat mensen profiteren dus rechtstreeks mee van je aankoop of huurovereenkomst. Fijne gedachte toch?

### Veel verstand van vastgoed

Als grootste woningcorporatie van Noord Nederland, hebben we enorm veel kennis en ervaring in huis. Over woongenot, goed en veilig onderhoud, verduurzaming, renovatie, de bouwkundige en 'sfeergevoelige' kwaliteiten van een huis. Over de fijnste plekken om te wonen of werken, in ons deel van Groningen en Drenthe. Doe er je voordeel mee, als klant van Makelaardij Lefier.

Lefier is betrokken bij prettig wonen in een leefbare samenleving en heeft geen winstoogmerk. Daarom mag je ook als koper of zakelijk huurder rekenen op een nette prijs en professioneel maatwerk.

Zodat jij straks goed zit!

## Lefier: de ideale verkoper!

Waarom kopen bij Lefier? Hieronder ziet u alle voordelen op een rij:

- Divers aanbod: gezinswoningen en appartementen, bestaande bouw en nieuwbouw, in diverse prijssegmenten en op diverse locaties. Kortom, voor elk wat wils!
- Betrouwbare verkoper: als wooncorporatie is Lefier een betrouwbare partij om zaken mee te doen.
- Goede begeleiding: Lefier vindt het belangrijk dat kopers zorgvuldig geïnformeerd en goed begeleid worden tijdens het kooptraject.
- Voordelig kopen: Lefier verkoopt betaalbare woningen voor een eerlijke prijs.

