



Noordveenkanaal ZZ 55

Nieuw-Weerdinge

VRAAGPRIJS € 685.000,- K.K.





Dit karakteristieke Zweeds-home, gebouwd in 1996, is uitstekend geïsoleerd en gelegen op een royaal perceel van circa 5.353 m². Een plek waar optimale privacy en rust samenkomen met een prachtige landelijke omgeving, nabij de Hondsrug en met Emmen binnen handbereik.

Een absoluut hoogtepunt van de woning is de royale woonkeuken met een prachtig uitzicht over de landerijen.. In de verte trekt een solitaire boom direct de aandacht, een bijna mystiek beeld dat elk seizoen verandert en steeds weer een nieuw, schilderachtig beeld biedt.

De woning is in de basis levensloopbestendig: slapen en baden bevinden zich op de begane grond. Ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook uitermate geschikt als comfortabel familiehuus. Op de verdieping zijn namelijk nog drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig. De tuingerichte woonkamer biedt directe toegang tot het riante terras/veranda van circa 100 m². Een heerlijke plek waar u in alle rust kunt genieten van het vrije uitzicht, het groen en de diverse fruitbomen op het eigen erf.

Het landelijke karakter van deze locatie wordt versterkt door het royale bijgebouw. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande stenen schuur met de afmetingen van circa 12,75 x 16,45 meter, voorzien van elektra, biedt ruimte voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden zoals hobby, opslag of het stallen van voertuigen. De woning is tevens uitgerust met bliksemafleiding. Nieuw-Weerdinge is een gemoedelijk dorp met diverse voorzieningen, gelegen in een prettige landelijke omgeving op circa 10 kilometer van Emmen.

66 *Op een werkelijk unieke locatie, aan de rand van het dorp Nieuw-Weerdinge, staat deze bijzondere woning waar vrijheid, ruimte en Scandinavische sfeer samenkomen.*





 bouwjaar
1996

 inhoud
695 m³

 woonoppervlakte
202 m²

 perceeloppervlakte
5.353 m²

 aantal slaapkamers
4

 woonlagen
3

 energielabel
A

 externe berguimte
190 m²



Indeling

Begane grond: Royale hal met toilet. Vanuit de hal is er toegang tot de badkamer, de ruime slaapkamer, de woonkeuken en de bijkeuken met achteringang. Middels een dubbele deur bereikt u de tuingerichte woonkamer van circa 36 m².

Verdieping: Ruime overloop met dakkapel, 2e badkamer en drie ruime slaapkamers.

Tweede verdieping: Zolderruimte, bereikbaar via vlizotrap.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- Energie label A;
- Verwarming geschiedt middels een gasgestookte cv-installatie, Nefit HRE 36/30;
- Slapen en baden op de begane grond;
- Afm. schuur circa 16.4 m x 12.8 m.

Optioneel: extra aangrenzende grond bij te kopen, met een oppervlakte in overleg tot maximaal 3,5 hectare.

66 Vanuit de royale hal is middels dubbele deuren de tuingerichte woonkamer bereikbaar. Vanuit de hal is tevens toegang tot de woonkeuken, slaapkamer, badkamer en de bijkeuken met achteringang.





Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

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

Zie pagina 42 voor meer informatie



Woonkamer

Middels dubbele deuren vanuit de hal bereikt u de tuingerichte woonkamer van circa 36 m². Vanuit de royale woonkamer is er toegang tot de ruime veranda vanwaar er een fraai zicht is op de besloten achtertuin.





Woonkeuken

De woonkeuken is voorzien van een I-vormige inbouwkeuken met diverse apparatuur.



Slapen en badkamer op de begane grond

Op de begane grond is een slaapkamer en badkamer aanwezig. De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 16 m². De badkamer is voorzien van een ligbad (Whirlpool), douche en een toilet. Daarnaast is er nog een bijkeuken met wasmachine en drogeraansluiting aanwezig.



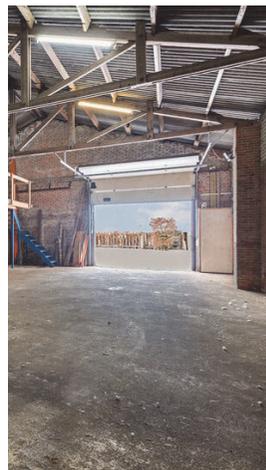
Slaapkamers verdieping

Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop en drie slaapkamers. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 10 m², 11 m² en 18 m².



Badkamer

De badkamer op de verdieping is voorzien van een wastafel, douche, toilet en een sauna.



Vrijstaande stenen schuur

De vrijstaande stenen schuur met afmetingen van circa 12,75 x 16,45 meter is voorzien van elektra en vormt een waardevolle aanvulling op het landelijke wonen. De ruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden, zoals hobby's, opslag, een werkplaats of het stallen van voertuigen.



Tuin

De tuin is gelegen op een royaal perceel van circa 5.353 m² en beschikt over een riant terras/veranda van circa 100 m² met vrij uitzicht over het groene eigen erf met diverse fruitbomen



Omgeving

Voor ontspanning en recreatie biedt Nieuw-Weerdinge onder meer recreatiepark "De Wencke" met veel groen, visvijvers en een dierenweide, evenals multifunctioneel centrum 'De Badde'. Ook praktische voorzieningen zoals winkels voor wonen, een fietswinkel, tuin- en gereedschapswinkel, tankstations en diverse dienstverlenende bedrijven zijn in het dorp aanwezig.



Zomerbeelden

Om u alvast de sfeer te laten proeven van hoe mooi het hier is in de zomer.



Zomerbeelden

Rust, ruimte, privacy en uitzicht.

Plattegrond begane grond



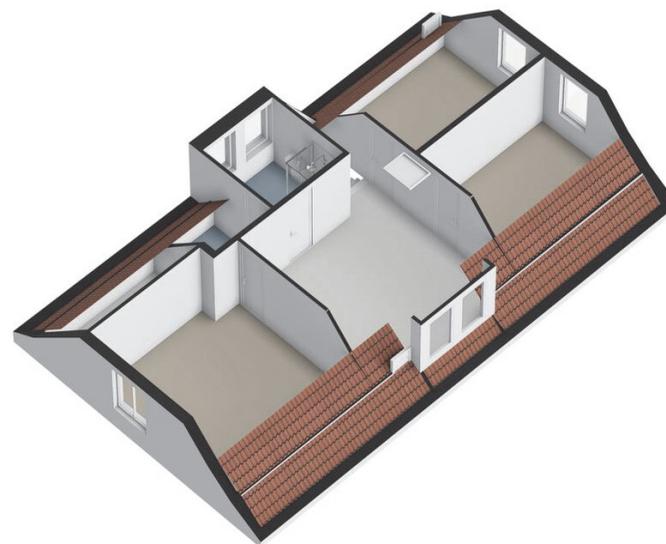
Plattegrond begane grond 3D



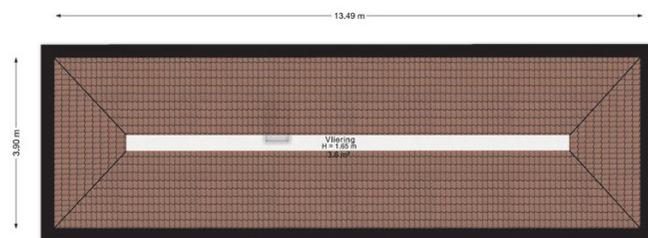
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond zolder



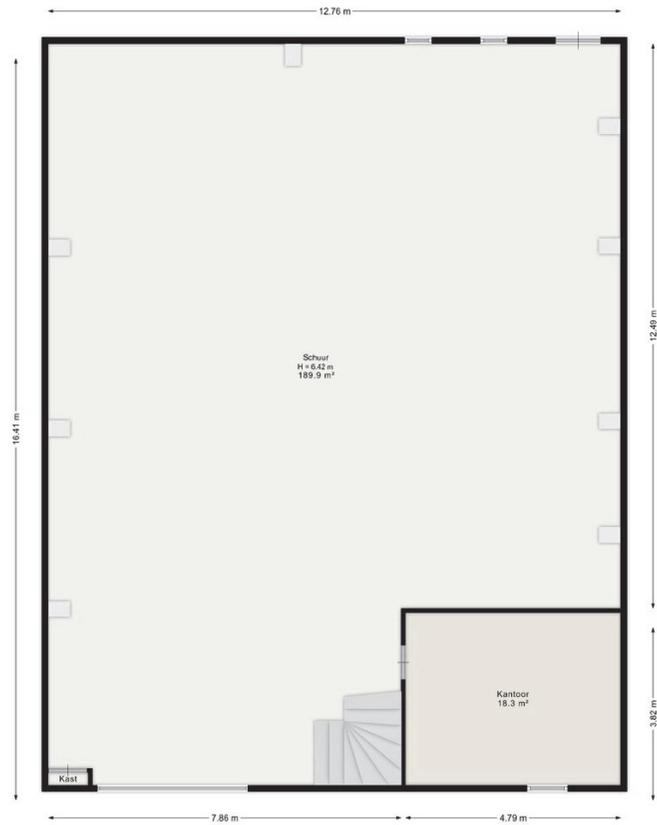
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond zolder 3D



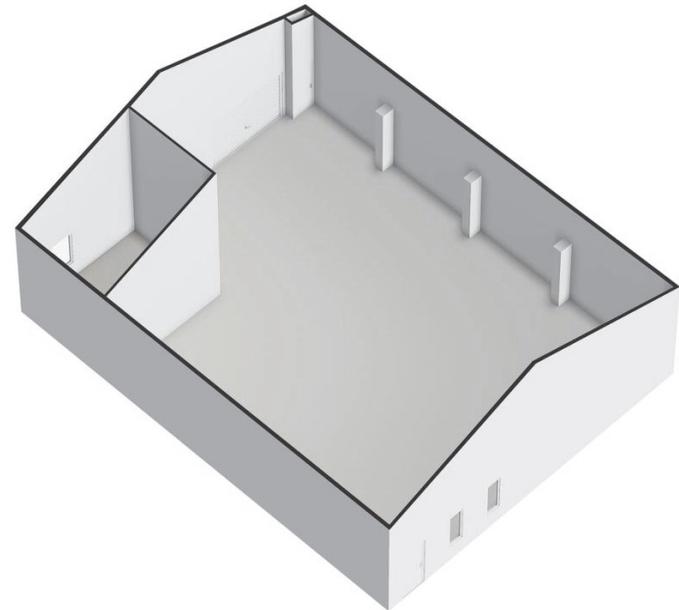
Plattegrond schuur



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



Plattegrond schuur 3D



Kadaster

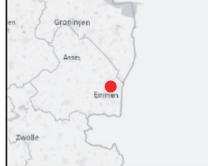


Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-3-2026

Schaal: 1: 1721



De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Adres	Noordveenkanaal ZZ 55, 7831 TN Nieuw-Weerdinge
Kadastrale gegevens	Emmen, AC 112/113
Totaal groot	5352 m ²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Noordveenkanaal ZZ 55, 7831TN Nieuw-Weerdinge

Referentie:
696a14f9e23ea2f39c6164e4



Adres:	Noordveenkanaal ZZ 55, 7831TN Nieuw-Weerdinge	Gemeente:	Emmen
Buurt:	Verspreide huizen Nieuw-Weerdinge	Waterschap:	Waterschap Hunze en Aa's
Wijk:	Wijk 01 Nieuw-Weerdinge	Provincie:	Drenthe
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0114.2009072-0710
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen - Vrijstaand	Plandatum:	30-10-2014
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoevel 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 niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 16-01-2026 om 11:37.

Bestemmingsplanlegenda

Legenda

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

Bestemmingsplanregels

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 62 Wonen - Vrijstaand

62.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Vrijstaand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;
- d. en een museum ter plaatse van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - museum";
- e. en de opslag van schroot ter plaatse van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schroothandel";
- f. en een paardenhouderij ter plaatse van de specifieke aanduiding "paardenhouderij";
- g. en horeca-activiteiten categorie 1 tot en met 3, ter plaatse van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van wonen - horeca";
- h. en een koekjesfabriek ter plaatse van de de specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - koekjesfabriek";

met bijbehorende:

- i. andere bouwwerken;
- j. sport- en speelgelegenheden;
- k. toegangswegen in- en uitritten;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

62.2 Bouwregels

62.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee vrijstaande woningen toegestaan";
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250 m², danwel de bestaande oppervlakte;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - museum", "specifieke vorm van bedrijf - schroothandel", "paardenhouderij", "specifieke vorm van wonen - horeca" of "specifieke vorm van bedrijf - koekjesfabriek" geldt dat de bestaande oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van bebouwing ten behoeve van deze doeleinden gehandhaafd dienen te blijven;

62.2.2 Hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand warmer deze kleiner is;
- d. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 9 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- e. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen, danwel de bestaande dakhelling;
- g. de bestaande nokrichting dient te worden gehandhaafd;

62.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen qua massa en hoogte ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, wat onder andere betekent dat:
 - 1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
 - 2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groter dan 100 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;

Bestemmingsplanregels

- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;

62.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreïnscheidingen 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 terreïnscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m²;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

62.3 Nadere eisen

62.3.1 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;
- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

62.4 Afwijken van de bouwregels

62.4.1 Bevoegdheid

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

- a. artikel 62.2.1 onder b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de woning;
- b. artikel 62.2.2 onder b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
- c. artikel 62.2.2 onder f en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
- d. artikel 62.2.2 onder g en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
- e. artikel 62.2.3 onder a sub 2 en toestaan dat een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk groter is dan 100 m², waarbij de volgende bepaling geldt:
 - 1. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk is qua oppervlakte niet groter dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- f. artikel 62.2.3 onder c en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;

62.4.2 Afweging

- a. De toepassing van de in artikel 62.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
- b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in [Bijlage 2](#) van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
- d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
- e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

62.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
- b. het aanleggen van paardenbakken.

62.6 Afwijken van de gebruiksregels

62.6.1 Bevoegdheid

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

Bestemmingsplanregels

- a. artikel 62.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- 1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
- 2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie
- 3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;

- b. artikel 62.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:

- 1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
- 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;
- 3. landschappelijke essen en beekdalen zijn uitgesloten (zie [Bijlage 3](#): Kaart "Essen en beekdalen" (Fragment uit [Bijlage 2](#): "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap").

62.6.2 Afweging

- a. De toepassing van de in artikel 62.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
- b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in [Bijlage 2](#) van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
- d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
- e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

62.7 Wijzigingsbevoegdheid

62.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - museum", "specifieke vorm van bedrijf - schroothandel", "paardenhouden", "specifieke vorm van wonen - horeca" of "specifieke vorm van bedrijf - koekjesfabriek" bij beëindiging van de desbetreffende activiteit;

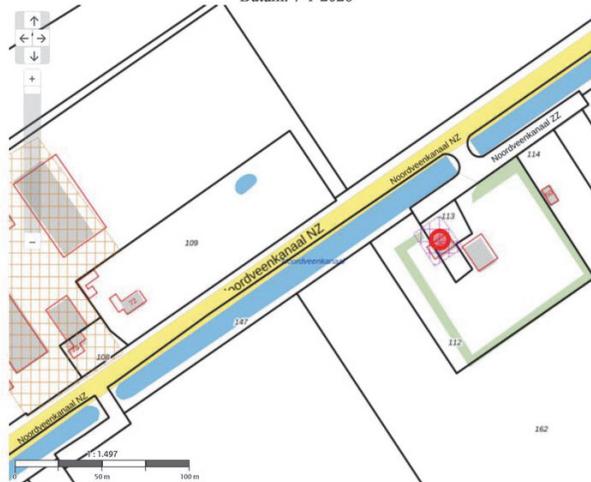
62.7.2 Afweging

- a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
- b. In de afweging omtrent toepassing van de in 62.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in [Bijlage 2](#) van de planregels "De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Deze bijlage wordt betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
- d. Voorzover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
- e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport EM011403653 Noordveenkanaal ZZ 55, Nieuw-Weerdinge
Datum: 7-1-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport EM011403653 Noordveenkanaal ZZ 55, Nieuw-Weerdinge

Inhoud

1 Algemeen

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatiernaam: Noordveenkanaal ZZ 55, Nieuw-Weerdinge
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag: EM011403653
 Locatiecode gemeentelijk BIS: BI011403015
 Adres: Noordveenkanaal ZZ 55 Nieuw-Weerdinge
 Gegevensbeheerder: Emmen
 Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader: Onbekend.
 Vervolg: voldoende onderzocht.
 Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onverdachte activiteit (000000)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
Verkennd onderzoek NVN 5740	Tauw	B3420493	1995-04-25	

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Gemeente Emmen
<http://www.emmen.nl>

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>.

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	++
4 Vloeren	++
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Noordveenkanaal ZZ 55
7831TN Nieuw-Weerdinge
BAG-ID: 011401000293248

Detailaanduiding

Bouwjaar 1996
Compactheid 2,14
Vloeroppervlakte 181m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam Vakkbekwaamheidsnummer
E.S. Veenstra 77171096

Certificaathouder
Ecocert 1 B.V.

Inschrijfnummer KvK-nummer
VINK202511-W0002 70565058

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

De woning is van oorsprong 30 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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is er mee 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 ingevuld bij deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals besproken tijdens de bezichtiging.

Kenmerken

Soort woning	Landhuis
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1996
Woonoppervlakte	184 m ²
Inhoud	695 m ³
Externe bergruimte	210 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Intergas hre 36/30
Bouwjaar ketel	2021
Isolatievoorzieningen	Volledig geïsoleerd
Soort dak	Wolfsdak
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Tuin rondom, zonneterras
Ligging	Zuidwest (rondom)
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bijgebouw	vrijstaand steen,voorzien van elektra
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 gemaid 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 kerktoren 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 ontlenen. 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 erfdiensbaarheid, 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 meestuur. 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 gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

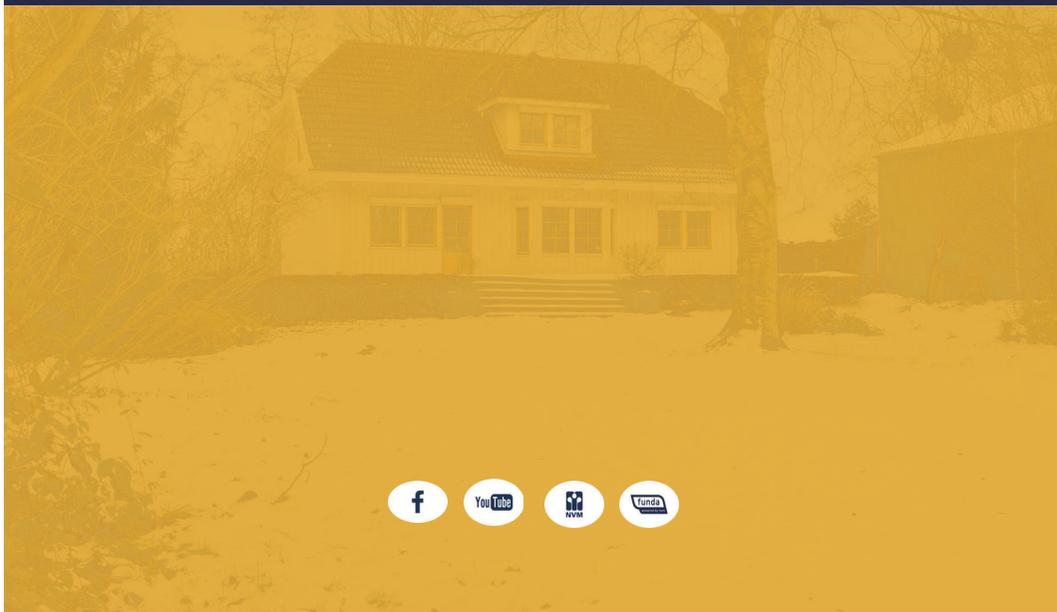
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl