



Rolderbrink 73

Emmen

VRAAGPRIJS € 289.000,- K.K.





De woning, oorspronkelijk gebouwd in 1974, is in de loop der jaren gemoderniseerd en op diverse punten verduurzaamd. Zo is de woning uitgerust met kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing en zijn zowel de gevels als het dak na geïsoleerd.

Tevens is de kruipruimte voorzien van bodemisolatie (chips) en zijn er 7 zonnepanelen geplaatst, dit resulteert in energielabel B. Wat zorgt voor een lagere energierekening, wel zo fijn in deze tijden. Afgelopen jaar is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een stijlvolle pvc-visgraatvloer die zorgt voor een moderne en warme uitstraling. De (zonnige) tuin is gelegen op het westen en beschikt over een achteringang, een vrijstaande stenen berging en een houten overkapping. Ideaal voor de opslag van uw tuingereedschap en/of meubilair. De ligging in de wijk is goed, de wijk Bargeres heeft vele voorzieningen, zo is er een winkelcentrum met o.a. supermarkt, boekwinkel, drogisterij en warme bakker. Maar tevens zijn er diverse sportaccommodaties, een medisch centrum en basisonderwijs met kinderopvang. Het recentelijk gemoderniseerde centrum van Emmen met o.a. het nieuwe Atlas theater bevindt zich op ca. 10 min. fietsen. Ook het voortgezet onderwijs aanbod is rond het centrum van Emmen aanwezig, toch liever genieten van de natuur? Ook dat is mogelijk, het Noordbargerbos met diverse wandel en mountainbike routes is op 1,5 km gelegen. De locatie is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer, en de A37 ligt op enkele minuten afstand.

Bent u op zoek naar een comfortabele, energiezuinige woning op een rustige, groene locatie? Dan is deze aantrekkelijke hoekwoning zeker een bezichtiging waard.

66 *Op een fraaie hoeklocatie in de geliefde wijk Bargeres bieden wij deze goed onderhouden hoekwoning aan. Grenzend aan de woning bevinden zich meerdere parkeerplaatsen.*





bouwjaar
1974

inhoud
371 m³

woonoppervlakte
107 m²

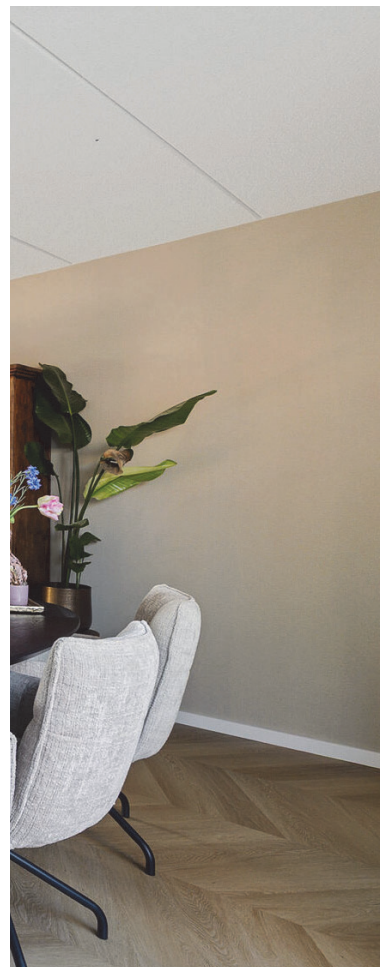
perceeloppervlakte
126 m²

aantal slaapkamers
5

woonlagen
3

energielabel
B

externe bergruimte
7 m²



Indeling

Begane grond:
Entree/hal, toilet, ruime woonkamer van circa 29 m² in open verbinding met de keuken.

1e verdieping:
Overloop voorzien van vaste kast, 3 slaapkamers (resp. 7 m², 9 m² en 13 m²), badkamer.

2e verdieping:
Bereikbaar middels een vaste trap, 2 slaapkamers (resp. 6 m² en 10 m²).

Bijzonderheden:

- Fraaie hoekligging;
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- 7 zonnepanelen;
- Energielabel B;
- Grenzend aan de zijkant aan meerdere openbare parkeerplaatsen;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Woonkamer voorzien van een pelletkachel.

66 *De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een fraaie pvc-visgraatvloer.*





Woonkamer

De doorzonwoonkamer heeft een oppervlakte van circa 29 m² en staat in open verbinding met de keuken. De ruimte is praktisch ingedeeld met een zit- en eetgedeelte, wat zorgt voor een prettige en functionele leefruimte. In 2024 is er een pelletkachel geplaatst.



Vaste lasten en/of voorschotten

Gas per maand: € 138,-

Elektra per maand: € 35,-

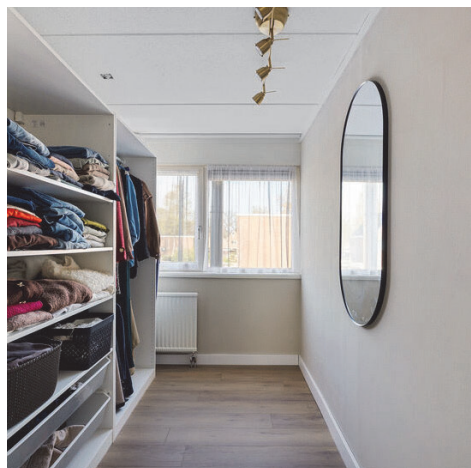
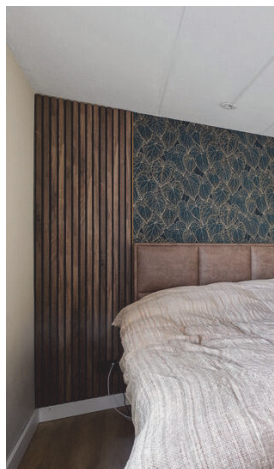
De overige vaste lasten zijn ten tijde van het opstellen van de brochure nog niet bekend.





Keuken

De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser en een afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de achtertuin en het terras.



Slaapkamers

De eerste verdieping beschikt over een overloop, een badkamer en drie slaapkamers. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 7 m², 9 m² en 13 m².



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met een vaste kastenwand. De badkamer is voorzien van een inloophdouche, een wastafel en een toilet.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt toegang tot twee slaapkamers van circa 6 m² en 10 m², waarvan één is voorzien van airconditioning. Achter de knieschotten is bovendien voldoende bergruimte aanwezig, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden.



Tuin

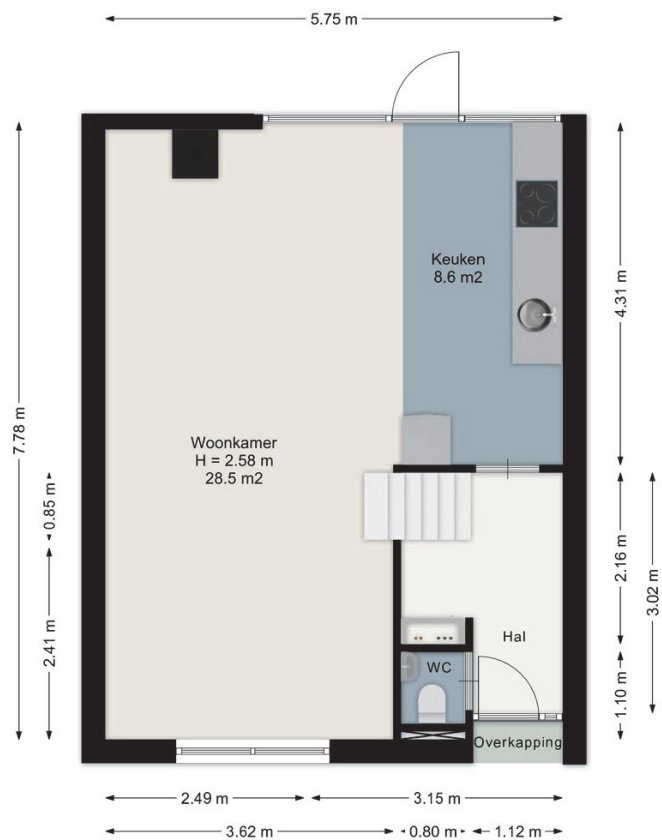
De tuin ligt op het westen en beschikt over zowel een stenen als een houten berging.
Via een eigen achterom is de tuin bovendien direct vanaf de parkeerplaats te bereiken.



Omgeving

De ligging in de wijk is goed, de wijk Bargeres heeft vele voorzieningen, zo is er een winkelcentrum met o.a. supermarkt, boekwinkel, drogisterij en warme bakker. Maar tevens zijn er diverse sportaccommodaties, een medisch centrum en basisonderwijs met kinderopvang. Het recentelijk gemoderniseerde centrum van Emmen met o.a. het nieuwe Atlas theater bevindt zich op ca. 10 min. fietsen.

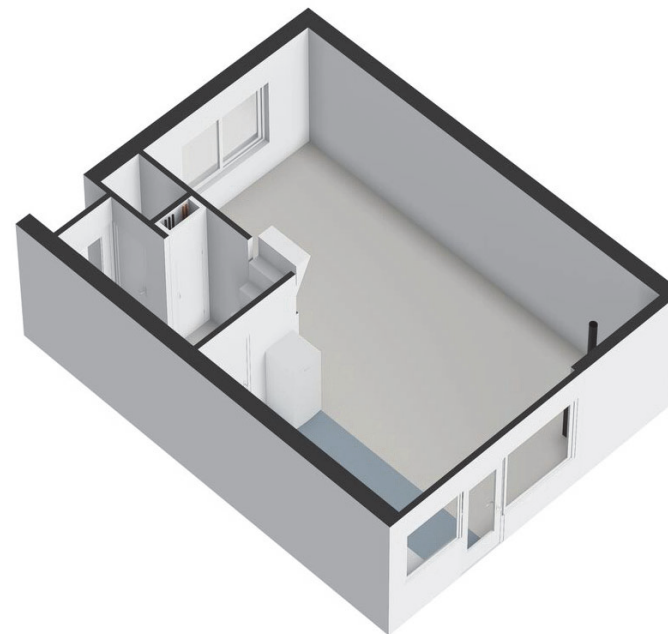
Plattegrond begane grond



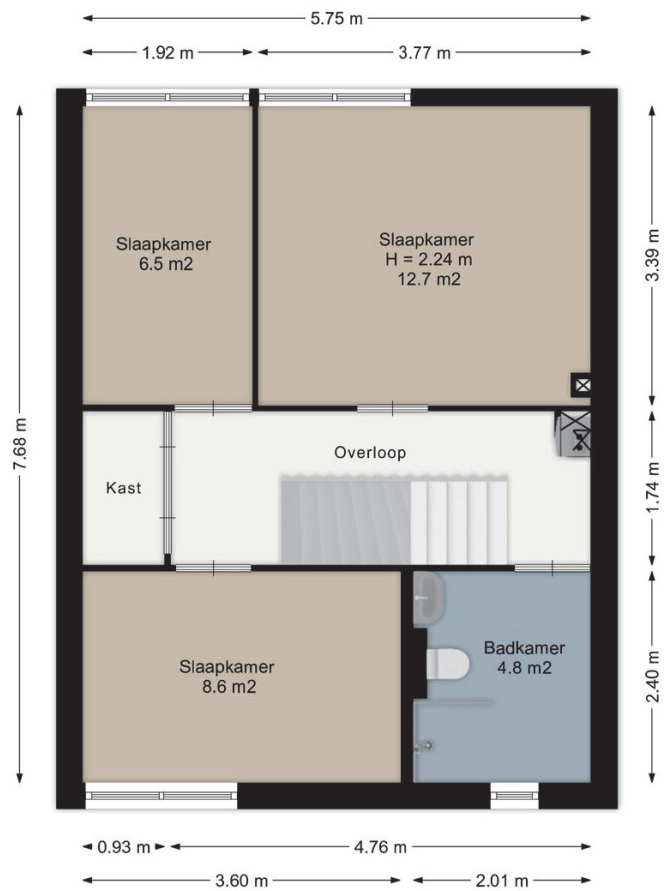
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



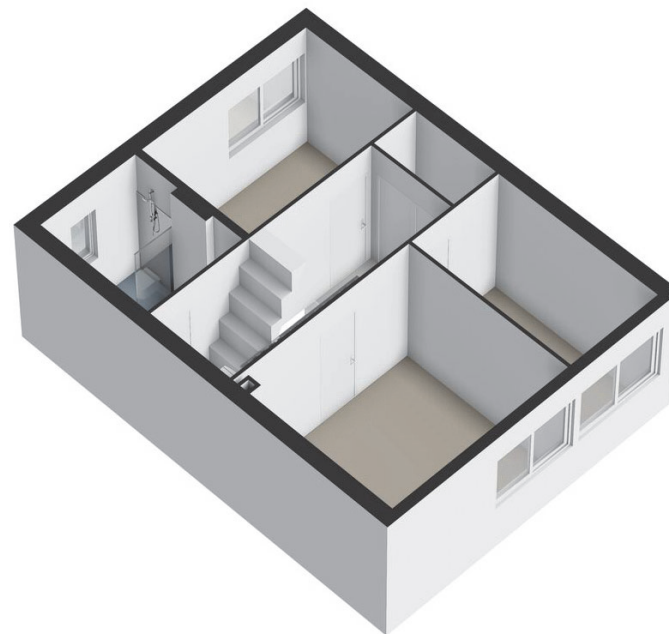
Plattegrond 1e verdieping



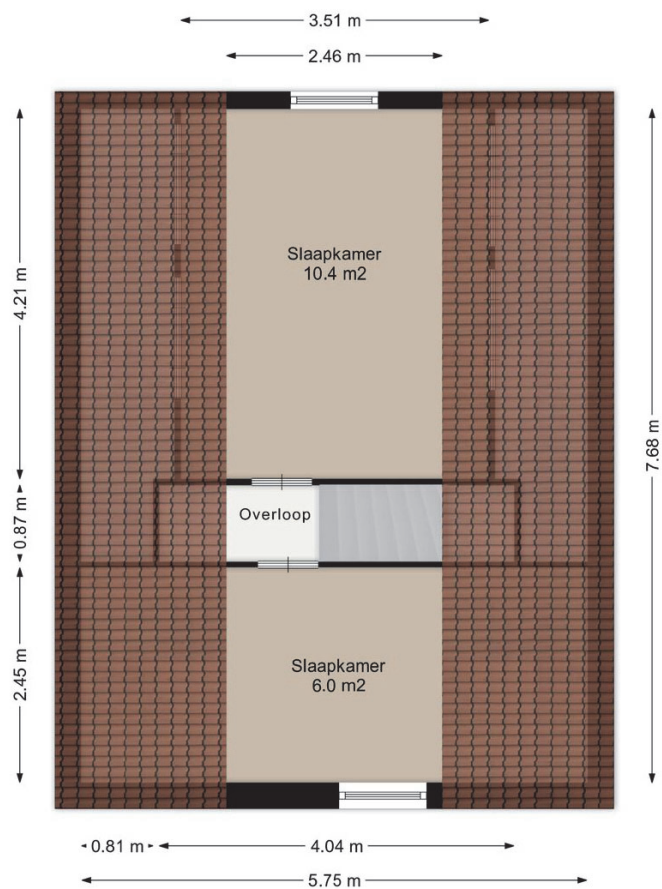
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping



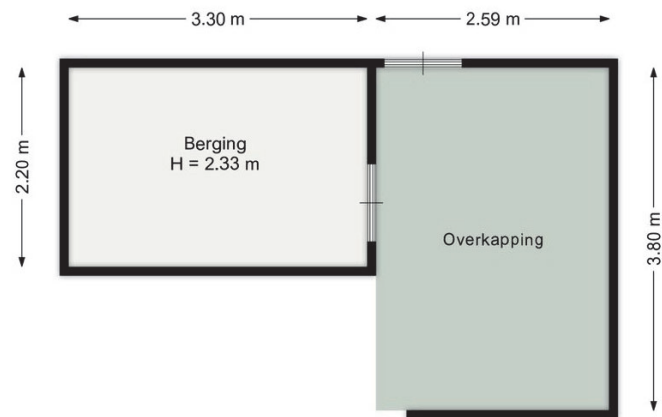
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond 2e verdieping 3D



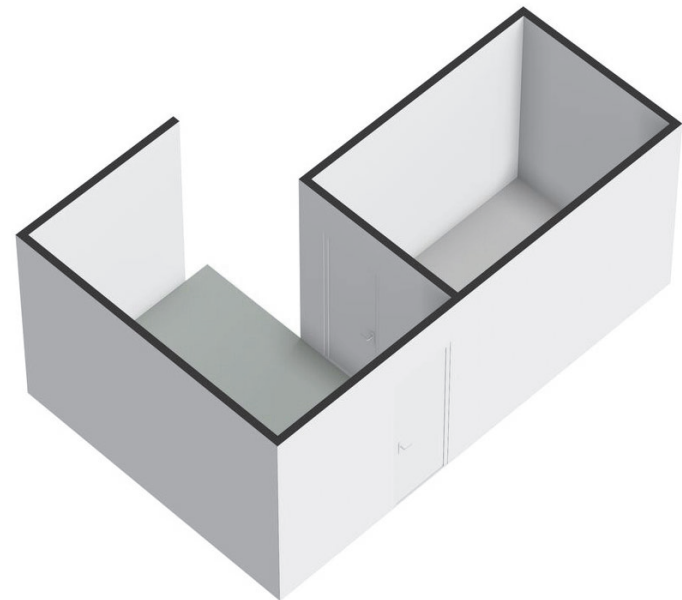
Plattegrond berging



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



Plattegrond berging 3D



Kadaster



Adres Rolderbrink 73. 7812 PB Emmen

Kadastrale gegevens Emmen, W, 6549

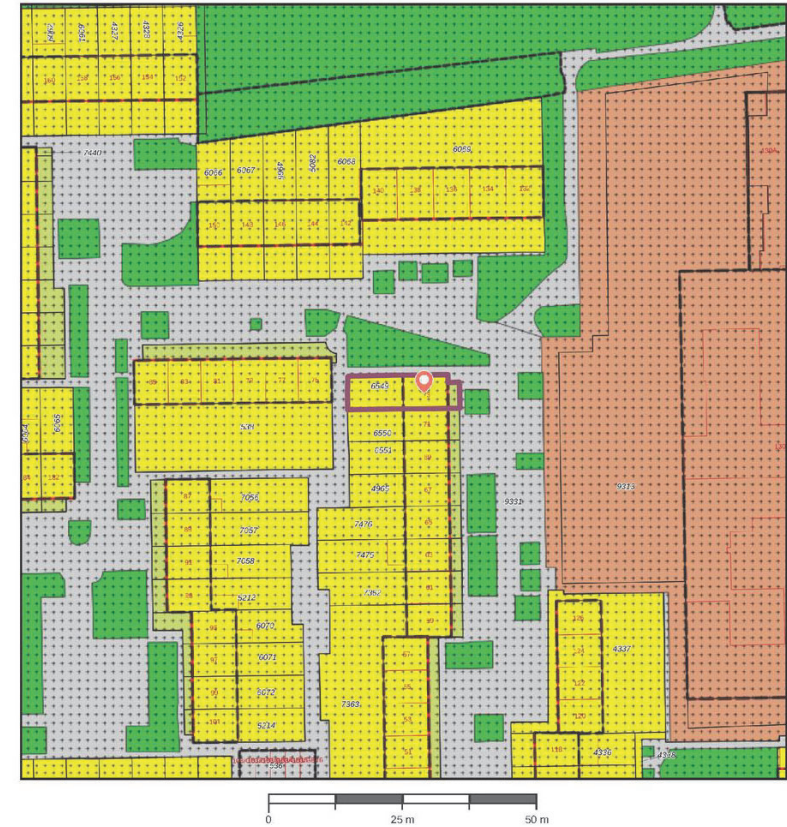
Totaal groot 126 m²

Soort eigen grond Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Rolderbrink 73, 7812PB Emmen

Referentie: 69e883e41d19903b4be0c755










































Adres:	Rolderbrink 73, 7812PB Emmen	Gemeente:	Emmen
Buurt:	Bargeres	Waterschap:	Waterschap Vechtstromen
Wijk:	Wijk 46 Bargeres	Provincie:	Drenthe
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0114.2009023-0701
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen - Aaneengebouwd 2	Plandatum:	29-09-2011
Dossierstatus:		Verwijzing:	bestemmingsregels

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 niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 23-04-2026 om 11:56.

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	 besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied

Bestemmingsplanregels

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin en erf;

met bijbehorende:

- b. andere bouwwerken;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

12.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. andere bouwwerken mogen maximaal 1 meter hoog bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

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

- a. artikel 12.2.1 onder a en toe staan 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;

12.3.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 12.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afwijking 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 17 Wonen - Aaneengebouwd 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen- Aaneengebouwd 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. toegangswegen in- en uitritten;

Bestemmingsplanregels

- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een aaneengebouwde woning worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen met de bestemming Wonen - Aaneengebouwd 2 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 uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de afstand van een niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- e. 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;
- f. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- g. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding bouwhoogte mag de bouwhoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte indien geen of een andere bouwhoogte is aangegeven;
- h. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding goothoogte mag de goothoogte van het (hoofd)gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte indien geen of een andere goothoogte is aangegeven;
- i. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 25° en maximaal 55° te bedragen, danwel de bestaande dakhelling indien de bestaande dakhelling afwijkend is;
- j. in afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.1 onder i dient ter plaatse van de aanduiding plat dak een hoofdgebouw plat te worden afgedekt;

17.2.2 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 bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 35m² bedragen, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
- 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. aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- h. bij twee naar de weg gekeerde zijgevels (hoeksituatie) van het hoofdgebouw dienen vrijstaande bijgebouwen achter de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd.

17.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. andere bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in 17.2.3 onder a en b mag een erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn opgericht worden mits de bouwhoogte van de 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 (hoofd)gebouw, maximaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 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.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Bevoegdheid

Bestemmingsplanregels

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

- a. artikel 17.2.2 onder b en toestaan dat maximaal 30 meter² 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;
- b. artikel 17.2.1 onder c en toestaan dat het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast indien 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;
- c. artikel 17.2.2 onder c en toestaan 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;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt, danwel indien sprake is van een hogere bouwhoogte, de bestaande bouwhoogte.
- d. artikel 17.2.1 onder f en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- e. artikel 17.2.1 onder g en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- f. artikel 17.2.2 onder a en b en toestaan dat anders dan onder artikel 17.2.2 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. artikel 17.2.2 onder b en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw maximaal 50m² mag bedragen, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 2. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd wordt;
- h. artikel 17.2.2 onder c en toestaan dat bijgebouwen vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
- i. artikel 17.2.2 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 gebouw dienen te worden opgericht;
- j. artikel 17.2.3 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg maximaal 1,5 meter mag niet bedragen.

17.4.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 17.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afwijking om een 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;

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als woning;

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Bevoegdheid

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

- a. artikel 17.1 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 meter²;
 - 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 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - 8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

17.6.2 Beperking

De toepassing van de in artikel 17.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afwijking om een

Bestemmingsplanregels

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;

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
542985500

Datum registratie
22-04-2025

Geldig tot
22-04-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	2389 Wp	

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



14,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Rolderbrink 73
7812PB Emmen
BAG-ID: 011401000284655

Detailaanduiding

Bouwjaar 1974
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 107m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
Onno Tijdeman
Examennummer
2200002

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013038
KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



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



Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 16-4-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/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>.

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	
Overige daken:	
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2023
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend

NVM Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	
Belastingjaar?	
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	285000
Peiljaar?	2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	
Belastingjaar?	
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	
Belastingjaar?	
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	138
Elektra:	35
Water:	47
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	
Water (m ³):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	

NVM Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

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

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	107 m ²
Inhoud	371 m ³
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Intergas combi compact
Bouwjaar ketel	2020
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Achtertuint
Ligging	Zuidwest
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	aangebouwd hout,-
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft?  Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen!  Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is.  U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek.  Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen!  Grote kennis van de (lokale) markt heeft?  Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht!  De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier!  Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers  Vandaag 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. Onzijdig 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