



BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed



Witte Zand 17 c Oosterhesselen

VRAAGPRIJS € 389.000,- K.K.





Het betreft hier de tuingerichte eindwoning aan de achterzijde, dat beschikt over een eigen berging (inpandig) én een fijne, besloten tuin. Met een woonoppervlakte van maar liefst 111 m² en een volledige verbouwing in 2023, mogen we met recht spreken van een instapklare woning.

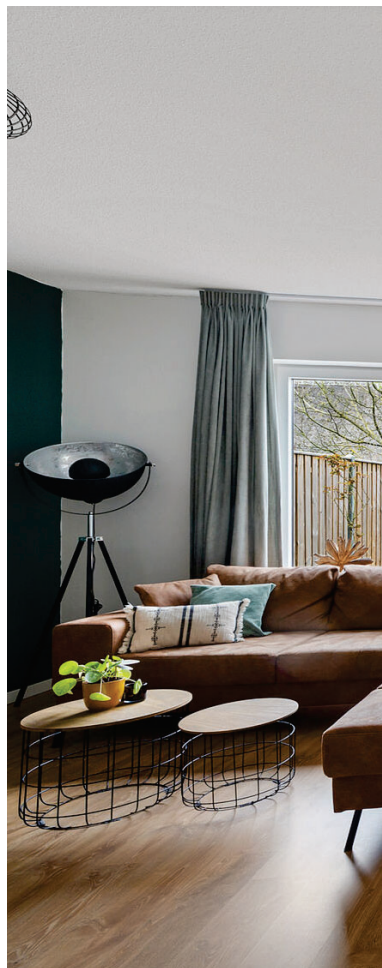
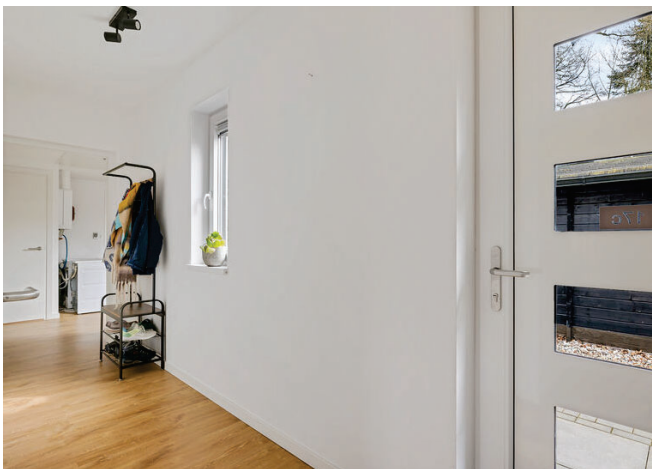
De woning is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van alle moderne gemakken. Zo is de gehele woning uitgerust met vloerverwarming en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het is in geheel modern afgewerkt met een strakke keuken, nieuw sanitair in moderne kleurvorming en strakke vloer en wandafwerking.

De indeling is praktisch en ruim opgezet, met onder andere twee volwaardige slaapkamers, een handige bijkeuken en berging. De berging aan de achterzijde biedt bovendien de mogelijkheid om een extra studie- of werkkamer te realiseren, ideaal voor thuiswerken of hobbyruimte. Daarnaast beschikt de woning over een royale, verwarmde kelder van circa 33 m², verdeeld over twee ruimtes, die zich uitstekend leent voor opslag of als werk- of hobbyruimte. De tuingerichte living staat via een schuifpui in directe verbinding met de buitenruimte, waardoor binnen en buiten natuurlijk in elkaar overlopen. De tuin ligt op het westen, zodat u heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Een bijzonder pluspunt is de ligging aan de achterzijde, grenzend aan het Zuster Mohrpark. Dit park is in 2017 volledig gerenoveerd en vormt sindsdien een groene oase in de omgeving. Met onder andere een vijver met vogeleiland, een beweegtuin en een dierenweide is het een plek waar rust, natuur en recreatie samenkomen. Een unieke toevoeging aan het woongenot.

66 In 2023 is de voormalige dorpsdrogisterij "Koopman" met zorg en oog voor detail getransformeerd tot vier stijlvolle wooneenheden.





bouwjaar
1946

inhoud
416 m³

woonoppervlakte
111 m²

perceeloppervlakte
343 m²

aantal slaapkamers
2

woonlagen
3

energie label
C

externe berging
-



Indeling

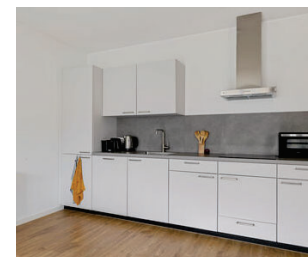
Entree/hal, tuingerichte living met open keuken, vanuit de hal is het toilet, badkamer, 2 slaapkamers en de bijkeuken bereikbaar. Vanuit de bijkeuken is de berging met achtergang bereikbaar alsmede de royale kelder.

Bijzonderheden:

- Energie label C; met een hybride warmtepomp (Intergas Xtend 5) kan dit worden verbeterd naar A+.
- Geheel verbouwd in 2023;
- Instapklaar wonen;
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie;
- Royale kelder van 33 m², gesegmenteerd in 2 ruimten;
- Aan de achterzijde vrij gelegen.

66 *Met volledige vloerverwarming en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen is deze woning klaar voor comfortabel en zorgeloos wonen.*

99





Vaste lasten en/of voorschotten

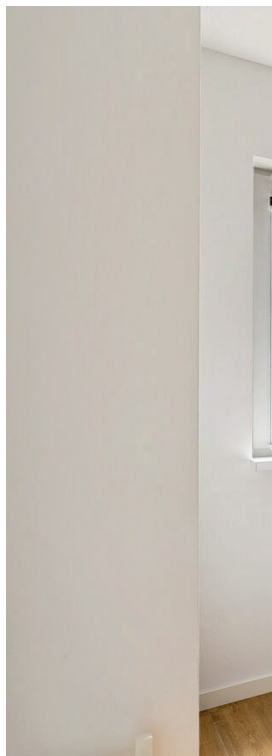
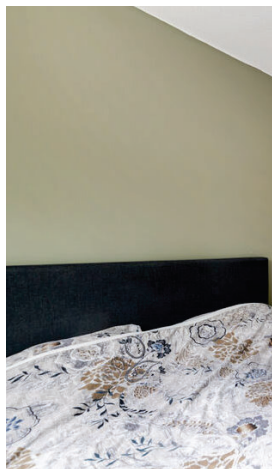
- Onroerendezaakbelasting (2025): € 339,-
- Waterschapslasten (2025): € 424,-
- Gemeentelijke belastingen (2025): € 380,-
- Gas en elektra maandelijks: € 165,-



Tuingerichte woonkamer

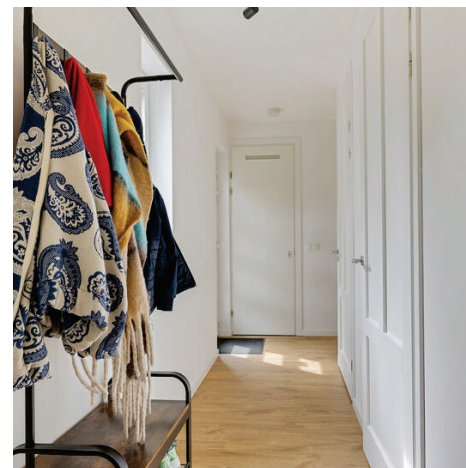
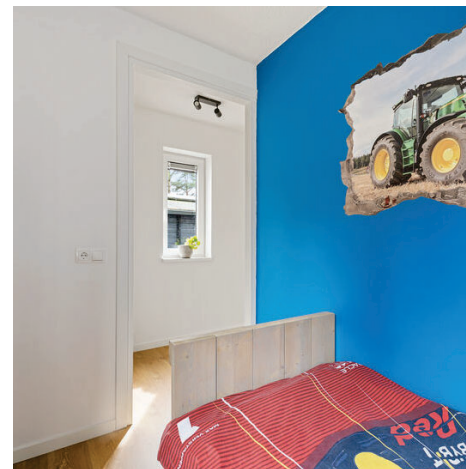
De tuingerichte woonkamer (ca. 35 m²) biedt dankzij de grote raampartijen een fraaie lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De open keuken met eethoek maakt het geheel compleet. Middels de schuifpui is er directe toegang tot de tuin.





Slaapkamers

Vanuit de hal zijn de slaapkamers, evenals de badkamer en het toilet bereikbaar. De slaapkamers hebben een oppervlakte van 6 m² en 12 m².



Badkamer

De badkamer is modern en netjes afgewerkt en voorzien van een douche en een fraai wastafelmeubel.



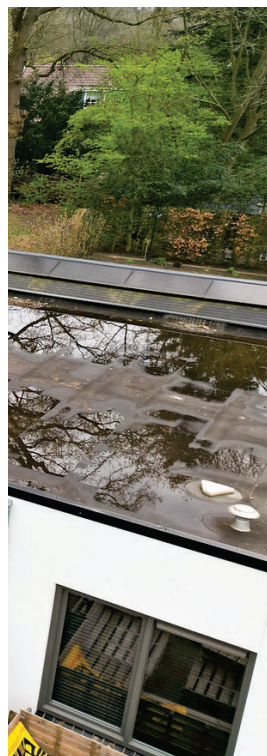
Kelder en bijkeuken

Vanuit de hal is de verwarmde kelder (ca. 33 m²) bereikbaar, verdeeld over twee segmenten. Ideaal als opslag-, werk- of hobbyruimte. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en de daarachter gelegen bergruimte. Deze bergruimte biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een extra studeer-werkkamer.



Tuin

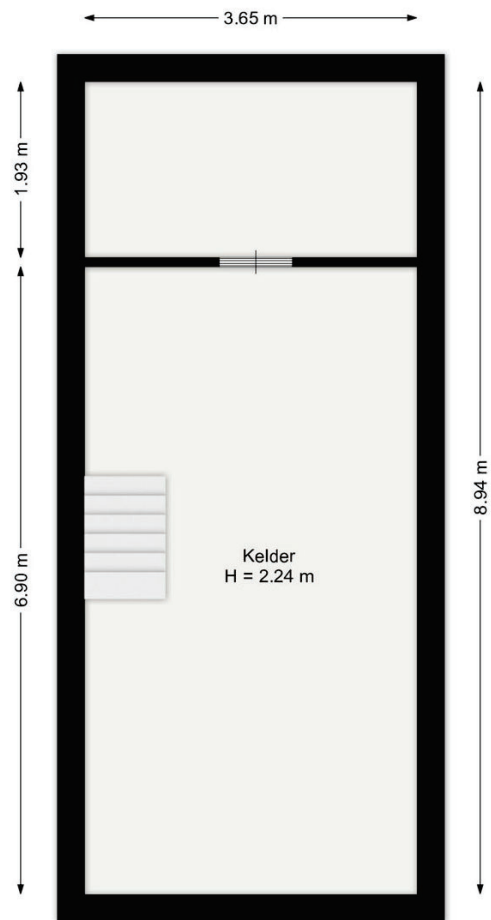
Vanuit de tuingerichte living is er via de schuifpui toegang tot de op het westen gelegen tuin. Aan de achterzijde grenst deze aan het Zuster Mohrpark, dat in 2017 is gerenoveerd en met onder meer een vijver met vogeleiland, een beweegtuin en een dierenweide een plek vormt waar natuur en recreatie samenkomen.



Omgeving

Oosterhesselen biedt diverse voorzieningen, zoals basis- en voortgezet onderwijs, een supermarkt, medisch centrum en sportaccommodaties, dit alles op loopafstand. In de directe omgeving liggen fraaie natuurgebieden, waaronder het Klencerveld met Havezathe De Klencke en Boswachterij Gees.

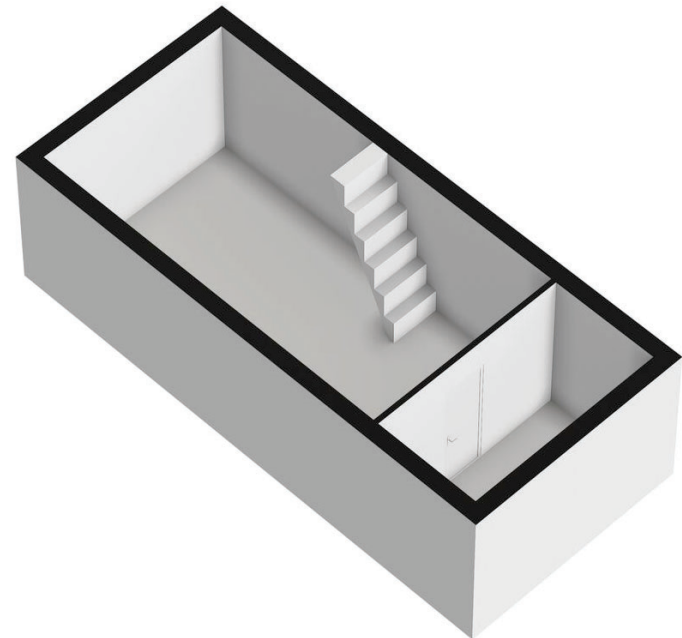
Plattegrond kelder



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



Plattegrond kelder 3D



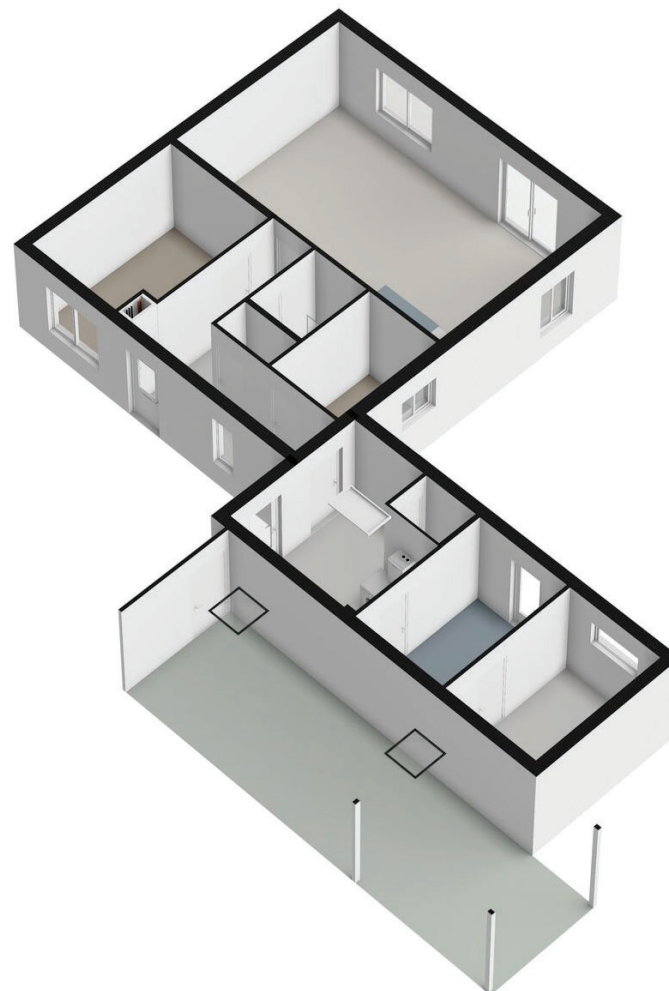
Plattegrond begane grond



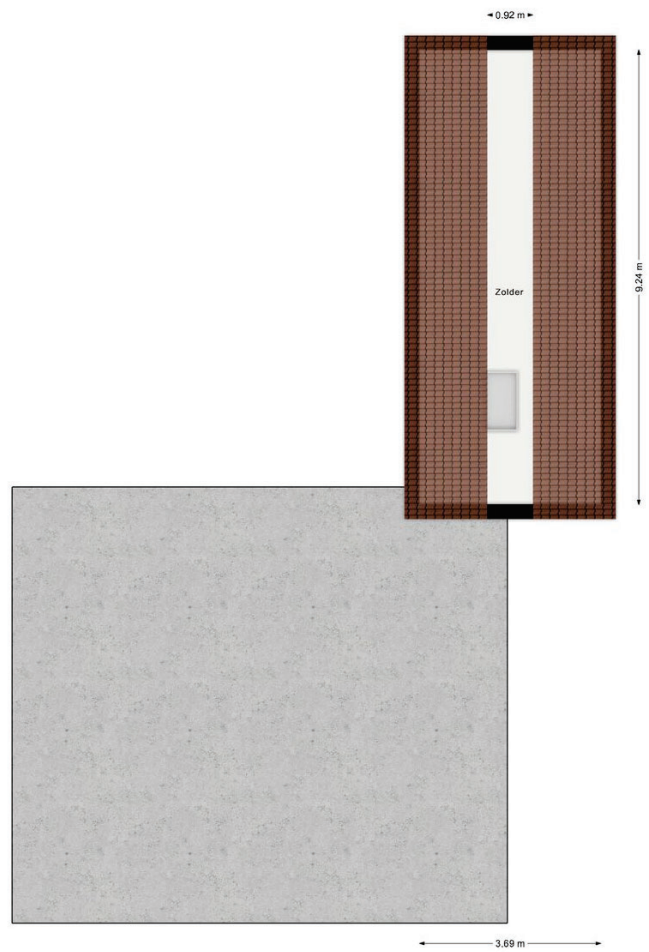
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.prolead.nl



Plattegrond begane grond 3D



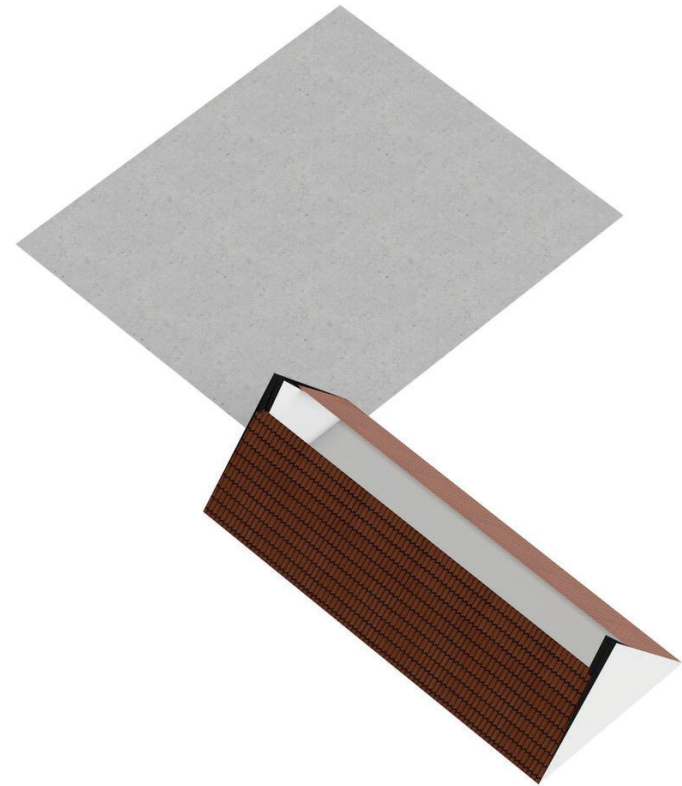
Plattegrond zolder



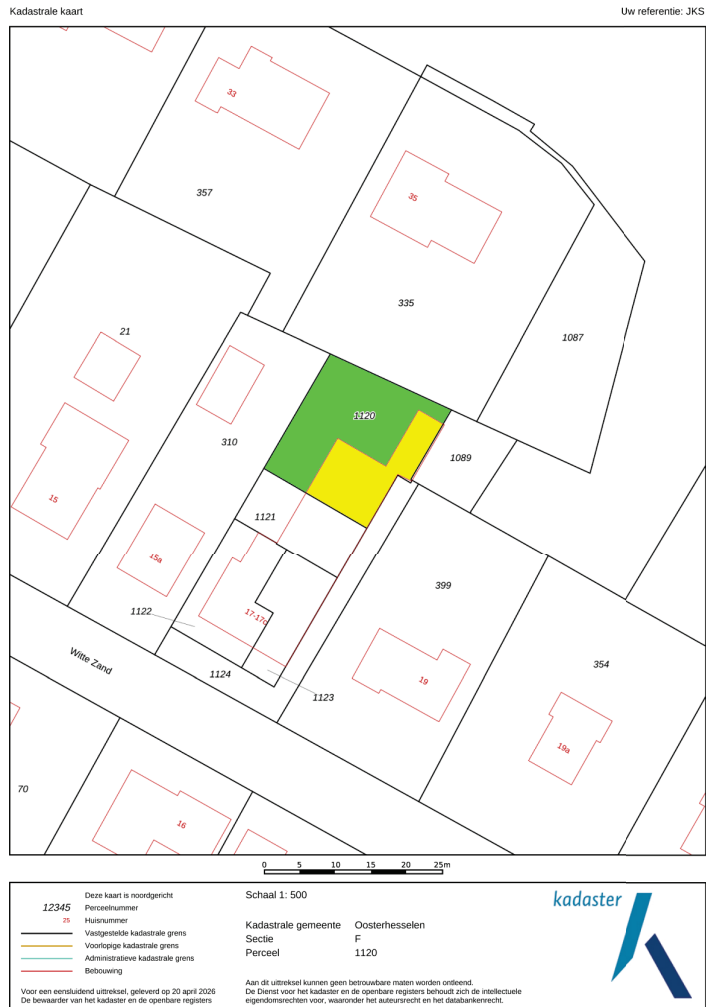
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond zolder 3D



Kadaster



Adres Witte Zand 17 c. 7861 BH Oosterhesselen

Kadastrale gegevens Oosterhesselen, sectie F, nummer 1120

Totaal groot 343 m²

Soort eigen grond Volle eigendom

Bestemmingsplankaart





Rapport Bodemloket
Rapport DR010900749 Witte zand 17, OOSTERHESELEN
Datum: 16-4-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport DR010900749 Witte zand 17, OOSTERHESELEN

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

Locatienaam:	Witte zand 17, OOSTERHESELEN
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	DR010900749
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA010900301
Adres:	Witte zand 17 7861BH OOSTERHESELEN
Gegevensbeheerder:	Coevorden

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:
Omschrijving:

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
------	--------	--------	-------	-------

Bodemloket

Indicatief onderzoek	Sigma bouw en milieu	00-M0788	2000-09-05	
----------------------	----------------------	----------	------------	--

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 Coevorden
<http://www.coevorden.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>.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat			X	
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				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	Bungalow
Woningtype	Benedenwoning
Bouwjaar	1946 (2023 geheel verbouwd)
Woonoppervlakte	111 m ²
Inhoud	416 m ³
Externe bergruimte	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	44 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	n.v.t.
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Type ketel	Remeha kombi compact hre 28/24
Bouwjaar ketel	2024
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Soort dak	Samengesteld dak
Dakmateriaal	Bitumineuze dakbedekking en dakpannen
Tuin	Achtereinde, zijtuin
Ligging	Westen
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
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 gemaaid 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

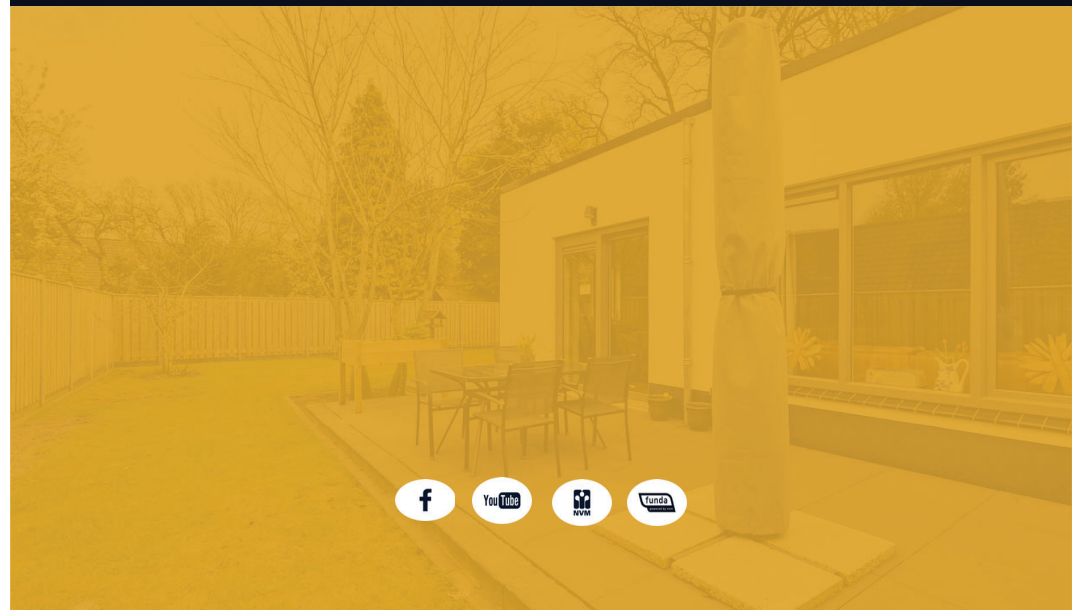
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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