



Ballastweg 48 Coevorden

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.





De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en is op het zuiden gelegen. Vanuit de woonkamer is er een mooi contact met de tuin, waardoor binnen en buiten op prettige wijze met elkaar in verbinding staan.

Aan de zuidoostzijde bevindt zich een royaal en privacy biedend terras waar het heerlijk vertoeven is. Daarnaast is er in 1990 een fraai prieeltje met rieten kap gerealiseerd, waar het eveneens heerlijk en schaduwwijk verblijven is. Dat zowel de plek als de woning bijzonder in de smaak valt, blijkt wel uit het feit dat het geheel sinds 1986 in bezit is van dezelfde familie. Nu krijgt u de gelegenheid om op deze fraaie plek te mogen genieten. Hoewel de woning op onderdelen enigszins gedateerd van uitvoering is, biedt zij juist daardoor de uitgelezen mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak en inzicht te moderniseren. Een prachtige kans om op deze fraaie locatie uw eigen "woonpaleis" te realiseren. De woning is voorzien van muur- en dakisolatie alsmede grotendeels isolerende beglazing, hetgeen heeft geleid tot energielabel D en tevens een goede basis vormt voor verdere verduurzaming. De woning is levensloopbestendig van opzet, doch tevens uitermate geschikt voor een groot gezin. Ook voor het werken vanuit huis of het realiseren van hobby- en praktijkruimtes biedt deze woning volop mogelijkheden. Een combinatie van ruimte, privacy en functionaliteit maakt dit object tot een bijzonder aantrekkelijk geheel. De royale garage van circa 40 m² biedt plaats aan twee auto's en is voorzien van een dubbele elektrische sectionaaldeur. Hierdoor beschikt u niet alleen over volop stallings en/of opslagruimte, maar tevens over uitstekende mogelijkheden voor hobby, opslag of werk aan huis.

66 *Nagenoeg aan de rand van de geliefde woonwijk Ballast staat op een fraaie hoekkavel deze in 1985 gebouwde vrijstaande woning met dubbele garage, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.281 m².*

99






 bouwjaar
1985

 inhoud
929 m³

 woonoppervlakte
182 m²

 perceeloppervlakte
1281 m²

 aantal slaapkamers
4

 woonlagen
3

 energielabel
D

 externe berguimte
10 m²



Indeling

Kelder:
Kelderruimte bereikbaar vanuit de centrale hal.

Begane grond:
Entree/hal, toilet, slaapkamer met aangrenzend een badkamer, I-vormige living met schuifpui richting zonneterras, woonkeuken voorzien van I-vormige inbouwkeuken, royale bijkeuken met achteringang en toegang tot de aangebouwde dubbele garage met vliering.

1e verdieping:
Overloop, 3 slaapkamers allemaal met een balkon (resp. 10 m², 10 m² en 21 m²), tweede badkamer, bergkast.

66

Zeer royale L-vormige woonkamer met schuifpui naar het zonneterras.

99





Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Onderstaande clausules wordt opgenomen in de koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule;
- Asbestclausule;
- Niet-zelfbewoningsclausule;
- Geen vragenlijst over de woning;
- Geen lijst van zaken.

Zie pagina 40 voor meer informatie.



Woonkamer

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 44 m² en is onderverdeeld in een zit- en een eetgedeelte. Vanuit het eetgedeelte is er middels de schuifpui toegang tot het zoneterras. Vanuit de woonkamer is er fijn contact met de tuin. De woonkamer is voorzien van een gashaard en airconditioning.





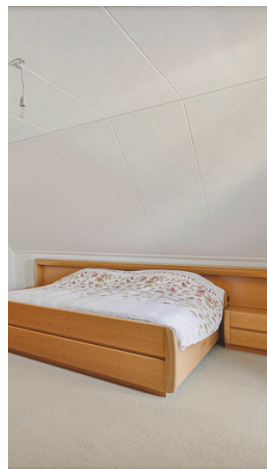
Woonkeuken

De woonkeuken is voorzien van een I-vormige inbouwkeuken met diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met achteringang. In de bijkeuken bevindt zich de wasmachine en drogeraansluiting.



Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met aangrenzend een badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel(meubel) en een toilet. Wilt u thuiswerken of kantoor aan huis? Ook dat behoort tot de mogelijkheden.



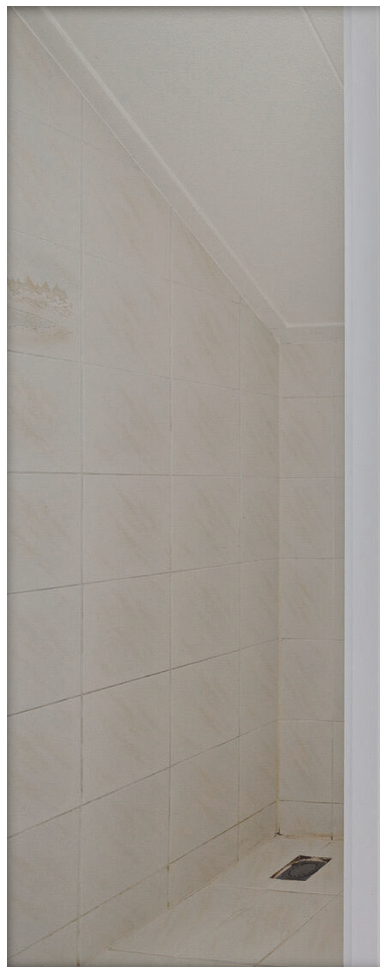
Verdieping

Op de verdieping bevinden zich een overloop, drie slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische bergkast. De hierboven afgebeelde slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 21 m² en biedt vanaf het balkon een fraai uitzicht over de tuin.



Verdieping

De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 10 m², 10 m² en 21 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. Daarnaast beschikken de twee slaapkamers aan de straatzijde toegang tot een gezamenlijk balkon.



Tweede badkamer

Op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine en een wastafel(meubel).



Tuin

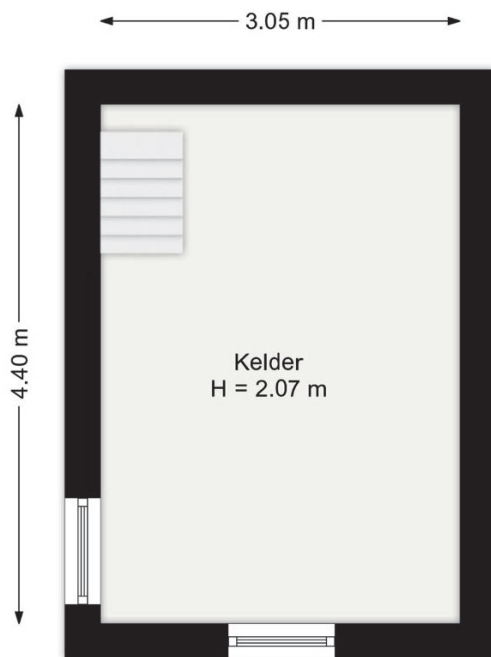
Aan de zuidoostzijde van de woning bevindt zich een royaal terras met veel privacy, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is in 1990 een sfeervol prieeltje met rieten kap gerealiseerd, een fijne plek om ook op warme dagen heerlijk beschut te kunnen zitten.



Omgeving

De wijk "Ballast" is gelegen aan de noordwestzijde van het centrum van Coevorden. Via diverse uitvalswegen zijn andere delen van de provincie en het land uitstekend bereikbaar. Uiteraard beschikt Coevorden tevens over een treinstation. Het centrum van Coevorden biedt een breed scala aan winkels, gezellige cafés en goede restaurants.

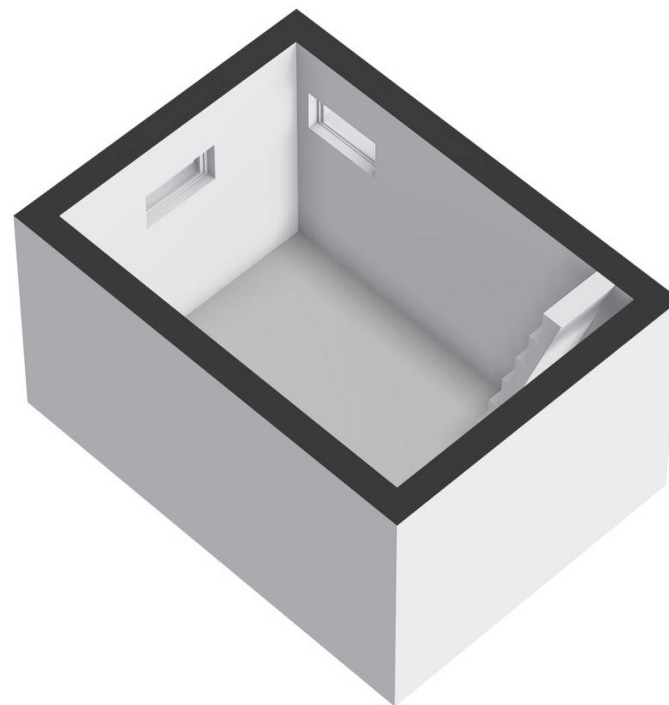
Plattegrond kelder



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



Plattegrond kelder 3D



Plattegrond begane grond



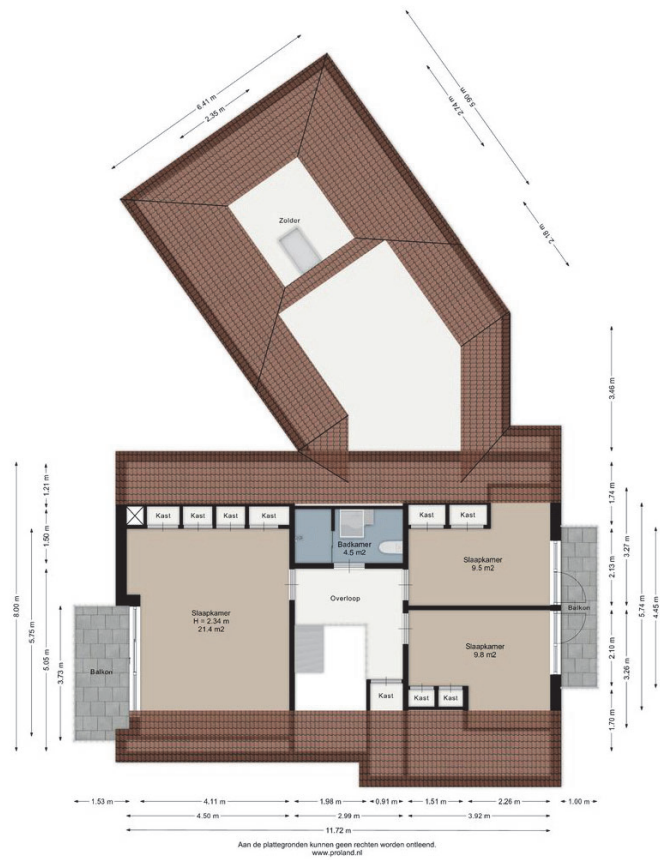
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



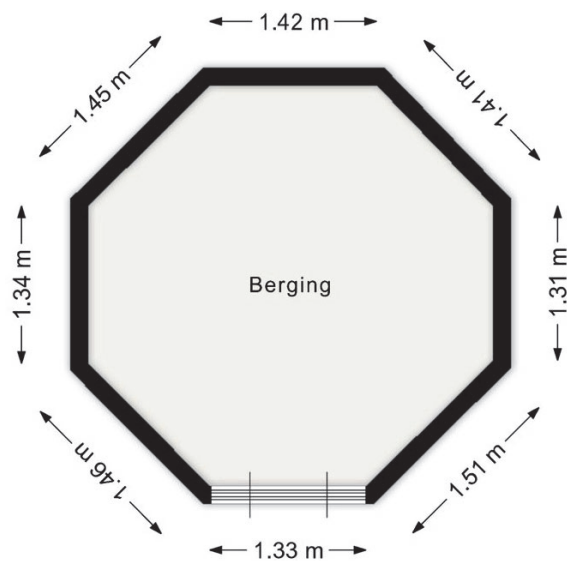
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 1e verdieping 3D



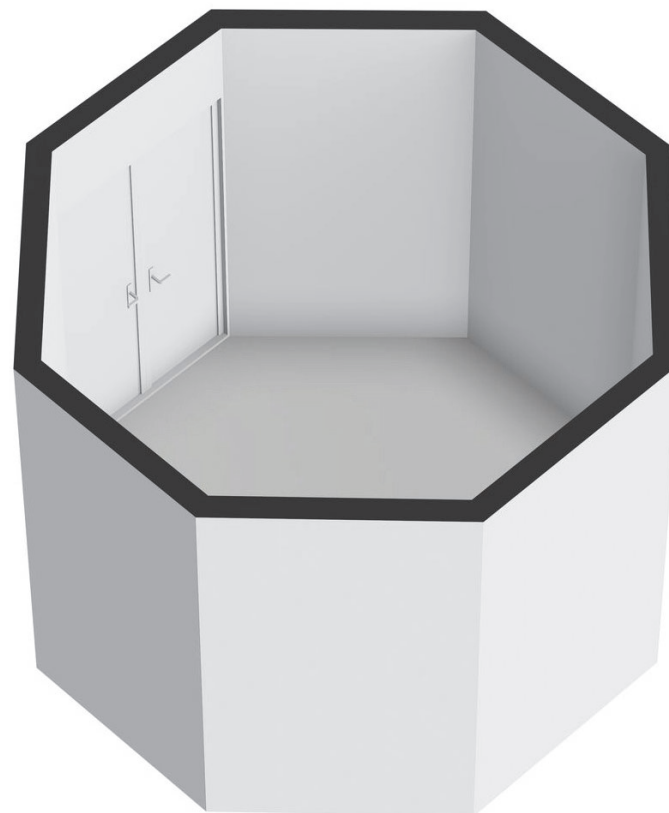
Plattegrond berging



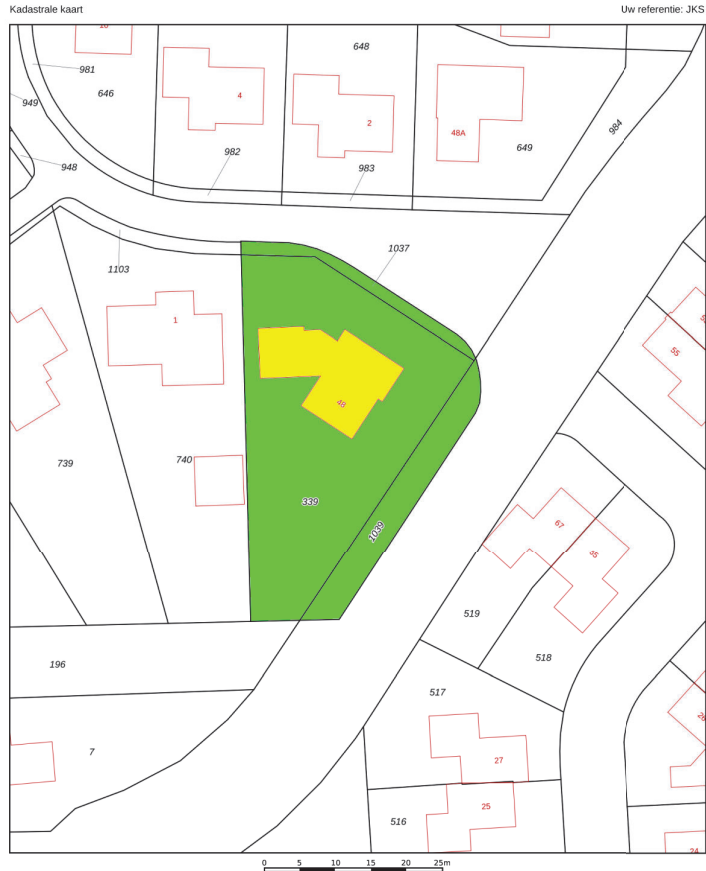
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond berging 3D



Kadaster



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente M Coevorden	
25 Huisnummer	Secctie M	
— Voorgesloten kadastrale grens	Perceel 339	
— Voorgesloten kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dierst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Adres Ballastweg 48.7741 ZL Coevorden

Kadastrale gegevens Coevorden, M, 339, 1039, 1037

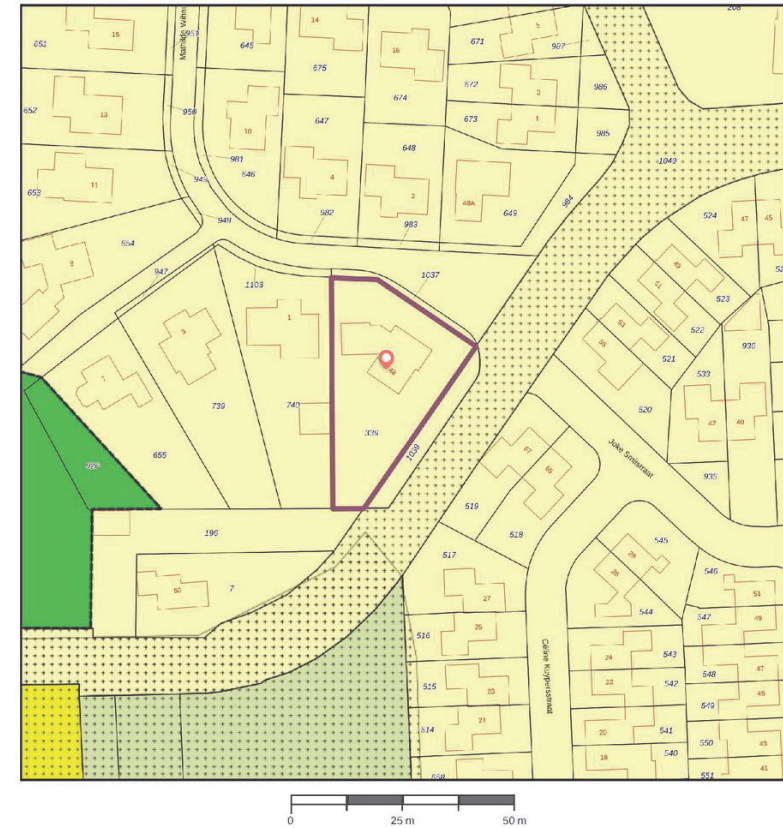
Totaal groot 1281 m²

Soort eigen grond Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Ballastweg 48, 7741ZL Coevorden

Referentie: 6a184bef9ba62c68e0b422c5





















































Adres: Ballastweg 48, 7741ZL Coevorden	Gemeente: Coevorden
Buurt: Ballast	Waterschap: Waterschap Vechtstromen
Wijk: Wijk 10 Coevorden	Provincie: Drenthe
Type plan: bestemmingsplan	Planidn: NL.IMRO.0109.023BP0001-0003
Hoofdgroep: woongebied	Planstatus: vastgesteld
Naam: Woongebied	Plandatum: 18-06-2024
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 de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of riet (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 28-05-2026 om 16:06.

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 40 Woongebied

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - zorgwonen**';
- c. woningen, uitsluitend in combinatie met zorg, met daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen ter plaatse van de aanduiding '**zorginstelling**';
- d. woonwagenaanduiding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**woonwagenaanduiding**', met dien verstande dat het aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding '**aantal**';

met daaraan ondergeschikt:

- e. gastouderopvang;
- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- g. een vergaderlocatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - vergaderaccommodatie**';
- h. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding '**volkstuin**';
- i. een voetgangersgebied ter plaatse van de aanduiding '**pad**';
- j. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding '**parkeren**';
- k. verblijfsrecreatie, in de vorm van kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - verblijfsrecreatie**';
- l. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - opslag en verkoop van vuurwerk**';
- m. een cafetaria/snackbar, uitsluitend ter plaatse van het adres Europaweg 1 te Coevorden;
- n. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 5 bestaande recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**recreatiewoning; specifieke vorm van woongebied - vakantiewoningen**';
- o. het behoud van een beeldbepalende boom ter plaatse van de aanduiding '**beeldbepalende boom**';
- p. een **nieuwe** ontsluitingsweg met een maximale breedte van 10,50 meter ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van woongebied - zone ontsluitingsweg**';

en bij de bestemming behorende:

- q. tuinen, erven en verhardingen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. speelvoorzieningen;
- u. kunstobjecten;
- v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. wegen en paden;
- x. nutsvoorzieningen.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met **bebouwing gebouwen** worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat:
 - 1. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m², mag de gezamenlijke oppervlakte aan **bebouwing gebouwen** ten hoogste 300 m² bedragen
 - 2. Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m², mag de gezamenlijke oppervlakte aan **bebouwing gebouwen** ten hoogste 400 m² bedragen.
- a. het bepaalde onder a. is tevens van toepassing indien er sprake is van meerdere bouwpercelen als gevolg van woningsplitsing conform artikel 59 lid 59.5 Splitsen van een woning;

Beeldkwaliteit en ruimtelijke randvoorwaarden

Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 15**' er tevens nadere eisen worden gesteld, zoals opgenomen in het [Beeldkwaliteitsplan Jongbloed, Sleen](#);

40.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, uitgezonderd woonwagens, gelden de volgende regels:

Bestemmingsplanregels

- a. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'**;
- b. ter plaatse de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - nieuwboulocatie'** is nieuwbouw toegestaan met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'** ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- c. de voorgevel van de woning en het verlengde ervan dient als de bouwgrens te worden beschouwd, welke niet door het oprichten van gebouwen mag worden overschreden;
- d. indien geen naar de weg gekeerde gevel van een woning aanwezig is, stelt het college van Burgemeester en wethouders een bouwgrens, passend in het bebouwingsbeeld, vast;
- e. indien meerdere naar de weg gekeerde gevels van een woning aanwezig zijn, bepaalt het college van Burgemeester en wethouders welke gevel de voorgevel is, passend in het bebouwingsbeeld;
- f. ter plaatse van een bouwvlak mogen gebouwen uitsluitend binnen dat bouwvlak gebouwd worden;
- g. ter plaatse aanduiding **'maximum bebouwingspercentage (%)'** bedraagt het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan het op de verbeelding aangegeven percentage;
- h. indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg, mogen geen gebouwen worden opgericht binnen een afstand van 2,00 m van de weg;
- i. in het gebied binnen een afstand van 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning moeten bijbehorende bouwwerken ten minste 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde ervan van de woning worden gebouwd;
- j. in het gebied binnen een afstand van 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied binnen een afstand van 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de groot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen;
- k. in het gebied op een afstand van meer dan 3,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en/of in een gebied op een afstand van meer dan 8,00 m ten opzichte van de achterste perceelgrens zullen de groot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6,00 m en 10,50 m bedragen,
- l. in het onder i bedoelde gebied zal de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1,00 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - lage bebouwing'** bedragen de groot- en bouwhoogte van de woningen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8,00 m;
- n. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak verplicht' is een plak dak verplicht indien er in drie bouwlagen wordt gebouwd;**
- o. ter plaatse van de aanduiding **'plat dak'** is een plak dak toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal bouwlagen'** bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan het aangegeven aantal;
- q. ter plaatse van de aanduiding **'gestapeld'** bedragen de groot- en bouwhoogte van de woningen ten hoogste respectievelijk 5,50 m en 7,00 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
- r. ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, bedragen de groot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte, dan wel de bestaande groot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- s. ter plaatse van de aanduiding **'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** bedragen de groot- en bouwhoogte ten minste en ten hoogste de aangegeven hoogten;
- t. ter plaatse van de aanduiding **'minimum dakhelling (°), maximum dakhelling (°)'** bedraagt de dakhelling niet minder respectievelijk niet meer dan de aangegeven dakhelling;
- u. ter plaatse van de aanduiding **'wonen'** is een tweede woning toegestaan;
- v. ter plaatse van de aanduiding **'bijgebouwen uitgesloten'** zijn bijgebouwen niet toegestaan.
- w. ter plaatse van de aanduiding **'Deelgebied 2a'** zijn maximaal 23 rijwoningen en/of geschakelde woningen toegestaan;
- x. ter plaatse van de aanduiding **'Deelgebied 2b'** zijn maximaal 21 appartementen toegestaan.

40.2.3 Standplaatsen voor woonwagens

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. woonwagens mogen uitsluitend worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding **'woonwagenstandplaats'**;
 - 1. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding **'aantal'** is aangegeven;
 - 2. de bouwhoogte van een woonwagen mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

40.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

40.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de dakhelling van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;

Bestemmingsplanregels

- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- g. de bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

40.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 40.2.1 onder a. in die zin dat de gezamenlijk oppervlakte aan bebouwing maximaal 650 m² mag bedragen **en** met een gezamenlijk volume van maximaal 2.500m³, mits:
 - 1. de oppervlakte van het perceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
 - 2. het bebouwde en onbebouwde deel van het perceel met elkaar in een verhouding van 1:3 staan;
 - 3. de onderlinge afstand tussen bebouwing maximaal 8 m bedraagt;
 - 4. er geen gevaar bestaat voor zelfstandig/bedrijfsmatig gebruik van het gebouw (zowel nu als in de toekomst);
 - 5. er een clustering van bebouwing plaatsvindt;
 - 6. het geheel wordt voor zien van een erfinrichtingsplan.
- b. het bepaalde in lid 40.2.2 onder c. voor het bouwen tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 3,00 m voor deze gevel;
- c. het bepaalde in lid 40.2.2 onder i. voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand dan 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens van de niet-aangebouwde zijgevel van de woning en op een kortere afstand dan 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan.

40.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding **'detailhandel'**;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken **en vrijstaande bijgebouwen** voor bewoning;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatig medegebruik, anders dan een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep **en de andere in lid 40.1 genoemde bedrijfsactiviteiten**;
- e. het zonder omgevingsvergunning kappen van een beeldbepalende boom ter plaatse van de aanduiding **'beeldbepalende boom'**;
- f. het bouwen van gebouwen op gronden ter plaatse van de bouwaanduiding **'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan'**.

40.6 Wijzigingsbevoegdheid

40.6.1 Nieuwbouwlocaties na wijziging - woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. Ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - nieuwboulocatie na wijziging'** het plan wordt gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een of meerdere woningen, met inachtneming van de volgende bouwregels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding **'specifieke vorm van wonen - nieuwboulocatie na wijziging'** gebouwd worden;
 - 2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'**.

40.6.2 Nieuwbouwlocaties – deprogrammering woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding **'nieuwboulocatie na wijziging'** de aanduidingen **'maximum aantal wooneenheden'** en **'nieuwboulocatie na wijziging'** worden verwijderd, indien de bouwmogelijkheid voor de woning(en) niet binnen 2 jaar na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, te weten voor 9 januari 2022 is benut, zijnde het feitelijk aanvangen van de bouw van de betreffende woning(en) op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning;
- b. ter plaatse van de aanduiding **'nieuwboulocatie'** de aanduidingen **'maximum aantal wooneenheden'** en **'nieuwboulocatie'** worden verwijderd, indien de bouwmogelijkheid voor de woning(en) niet binnen 2 jaar na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, te weten voor 9 januari 2022 is benut, zijnde het feitelijk aanvangen van de bouw van de betreffende woning(en) op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning.



Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 17-3-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek



Mijnsteengebieden



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>.

Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

De woning is van oorsprong 40 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.

Asbestclausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het tot 1993 normaal was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Indien in het verkochte asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn en koper voornemens is deze te verwijderen, dienen door koper maatregelen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid uit welken hoofde dan ook, die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee 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 een lijst van zaken ingevuld bij deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals toegelicht tijdens de bezichtiging.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	182 m ²
Inhoud	929 m ³
Externe bergruimte	10 m ²
Overige inpandige ruimte	77 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Verwarming	Hete lucht verwarming/ Cv-installatie
Type ketel	Atag
Bouwjaar ketel	2019
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Dakpannen
Tuin	Tuin rondom
Ligging	Zuid-westen
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Redelijk tot goed
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bijgebouw	-
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 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 ontfen. 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. Onzijds 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