



Langgrafweg 1 Emmen

VRAAGPRIJS € 865.000,- K.K.





De combinatie van het landelijke wonen in een historische buurtschap en het vernieuwde, bruisende centrum van Emmen op letterlijk enkele minuten loopafstand maakt deze nog verder te verbouwen, vrijstaande rietgedekte woonboerderij werkelijk uniek.

De boerderij is reeds gedeeltelijk verbouwd en de volledige verdieping is ontdaan van haar oorspronkelijke invulling. Hierdoor wordt u de unieke mogelijkheid geboden om deze geheel naar eigen wens en inzicht in te richten. Om u alvast inspiratie daarvoor te geven zijn er twee prachtige ontwerpen gemaakt door twee architecten. Deze ontwerpen, inclusief een exclusieve video en artist impressies, zijn uiteraard voor u beschikbaar. Later in de brochure treft u reeds een eerste indruk aan van de bijzondere mogelijkheden die deze ontwerpen bieden. De boerderij met vrijstaand bijgebouw staat op een royale kavel van ca. 2.225 m². Het bijgebouw beschikt een ruime carport met berging en garage. De privacy biedende tuin heeft een uitstekende bezonning en sluit naadloos aan op onder andere de ruime living van de boerderij. De vorige eigenaar heeft de boerderij verbouwd omstreeks 1975 waarbij de deelruimte getransformeerd is naar een zeer ruime living waarin de stoere gebinten bewaard zijn gebleven, direct in het oog springen en de living veel karakter geven. Dit bijzondere karakter is door de huidige eigenaar nog eens extra versterkt door opnieuw een eigentijdse transformatie aan de living te geven. De eigenaar heeft zijn woonplannen gewijzigd waardoor de boerderij te koop is gekomen. Daarmee krijgt u de bijzondere kans om op deze fraaie woonlocatie uw eigen woonideeën en woonwensen werkelijkheid te laten worden.

66 *Gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 2.225 m² biedt deze bijzondere woonplek een zeldzame combinatie van rust, ruimte en privacy, midden in het hart van Emmen.*






 bouwjaar
1905

 inhoud
1341 m³


 woonoppervlakte
359 m²

 perceeloppervlakte
2225 m²

 aantal slaapkamers
2

 woonlagen
2

 energielabel
C

 externe berguimte
32 m²



Indeling

Begane grond: hal, toilet, ruime woonkamer met toegang tot een berging, tweede hal, twee slaapkamers, badkamer, tweede toilet, bergruimte, woonkeuken, extra woonkamer.

Verdieping: recent leeggehaald, mogelijkheid om volledig naar eigen wens en inzicht in te richten.

Extra info:

- * Riet dateert uit ca. 2004 (bron: vorige eigenaar);
- * Verwarming middels gasgestookte cv-ketel;
- * Boerderij heeft energielabel C;
- * Aanvaarding kan op korte termijn;
- * Er zijn 2 prachtige ontwerpen gemaakt door 2 architecten, op te vragen bij ons kantoor;
- * Centrum van Emmen op circa 900 meter.

66 *Vanuit de verlaagde zithoek is er direct zicht op het terras en de aangrenzende tuin.*





Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- Niet zelf-bewoningsclausule;
- Asbestclausule;
- As is, Where is clausule;
- Geen vragenlijst over de woning.

Zie pagina 39 voor meer informatie.



Woonkamer

De tuingerichte woonkamer heeft een oppervlakte van circa 112 m² en biedt volop ruimte voor verschillende zit- en leefgedeeltes. De zichtbare gebinten geven de ruimte karakter, terwijl de verlaagde zithoek zorgt voor een prettige indeling en extra sfeer. Via de tuindeur is er directe toegang tot het aangrenzende terras en de tuin.





Keuken

Vanuit de hal is de woonkeuken bereikbaar. De keuken is voorzien van een inbouwkeuken met diverse apparatuur.



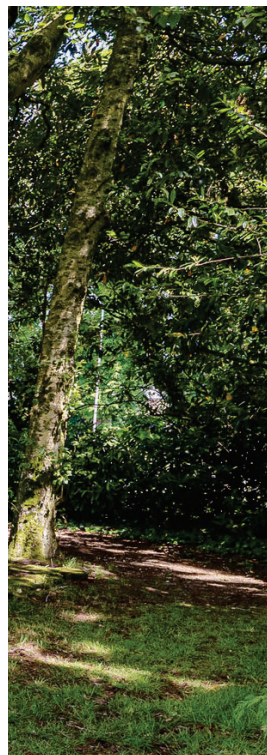
Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevinden zich 2 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben resp. een oppervlakte van circa 13 m² en 17 m². Een van de slaapkamers is voorzien van een tuindeur. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een douche.



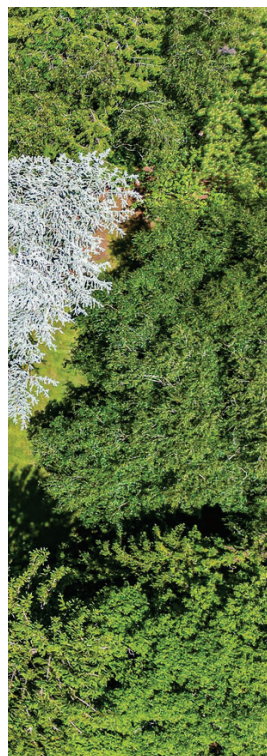
Verdieping

De volledige verdieping is ontdaan van haar oorspronkelijke invulling. Hierdoor wordt u de unieke mogelijkheid geboden om deze geheel naar eigen wens en inzicht in te richten. Om u alvast inspiratie daarvoor te geven zijn er twee prachtige ontwerpen gemaakt door twee architecten. Deze ontwerpen, inclusief een exclusieve video en artist impressies, zijn uiteraard voor u beschikbaar.



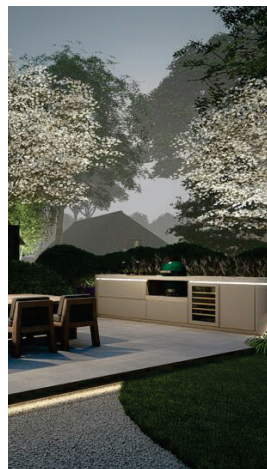
Perceel

De privacy biedende tuin heeft een uitstekende bezonning en sluit naadloos aan op onder andere de ruime living van de boerderij. Het bijgebouw beschikt een ruime carport met berging en garage.



Omgeving

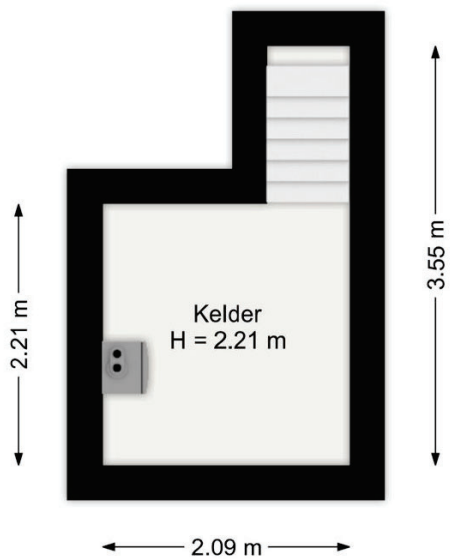
Binnen enkele minuten wandelen bereikt u het bruisende centrum van Emmen, met het vernieuwde Raadhuisplein met het indrukwekkende Atlas Theater als levendig middelpunt. Hier worden het hele jaar door gezellige evenementen en festiviteiten georganiseerd die zorgen voor sfeer en levendigheid voor jong en oud.



Sfeerimpressies architect

Om u alvast inspiratie te geven voor deze prachtige locatie en karaktervolle boerderij, heeft de architect bovenstaande sfeerimpressies gemaakt. Deze beelden geven een eerste indruk van de mogelijkheden en de uitstraling van deze bijzondere plek

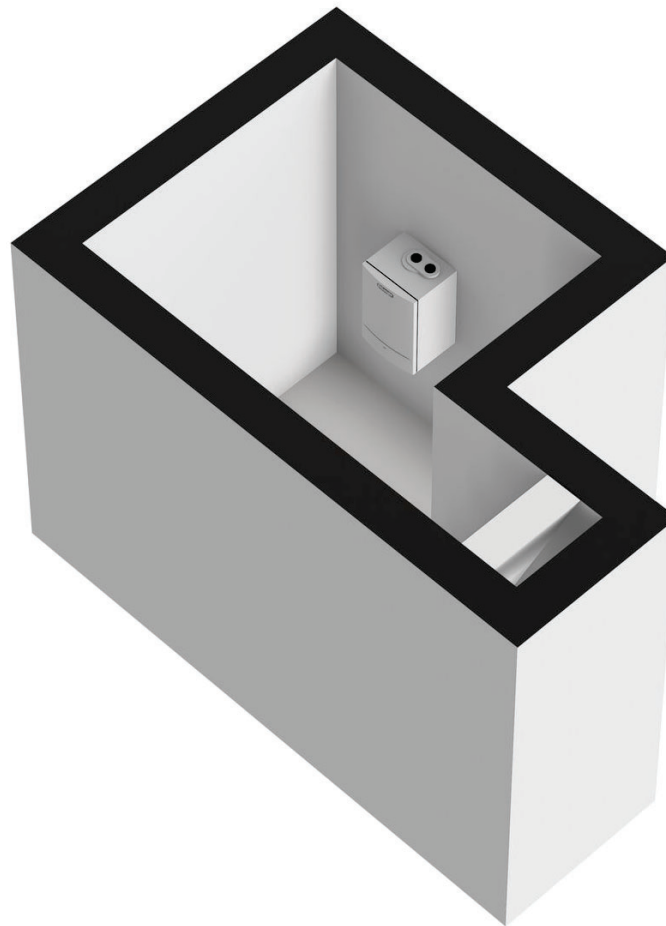
Plattegrond kelder



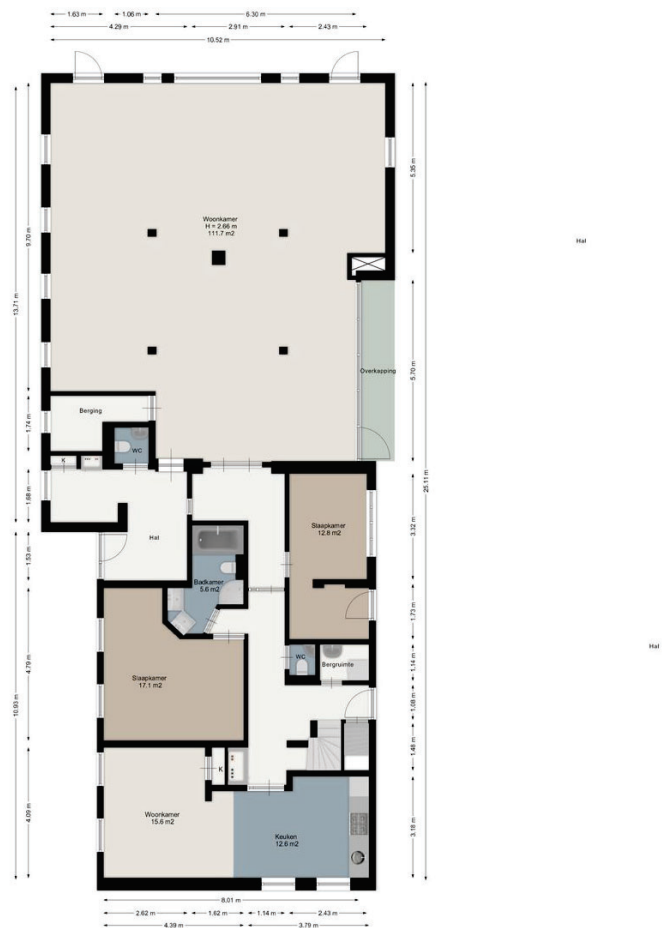
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond kelder 3D



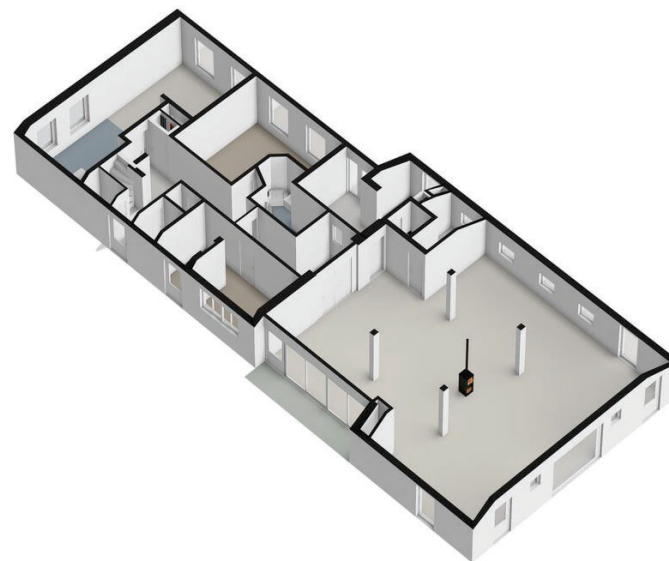
Plattegrond begane grond



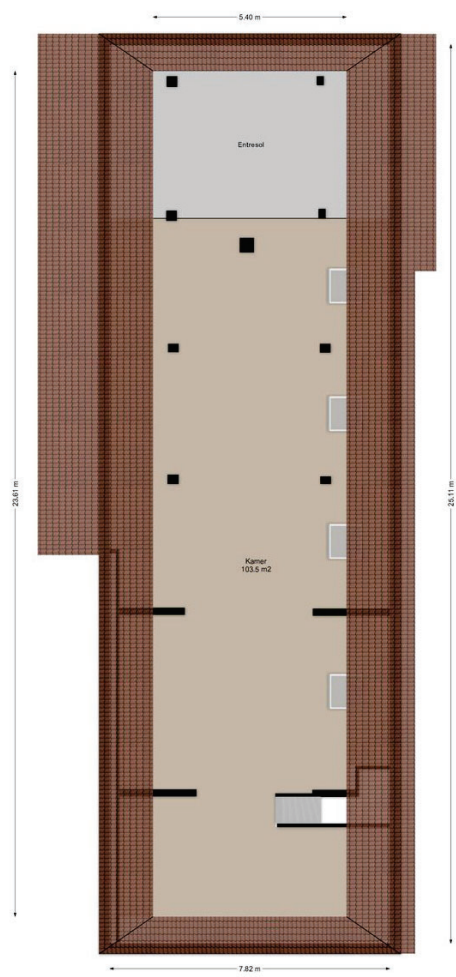
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping



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



Plattegrond 1e verdieping 3D



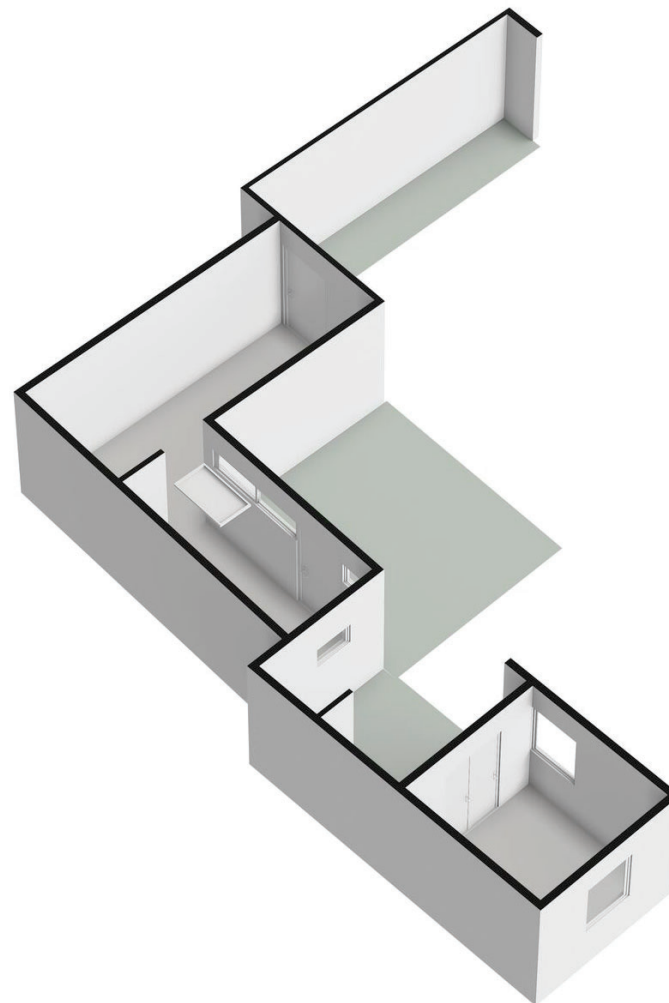
Plattegrond garage/berging



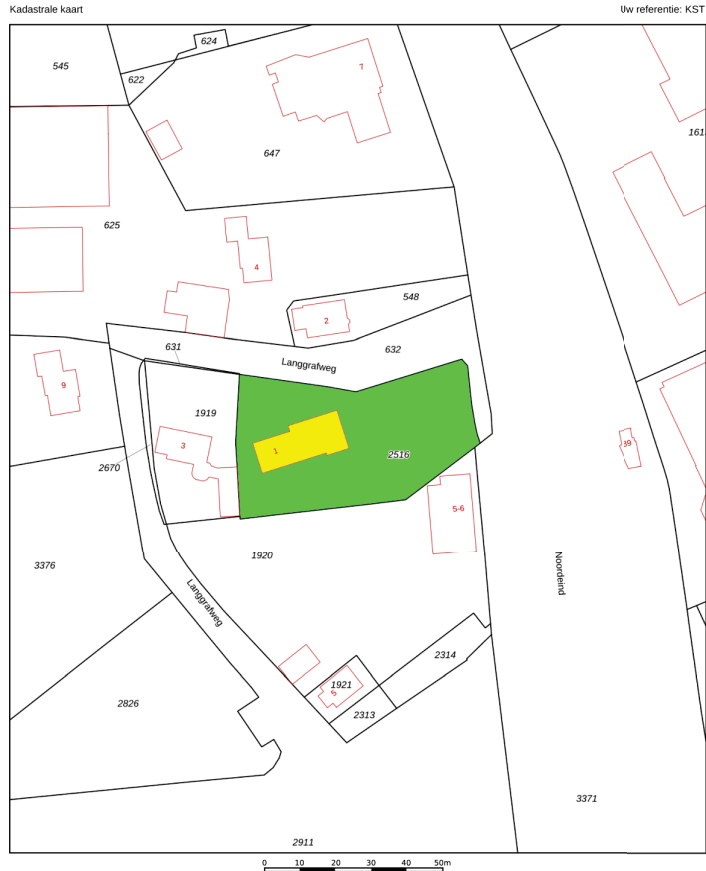
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond garage/berging 3D



Kadaster



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vraaggestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorgaande kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, gelteverld op 6 augustus 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Emmen</p> <p>Secitie K</p> <p>Perceel 2516</p>	
--	---	--

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

Adres Langgrafweg 1. 7814 TZ Emmen

Kadastrale gegevens emmen, K, 2516

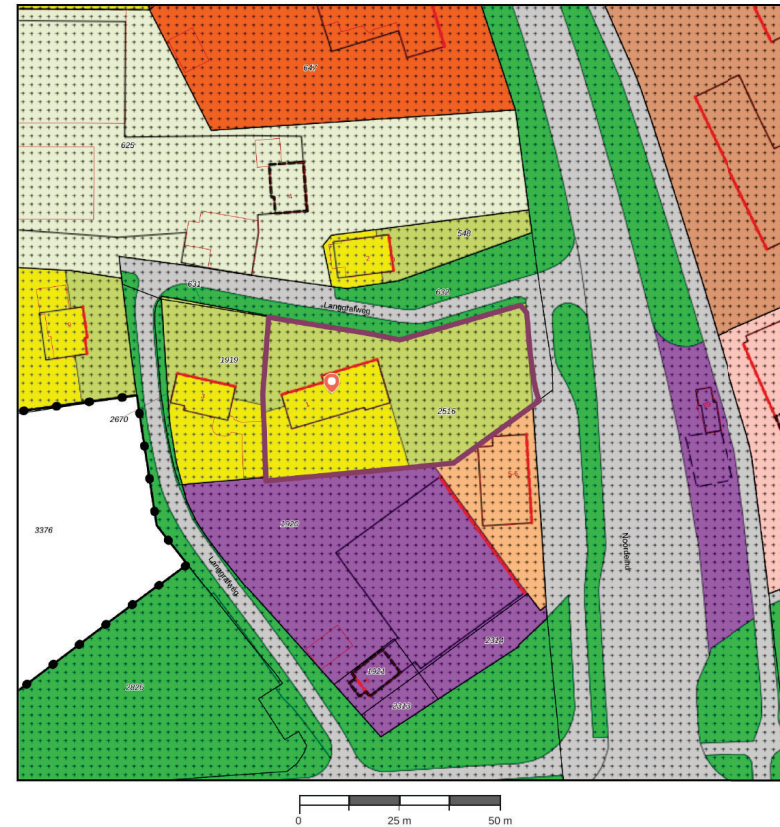
Totaal groot 2225 m²

Soort eigen grond Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Langgrafweg 1, 7814TZ Emmen

Referentie: 6a1ed151490a59d62c1f0e6b























































Adres: Langgrafweg 1, 7814TZ Emmen	Gemeente: Emmen
Buurt: Emmermeer	Waterschap: Waterschap Vechtstromen
Wijk: Wijk 42 Emmermeer	Provincie: Drenthe
Type plan: bestemmingsplan	Planidn: NL.IMRO.0114.2009059-0701
Hoofdgroep: wonen	Planstatus: vastgesteld
Naam: Wonen - Voormalige agrarische bebouwing	Plandatum: 27-09-2012
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. 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 02-06-2026 om 14:49.

Bestemmingsplan legenda

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 21 Tuin

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. carports ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. in- en uitritten;

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een carport mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- b. de bouwhoogte van een carport mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overig ander bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 5 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag een erf- of terreinafscheiding voor de gevellijn opgericht worden mits de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langst het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofgebouw, maximaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen.

artikel 34 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Voormalige agrarische bebouwing aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuin en erven;
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. sport- en speelgelegenheden;
- g. toegangswegen in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 250m², danwel de bestaande oppervlakte;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", geldt dat de bestaande oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van bebouwing ten behoeve van deze doeleinden gehandhaafd dienen te blijven;

34.2.2 Hoofdgebouwen

Bestemmingsplanregels

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

34.2.3 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 qua oppervlakte niet groter is dan hoofdgebouw;
- b. indien de oppervlakte van de bestaande woning ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer bedraagt dan 150 m², dan mag de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 100 m² bedragen;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;

34.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van 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 hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

34.3 Nadere eisen

34.3.1 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.

34.4 Afwijken van de bouwregels

34.4.1 Bevoegdheid

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

- a. artikel 34.2.1 onder c en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte dan 250 m² aan gebouwen wordt toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - 1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
 - 2. de totale bestaande oppervlakte aan bebouwing wordt niet vermeerderd;
- a. artikel 34.2.2 onder b en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
- b. artikel 34.2.2 lid e en toestaan dat de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- c. artikel 34.2.2 lid f en toestaan dat de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 1 meter hoger mag bedragen;
- d. artikel 34.2.2 onder f en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
- e. artikel 34.2.2 onder g en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting van de woning;

34.4.2 Afweging

Bestemmingsplanregels

- a. De toepassing van de in artikel 34.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch-, verkeer technisch-, milieuhygiënisch-, archeologisch- en ecologisch oogpunt, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

34.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning;

34.6 Afwijken van de gebruiksregels

34.6.1 Bevoegdheid

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

- a. artikel 34.1 en toestaan dat een deel van de woning 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 worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit
 - 4. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden;
- b. artikel 34.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
 - 1. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
 - 2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.
- c. artikel 34.1 en kleinschalig kamperen tot maximaal 25 standplaatsen toe te staan mits:
 - 1. Het kampeerterrein dient te horen bij een woning zoals genoemd in artikel @;
 - 2. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein minimaal 0,5 ha bedraagt;
 - 3. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;

34.6.2 Afweging

- a. De toepassing van de in artikel 34.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging 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;

34.7 Wijzigingsbevoegdheid

34.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Wonen- Voormalige Agrarische Bebouwing te wijzigen:

- a. in de bestemming Wonen -Vrijstaand zover het de (bedrijfs)bebouwing van de Voormalige Agrarische Bebouwing met bijbehorende erven, in maximaal 2 wooneenheden;
- b. in de bestemming Maatschappelijk zover het de (bedrijfs)bebouwing van de Voormalige Agrarische Bebouwing met bijbehorende erven betreft ;
- c. de bestemming Bedrijven- milieucategorie 1 en 2 genoemd in bijlage 1 van deze regels of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, zover het de (bedrijfs)bebouwing van de Voormalige Agrarische Bebouwing met bijbehorende erven betreft;
- d. voor het verwijderen van de aanduiding detailhandel bij beëindiging van de desbetreffende activiteit;

34.7.2 Afweging

De genoemde wijziging is alleen mogelijk als:

- a. de activiteiten in combinatie met de woonfunctie zijn;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing uitvoerbaar is;
- c. geen wezenlijke verandering aan de karakteristieke bebouwing van een gebouw plaatsvindt indien de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing;
- d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- e. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;

Bestemmingsplanregels

- f. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huisgebonden beroep/ en bedrijf;

34.7.3 Beperkingen

De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te lasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

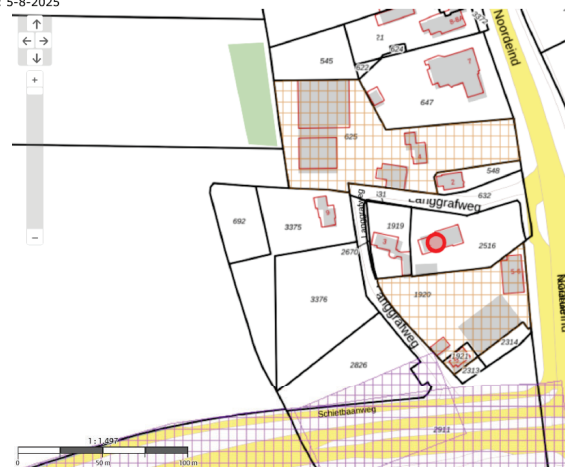
Bodemloket



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 5-8-2025



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>.

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

De woning is van oorsprong meer dan 120 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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 ermee bekend dat verkoper het verkocht 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 verkocht 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 toegevoegd aan deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals toegelicht tijdens de bezichtiging.

Kenmerken

Soort woning	Woonboerderij
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	359 m ²
Inhoud	1341 m ³
Externe bergruimte	32 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Type ketel	Remeha Tzerra Ace 39C
Bouwjaar ketel	2021
Isolatievoorzieningen	Vloerisolatie (gedeeltelijk), dubbel glas
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Riet
Tuin	Tuin rondom
Ligging	
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bijgebouw	vrijstaand hout,voorzien van elektra
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 gemaild 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 kerktoeren 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 erfdienstbaarheid, 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