



TE KOOP

Oude Dijk 21, 9781 BL Bedum

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Oude Dijk 21, 9781 BL Bedum

== UNIEK GROOT OBJECT MET INPANDIG ZWEMBAD OP EEN PERCEEL 4.405 m² == VRIJ UITZICHT EN PRIVACY RONDOM
== GELEGEN NABIJ HET CENTRUM VAN BEDUM EN HET LOFVERSBOS == 54 ZONNEPANELEN EN ENERGIELABEL A! == INPANDIGE SCHUURRUIMTE VAN CIRCA 115 M²,
NAASTGELEGEN SCHUURRUIMTE VAN CIRCA 400 M² EN VRIJSTAANDE SCHUUR VAN CIRCA 285 M² == VOOR WIE EEN OBJECT ZOEKT MET ONGEKENDE MOGELIJKHEDEN! ==

Oude Dijk 21, 9781 BL Bedum

Pal aan de rand van het dorp Bedum ligt dit grote object met (bedrijfs-) woning (type woonboerderij) met o.a. een royaal inpandig zwembad, diverse schuurruimten op een perceel van 4.405 m² met sloot rondom. Rondom vrij uitzicht en optimale privacy! Het object heeft nu nog bestemming bedrijfsdoeleinden met bedrijfswoning. Lees verder voor een omschrijving en meer informatie.

Vraagprijs

€ 895.000,- k.k.



Begane grond

Entree. Hal, trapopgang naar boven. Royale woonkeuken van circa 48 m² voorzien van plavuizen met balkenplafond en toegang naar naastgelegen kamer van circa 17 m². Vanuit de woonkeuken toegang tot verwarmde bijkeuken van circa 15 m² met werkblad. Hier ook een voorraadkast en een toiletruimte met zwevend toilet. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een kamer in gebruik als kantoorruimte van circa 18 m² en een kamer in gebruik als slaapkamer van circa 14 m² met inbouwkast. Aparte wasruimte van circa 6 m² en een moderne badkamer van circa 7,5 m² met wastafelmeubel met 2 wastafels, badkamerkast, handdoekradiator, zwevend toilet en inloofdouche. Royale serre/tuinkamer van circa 36 m² met heerlijk uitzicht over de tuin. Royale ruimte voorzien van vloerverwarming van circa 180 m² waar ook het grote zoutwater zwembad (circa 4,6 m breed en circa 10,6 m diep) is gesitueerd met toiletruimte voorzien van zwevend toilet, douches en pashokjes. Royale inpandige schuur van circa 128 m² (circa 25 m diep en circa 5 m breed) met openslaande deuren naar het naast gelegen parkeerterrein. Royale multi- functionele zaal van circa 270 m² met vloerverwarming. Hier kan men elke gewenste invulling zelf aan geven. Ook zien hier 2 toiletten en kleedruimten aanwezig. Via een vaste trap een immense zolderruimte van circa 385 m² op de 1e verdieping waar u ook zelf nog een nadere invulling aan kan geven.

Oude Dijk 21, 9781 BL Bedum

Eerste verdieping woning

Op de eerste verdieping van de woning bevindt zich een overloop van circa 10 m² met daar aan gelegen een viertal slaapkamers van respectievelijk circa 23 m² (aan de voorzijde met wastafel), 7,5 m², 16,5 m² en 10,5 m².

Schuurruimten:

Royale inpandige stenen schuur met beton vloer van circa 25 m diep en circa 5 m breed met openslaande deuren naar het naast gelegen parkeerterrein.

Royale naastgelegen stenen schuur met beton vloer van circa 35 m diep en circa 11,8 m breed met toilet en openslaande deuren naar het naast gelegen parkeerterrein.

Royale vrijstaande stalen schuur met betontegels van circa 16 m diep en circa 18 m breed en elektrische overheaddeur naar het voor gelegen parkeerterrein.



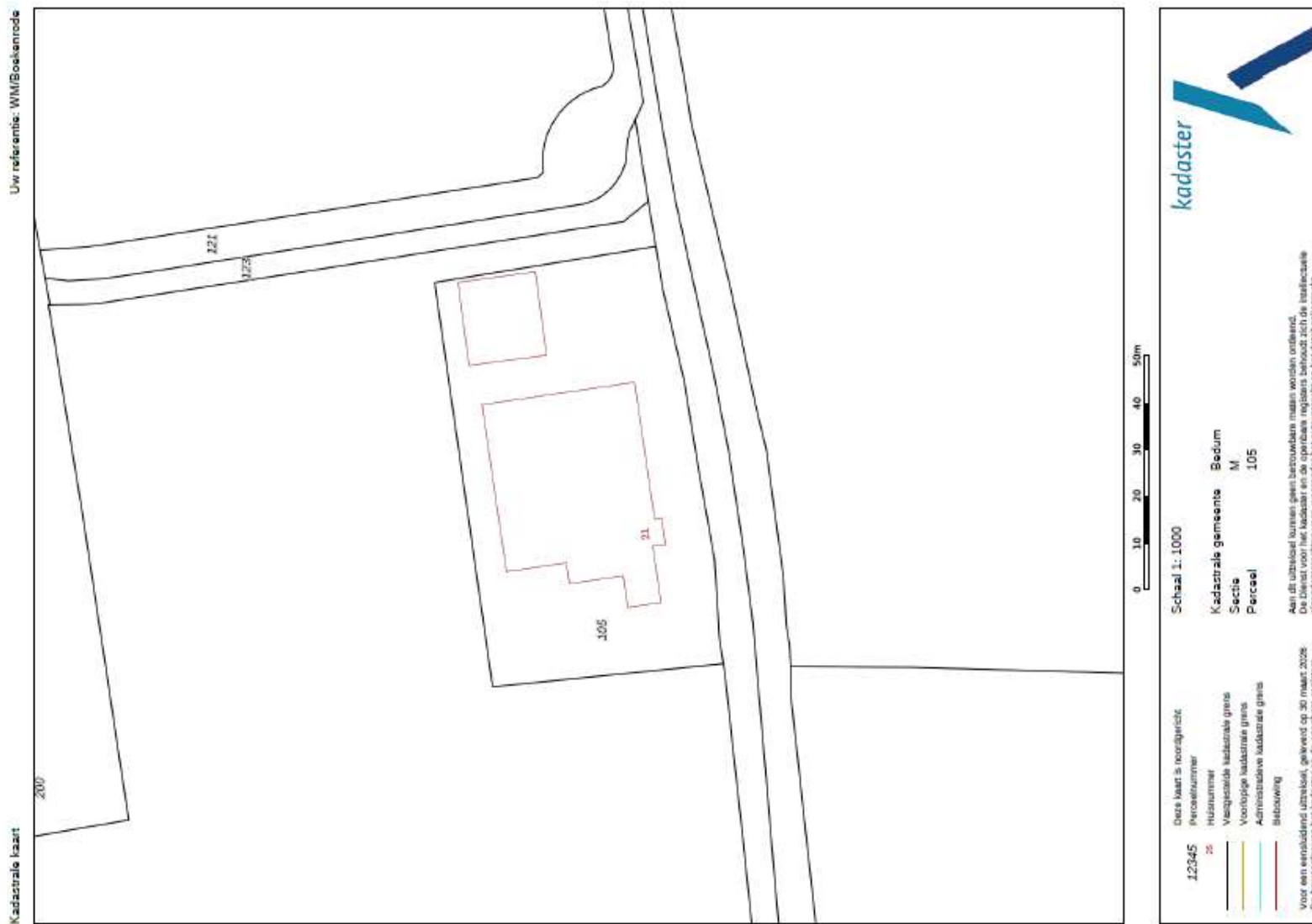
KENMERKEN

- Gebruiksoppervlakte wonen circa 714 m² conform meetrapport
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte circa 898 m² conform meetrapport
- Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte circa 17 m² conform meetrapport
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte circa 291 m² conform meetrapport
- De plattegronden met maatvoering en de foto's geven een goede indruk van de ruimten
- Oorspronkelijk Bouwjaar medio 1882 conform de BAG
- 54 zonnepanelen aanwezig (eigendom)
- Energielabel A geldig tot 09-12-2034
- Perceeloppervlakte 4.405 m² conform de kadastrale informatie
- Verwarming middels een CV ketel en Houtkachel
- Er is een opstalrecht gevestigd van Energie Coöperatie Duurzaam Bedum U.A. voor onder meer plaatsen zonnepanelen en aanhorigheden. Bedoeling is dat bij eigendomsoverdracht dit opstalrecht teniet gaat.
- Bestemmingsplan Bedum Kern. Bestemming bedrijfsdoeleinden categorie I en II en bedrijfswoning. Het eventueel verkrijgen van een volledige woonbestemming is aan koper. De gemeente Hogeland heeft aangegeven hier in beginsel medewerking aan te willen verlenen.
- Funderingscode D, E. Er volgt nog een funderingsonderzoek
- Bouwkundig rapport van Vereniging Eigen Huis aanwezig
- Aardbevingsschade en subsidies zijn geclaimd door vorige eigenaar.
- Zoutwater Zwembad in onderhoud geweest bij Service Direct in Leek
- Voor overige informatie vraag de makelaar
- Het object wordt "Where is- as is" verkocht. Verkoopvoorwaarden van toepassing

Locatie



Kadastrale kaart Bedum M 105 oppervlakte 4.405 m²



Kadastrale informatie



BETREFT	
Bedum M 105	
UW REFERENTIE	
WM/Boekenrode	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
30-03-2026 - 10:53	S11235351582
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BUGEWERKT TM
27-03-2026 - 14:59	27-03-2026 - 14:59
BLAD	
1 van 3	



BETREFT	
Bedum M 105	
UW REFERENTIE	
WM/Boekenrode	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
30-03-2026 - 10:53	S11235351582
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BUGEWERKT TM
27-03-2026 - 14:59	27-03-2026 - 14:59
BLAD	
2 van 3	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Bedum M 105
Kadastrale objectidentificatie: 058090010570000	
Locatie	
Oude Dijk 21	
9781 BL Bedum	
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
BAG identificatie	0005010000002008
Kadastrale grootte	4.405 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	234599 - 591181
Omschrijving	Wonen
	Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 6157 12
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52413/140
Ingeschreven op	07-06-2007 om 11:48
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83760/140
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting
Ingeschreven op	04-03-2022 om 13:52

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afstkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afstkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

BAG informatie



Oude Dijk 21, Bedum



Samenvatting

Adres Oude Dijk 21, Bedum 9781BL Bedum	Gebruiksdoel Woonfunctie, Industriefunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1882
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 1297 m ²	Gemeente Het Hogeland

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0005100000002112	Oorspronkelijk bouwjaar 1882	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 0005010000002008	Gebruiksdoel Woonfunctie, Industriefunctie	Oppervlakte 1297 m ²

Status
Verblijfsobject in gebruik



Nummeraanduiding

Identificatienummer 0005200000034228	Postcode 9781BL
Status Naamgeving uitgegeven	Huisnummer 21

Openbare ruimte

Identificatienummer 0005300000000065	Naam Oude Dijk	Status Naamgeving uitgegeven
--	--------------------------	--

Woonplaats

Identificatienummer 2829	Naam Bedum	Status Woonplaats aangewezen
------------------------------------	----------------------	--

Gemeente

Identificatienummer 1966	Naam Het Hogeland
------------------------------------	-----------------------------

Details en historie

Pand
Versie 1 28-07-2005
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1882
Geconstateerd
Nee
Begin geldigheid
28-07-2005
Eind geldigheid
15-06-2021
Tijdstip registratie LV
14-12-2010
Documentdatum
28-07-2005
Documentnummer
20050069

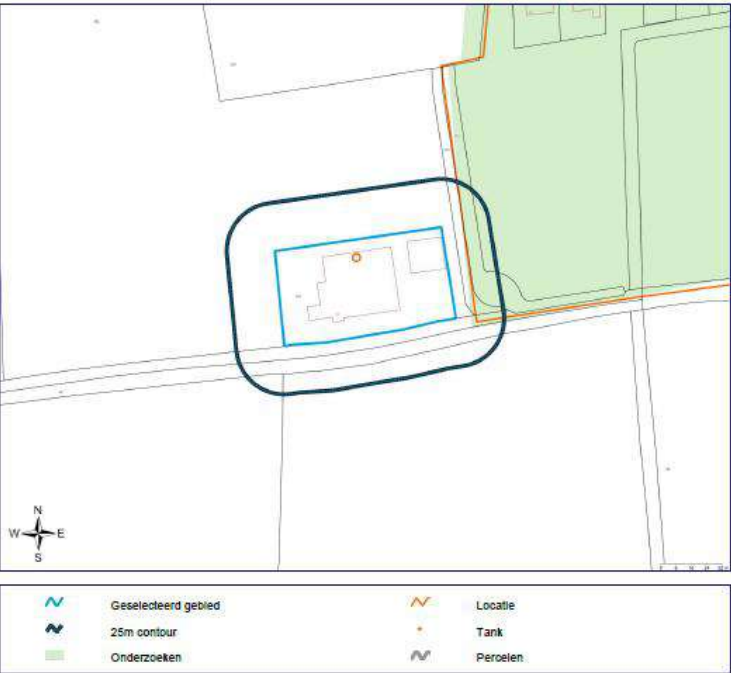
Versie 2 15-06-2021
Status
Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
1882

Bodem informatie



Bodem informatie

Oude Dijk 21 te Bedum



Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

BM, Oude Dijk 21

Locatienaam	BM, Oude Dijk 21
Locatiecode gemeente	AA000500476
Locatiecode provincie	GR000510577
Gegevensbeheerder	Gemeente Het Hogeland
Straat	Oude Dijk
Huisnummer	21
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	9781BL
Plaats	Bedum
Gemeente	Het Hogeland

Onderzoeken

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Potentieel bodembedreigende activiteiten

UBI-omschrijving	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	Nee	Onbekend	Heden	Nee

Besluiten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Documenten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tankgegevens

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Bodem informatie

Gegevens binnen de 25m contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

BM, Uilenest (bestemmingsplan)

Locatienaam	BM, Uilenest (bestemmingsplan)
Locatiecode gemeente	AA000500094
Locatiecode provincie	GR000510285
Gegevensbeheerder	Gemeente Het Hogeland
Straat	Kerkull
Huisnummer	1
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	9751RD
Plaats	Bedum
Gemeente	Het Hogeland

Onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

VO BM, Uilenest (bestemmingsplan)

Naam	VO BM, Uilenest (bestemmingsplan)
Type onderzoek	Verkenkend onderzoek NVN 5740
Rapportnummer	C-3533.110
Datum rapport	09-03-1995
Onderzoeksbureau	FUGRO Ecolyse BV

Potentieel bodembedreigende activiteiten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Documenten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tankgegevens

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Luchtfoto



	Geselecteerd gebied		Luchtfoto (PDOK)
	25-meter contour		

Bodemloket informatie

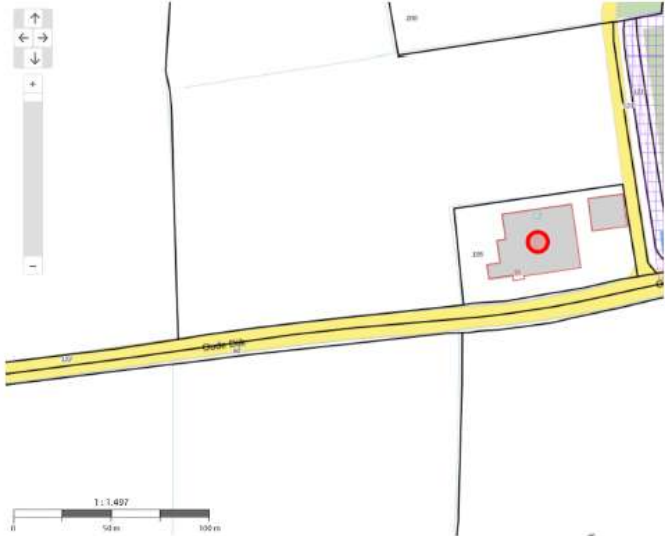
21-04-2026, 10:42

Bodemloket Rapport



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport Datum: 21-4-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Sanering activiteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uit twee uren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

21-04-2026, 10:42

Bodemloket 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>.

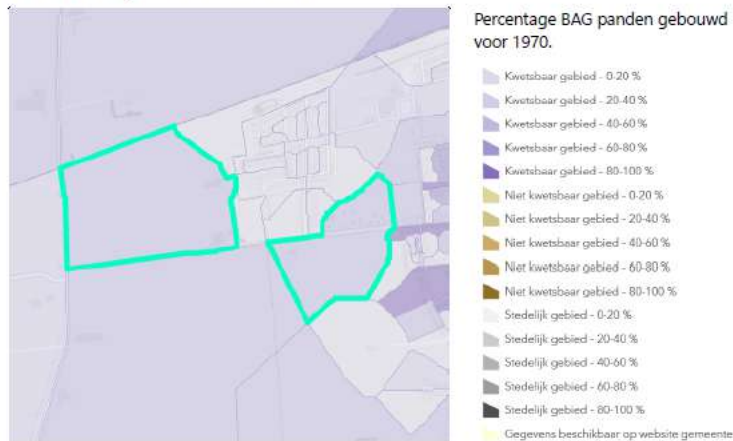
Funderingsviewer KCAF informatie classificatie D, E



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9781BL

Aanmaakdatum/ -tijd: 21-04-2026 10:43:36



Dit postcodegebied (9781BL) bevat 27 panden (BAG). Van deze panden is 55,6% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Energie label A

9781BL 21

Status van het energielabel: DEFINITIEF

Registratienummer

BAG verblijfsobject id

BAG pand id

Provisional id

Labelklasse

Status

Registratiedatum

Opnamedatum

Geldig tot

Certificaathouder

Ingetrokken

Soort opname

Berekening volgens

Gebr. opp. thermische zone

-

0005010000002008

0005100000002112

-

A

Bestaand

11-12-2024

09-12-2024

09-12-2034

E-Label Nederland B.V.

-

Basisopname

NTA 8800:2024

1192,70 m²

BEREKEND

EIS

Energiebehoefte

Prim. fossiel energiegebruik

Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.

Aandeel hernieuwbare energie

Aandeel hern. energie EMG forf.

Temperatuuroverschrijding

Warmtebehoefte

137,75

117,99

-

45,3

-

-

147,36

- kWh/m²-jr

- kWh/m²-jr

kWh/m²-jr

- %

%

-

kWh/m²-jr

Meetrapport

Object type	Woning
Adres	Oude Dijk 21
Postcode/plaats	9781BL, Bedum
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	469084
Status	Definitief
Datum meetopname	28-11-2024
Datum meetrapport	06-12-2024

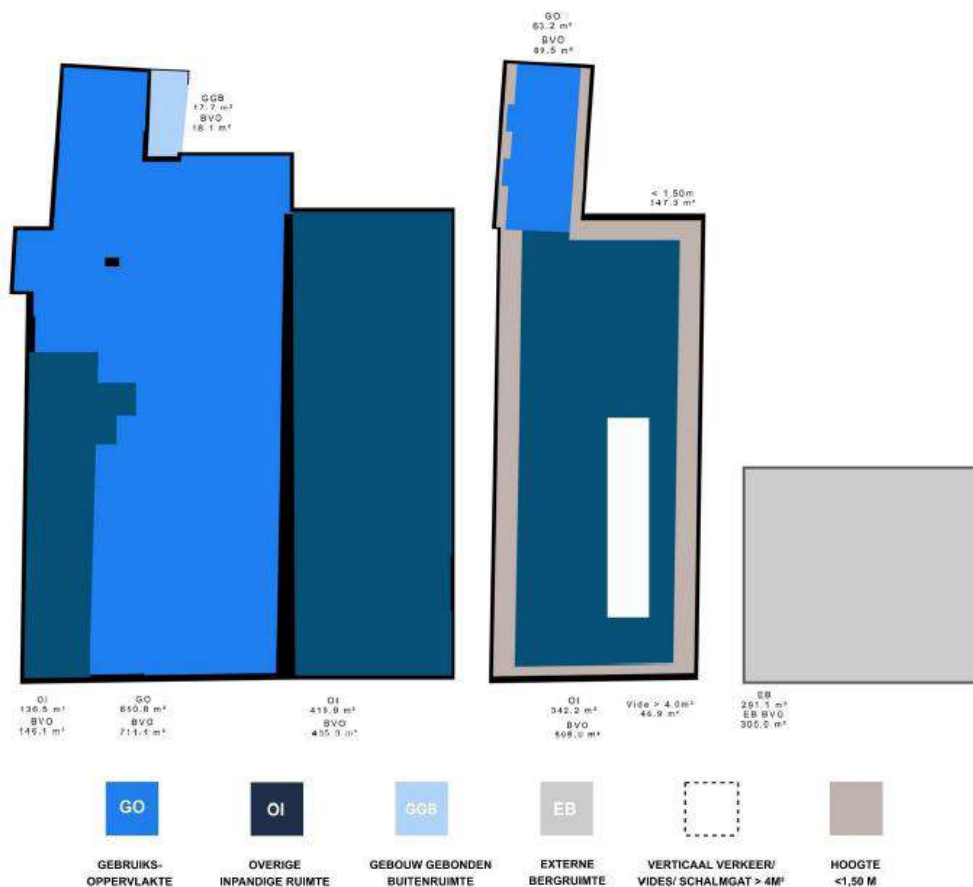
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	714.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	898.60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17.70	M ²
Externe bergruimte	291.10	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	1908.40	M ²
Bruto inhoud woning	5981.14	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Oude Dijk 21, 9781BL, Bedum en meetcertificaat 469084 met datum: 06-12-2024



18.09 m

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs

Garage

16.09 m

Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond entree/hal

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Woonkeuken

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Woonkeuken

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Woonkeuken

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Bijkeuken

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Kamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



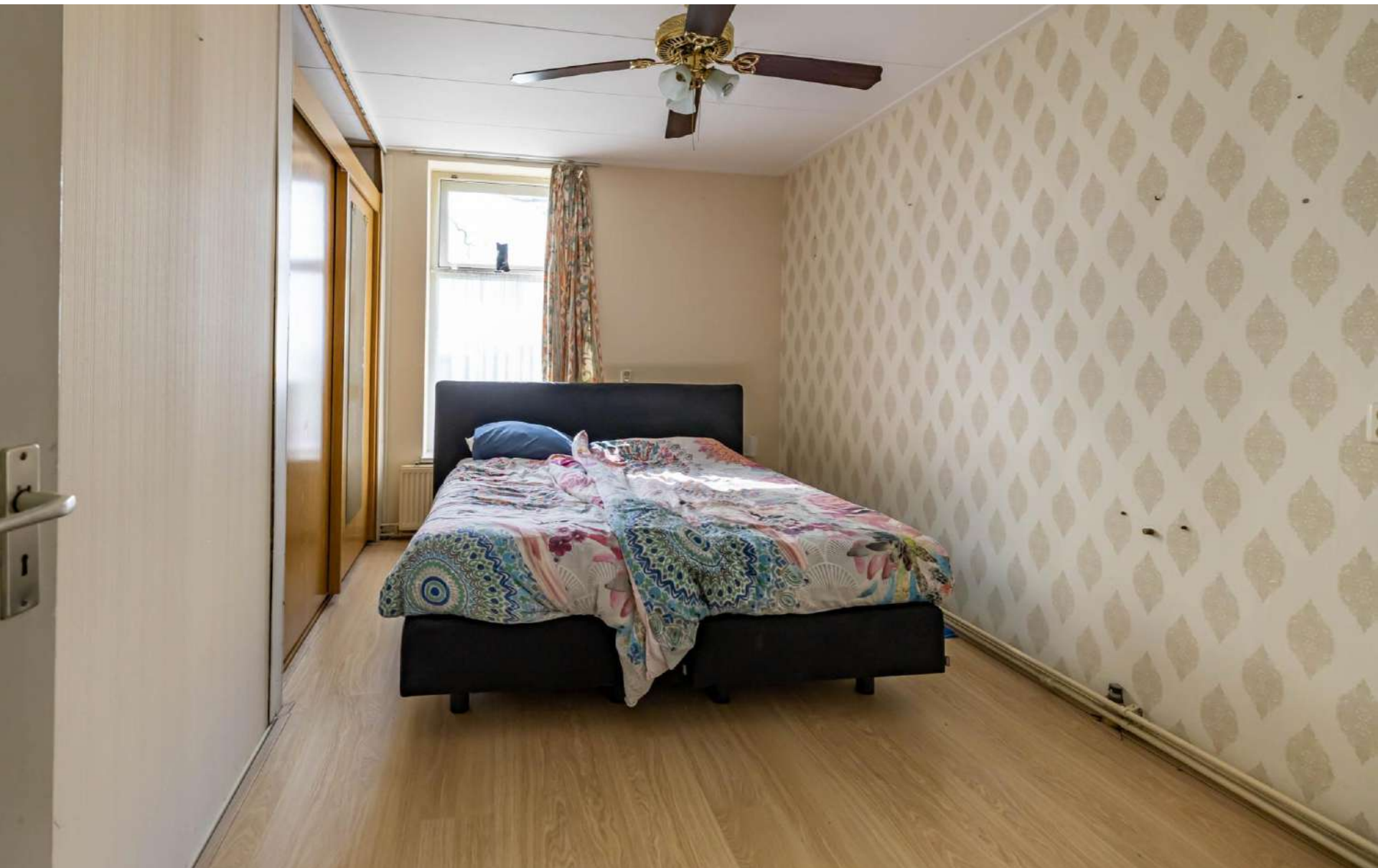
Begane grond Kamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Kamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Wasmachineruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Badkamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Badkamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Tuinkamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Tuinkamer

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs





Tuin

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



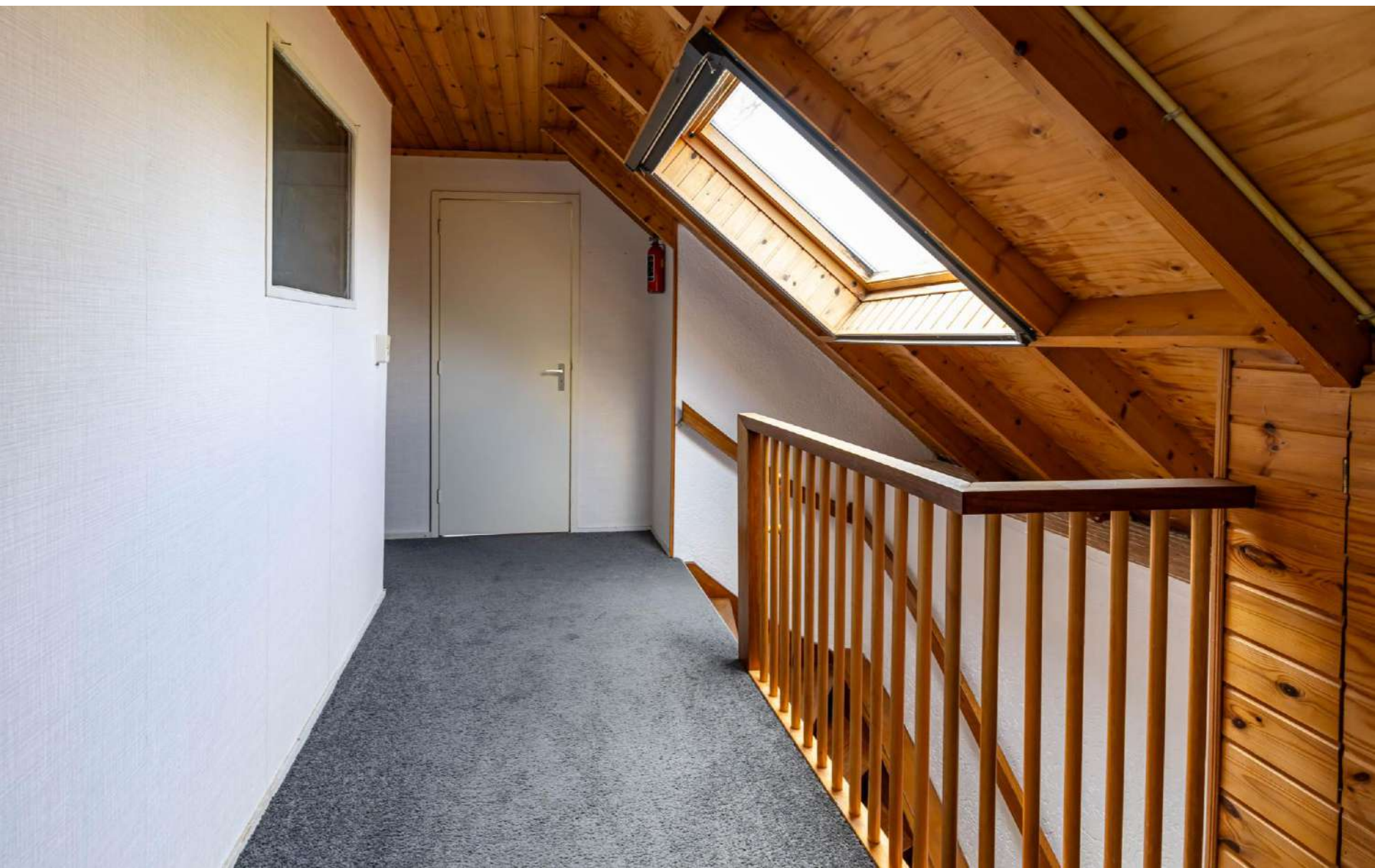
Tuin

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



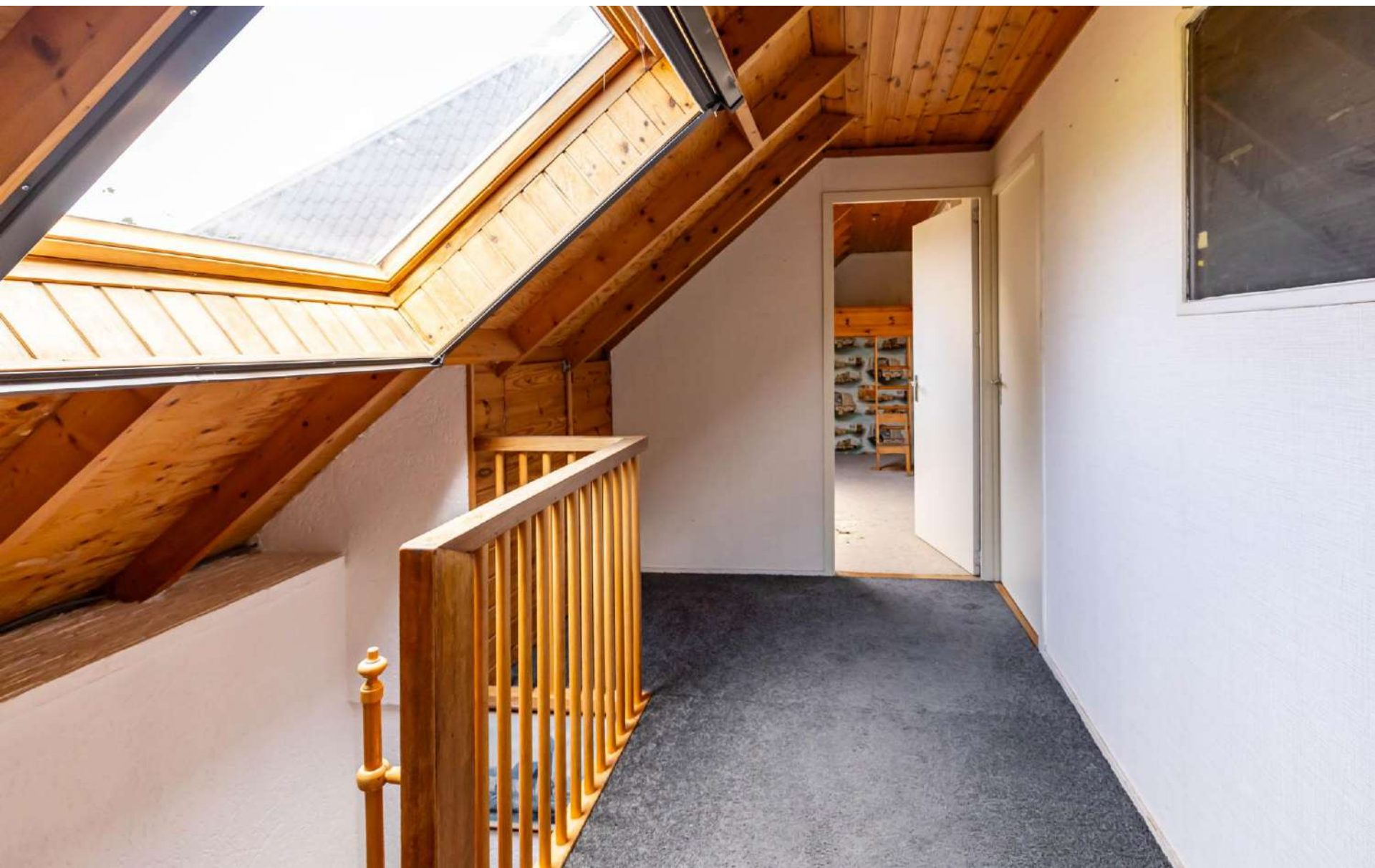
1^e Verdieping Slaapkamers

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



1^e Verdieping Slaapkamers

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



1^e Verdieping Slaapkamers

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



1^e Verdieping Slaapkamers

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



1^e Verdieping Slaapkamers

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



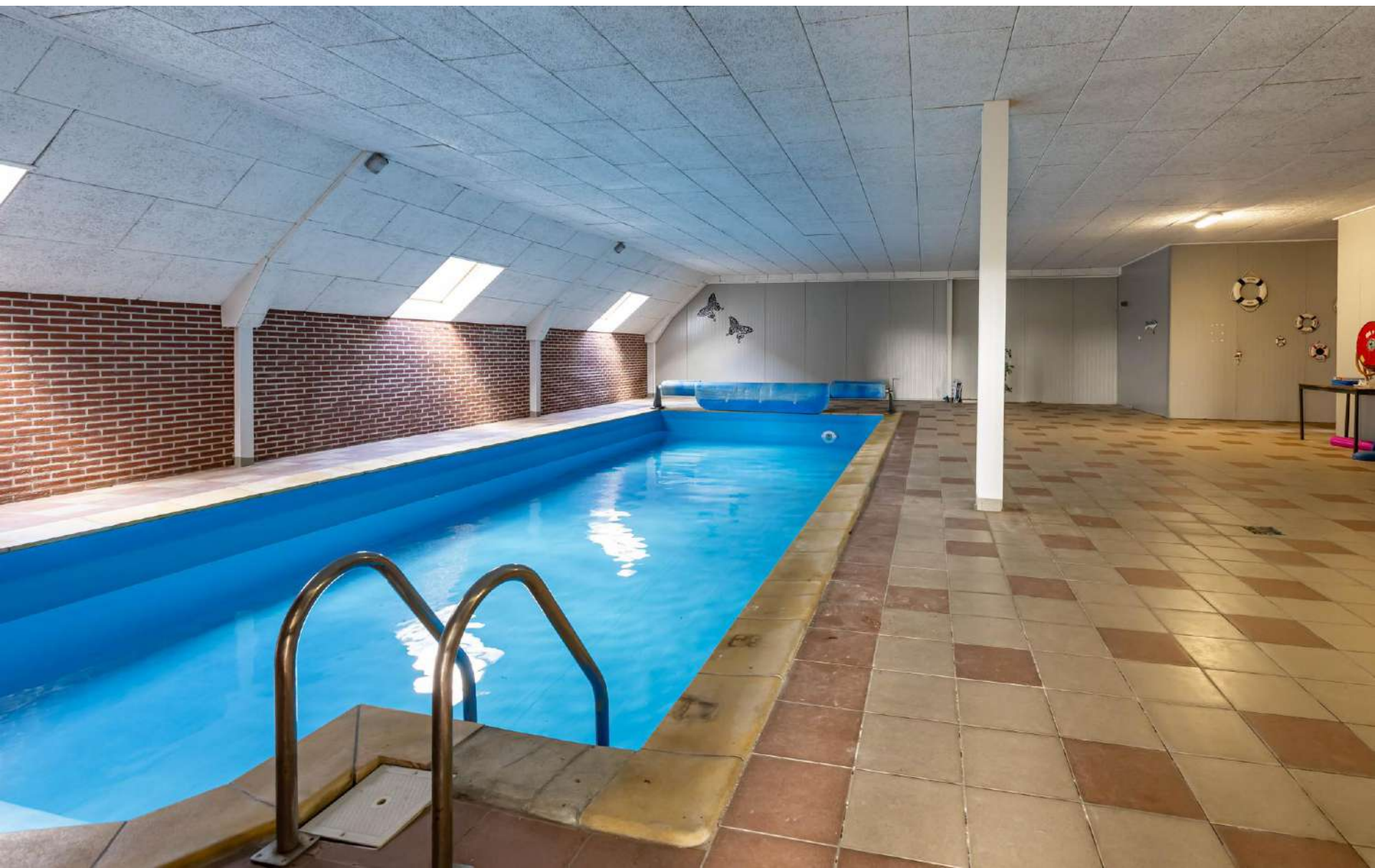
1^e Verdieping Slaapkamers

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Zwembad

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



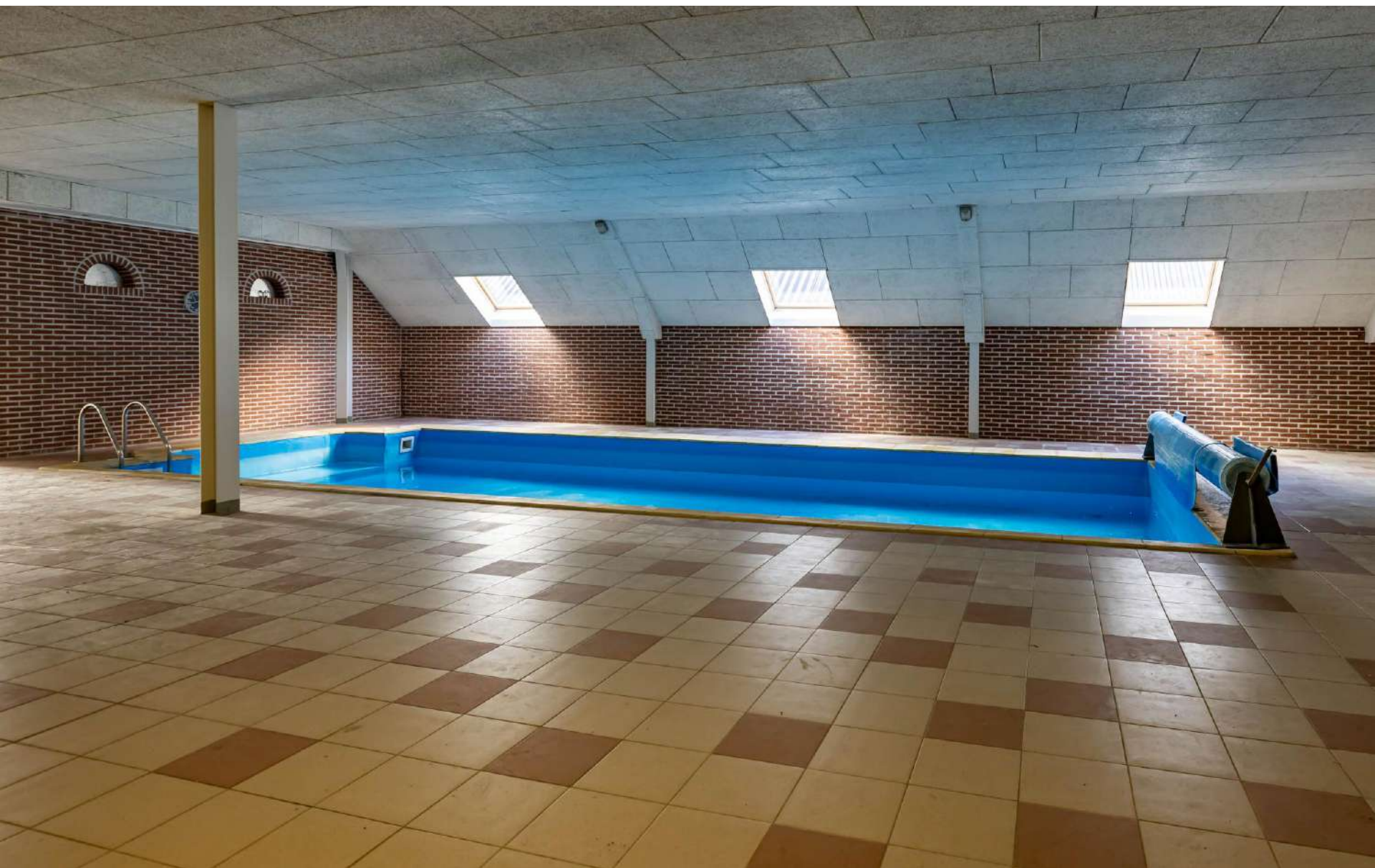
Begane grond Zwembad

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Zwembad

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



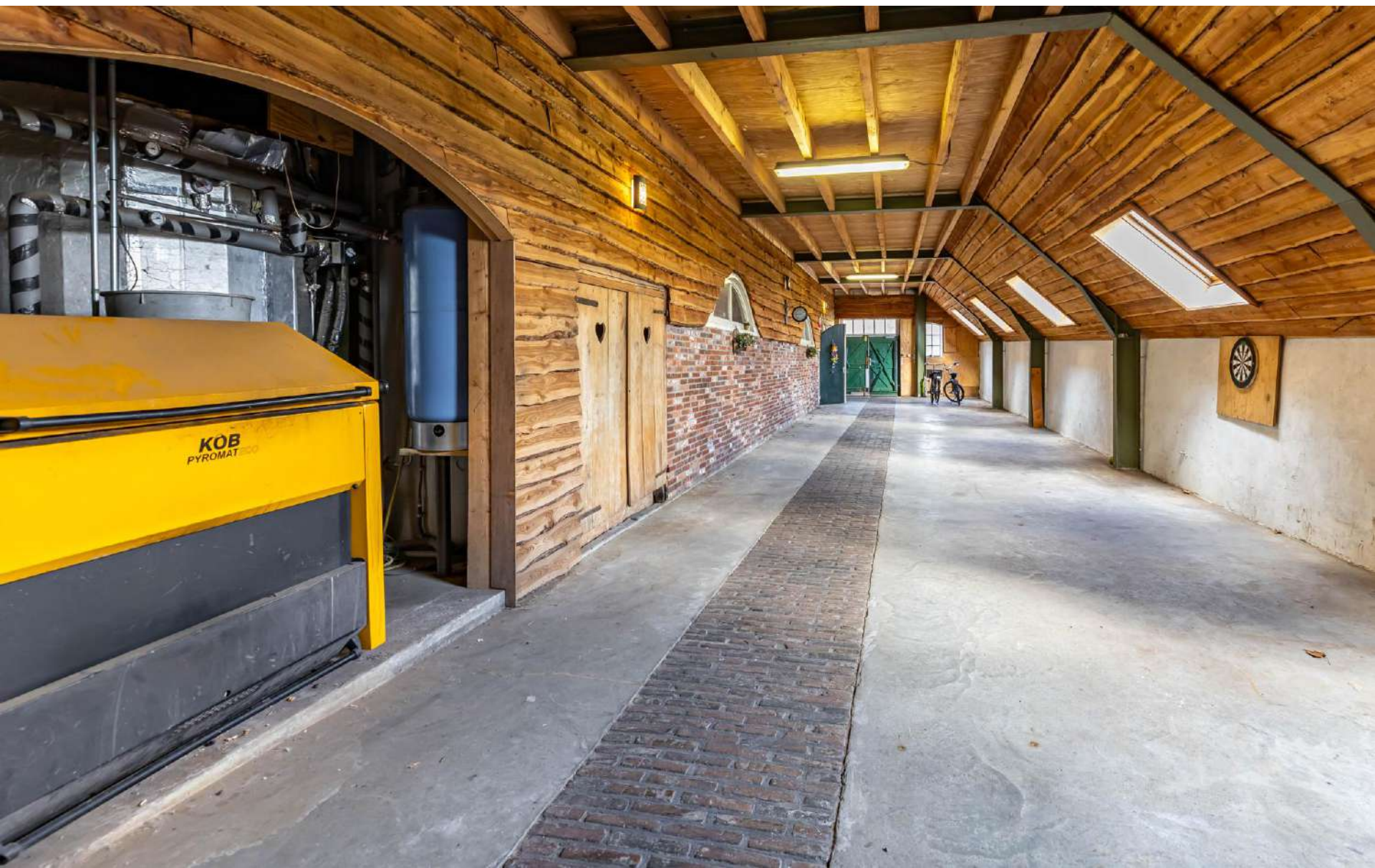
Begane grond Inpandige Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond Inpandige Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



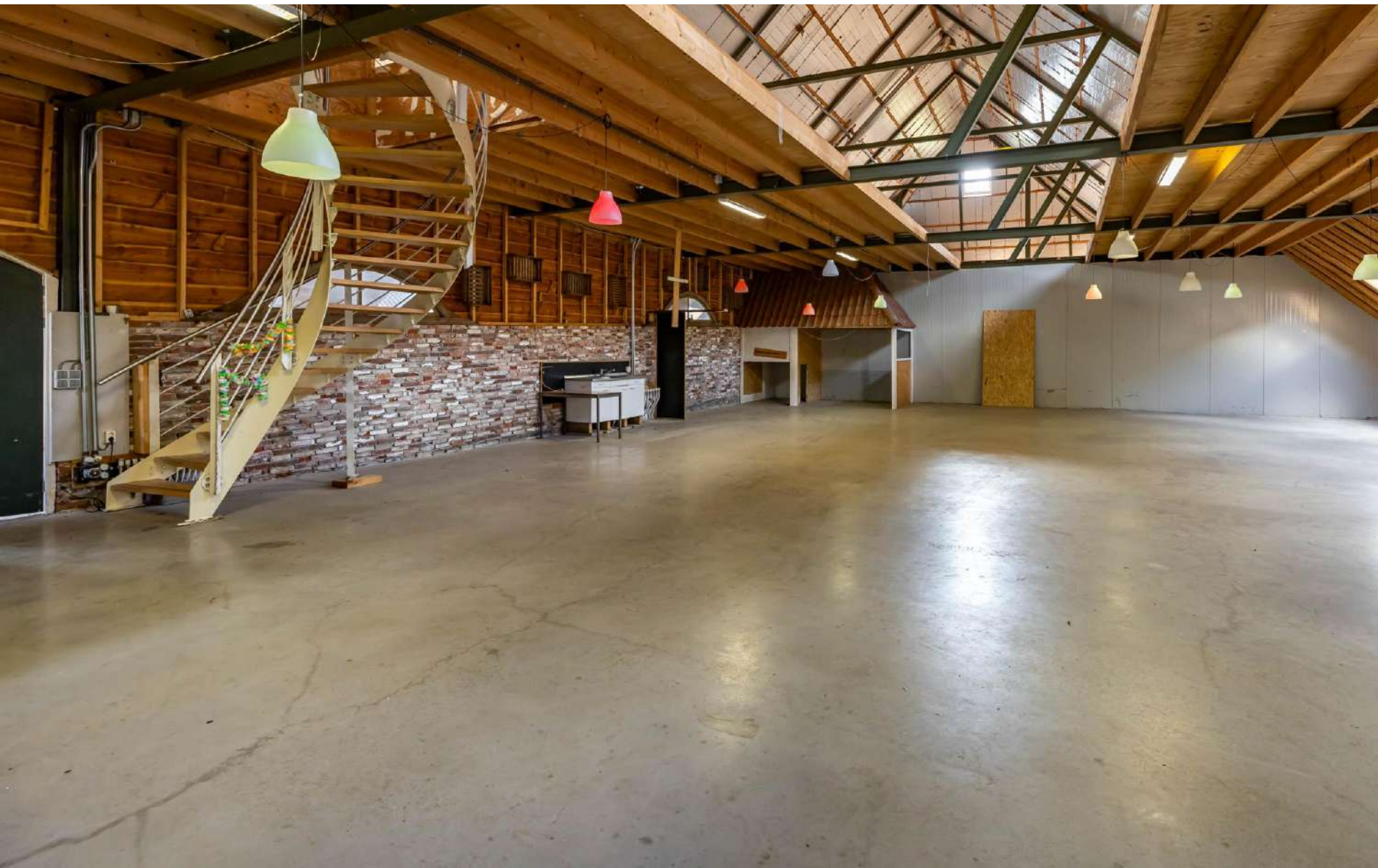
Begane grond Multi functionele ruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



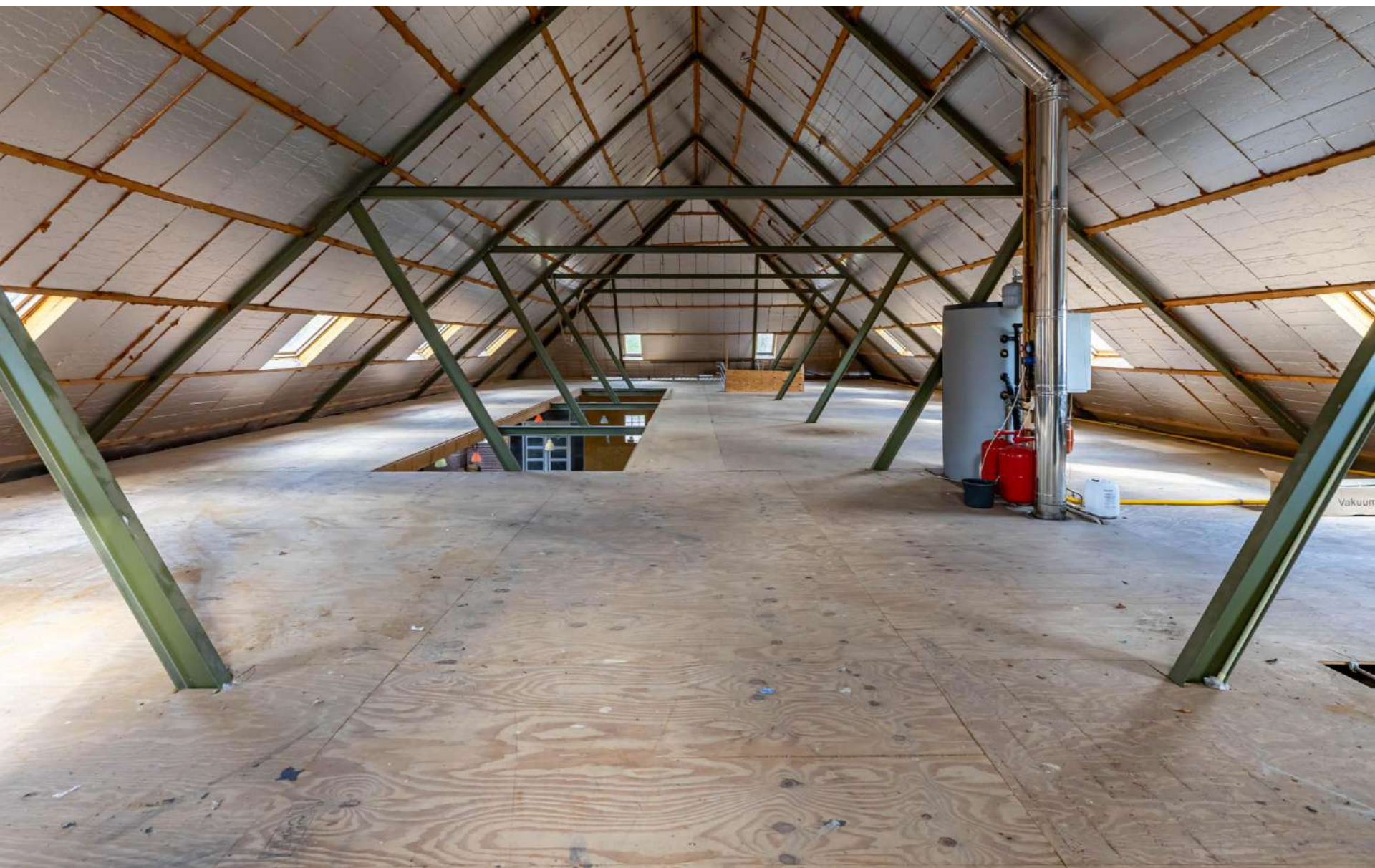
Begane grond Multi functionele ruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



1e Verdieping Zolderruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Begane grond

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



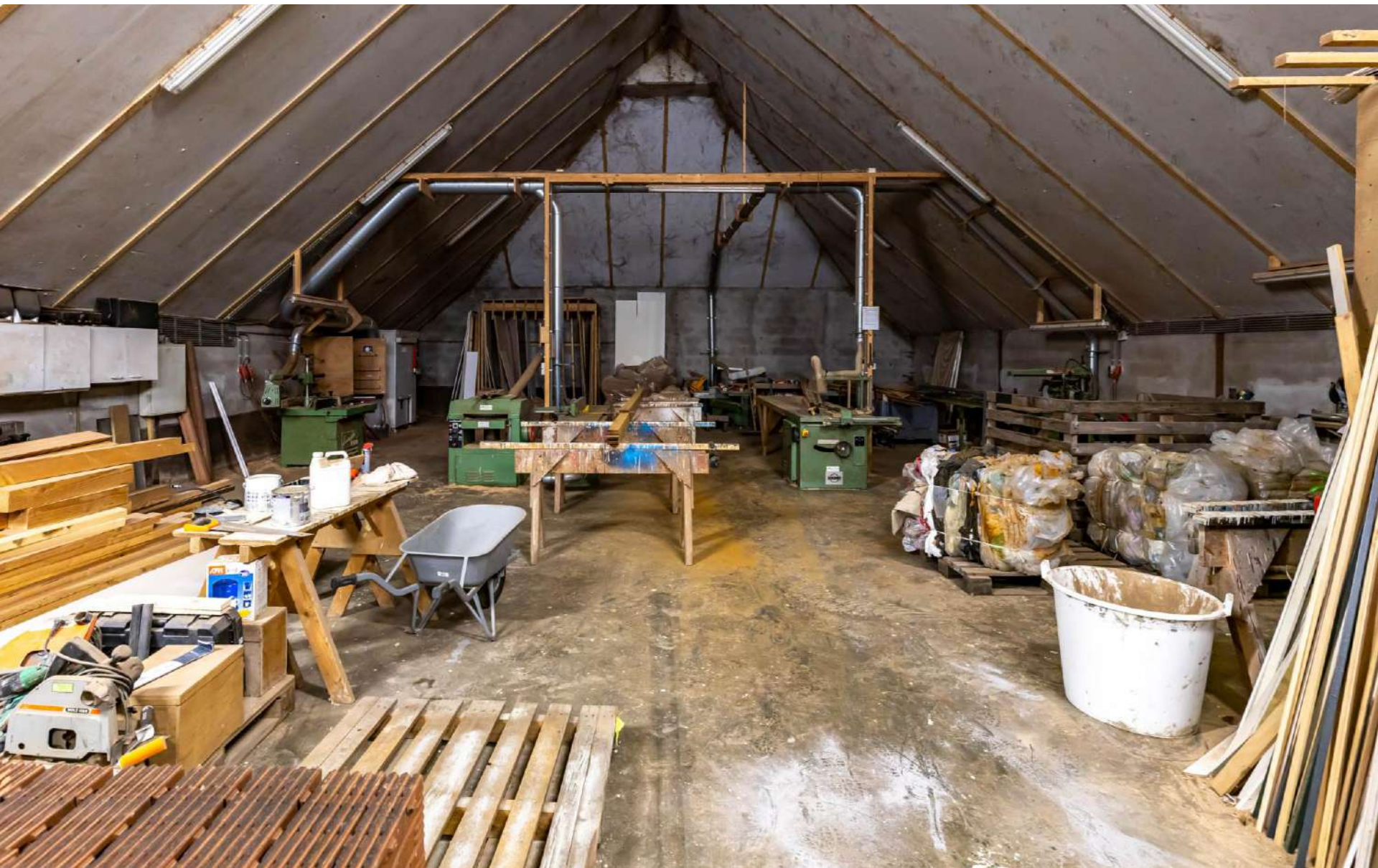
Naastgelegen Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



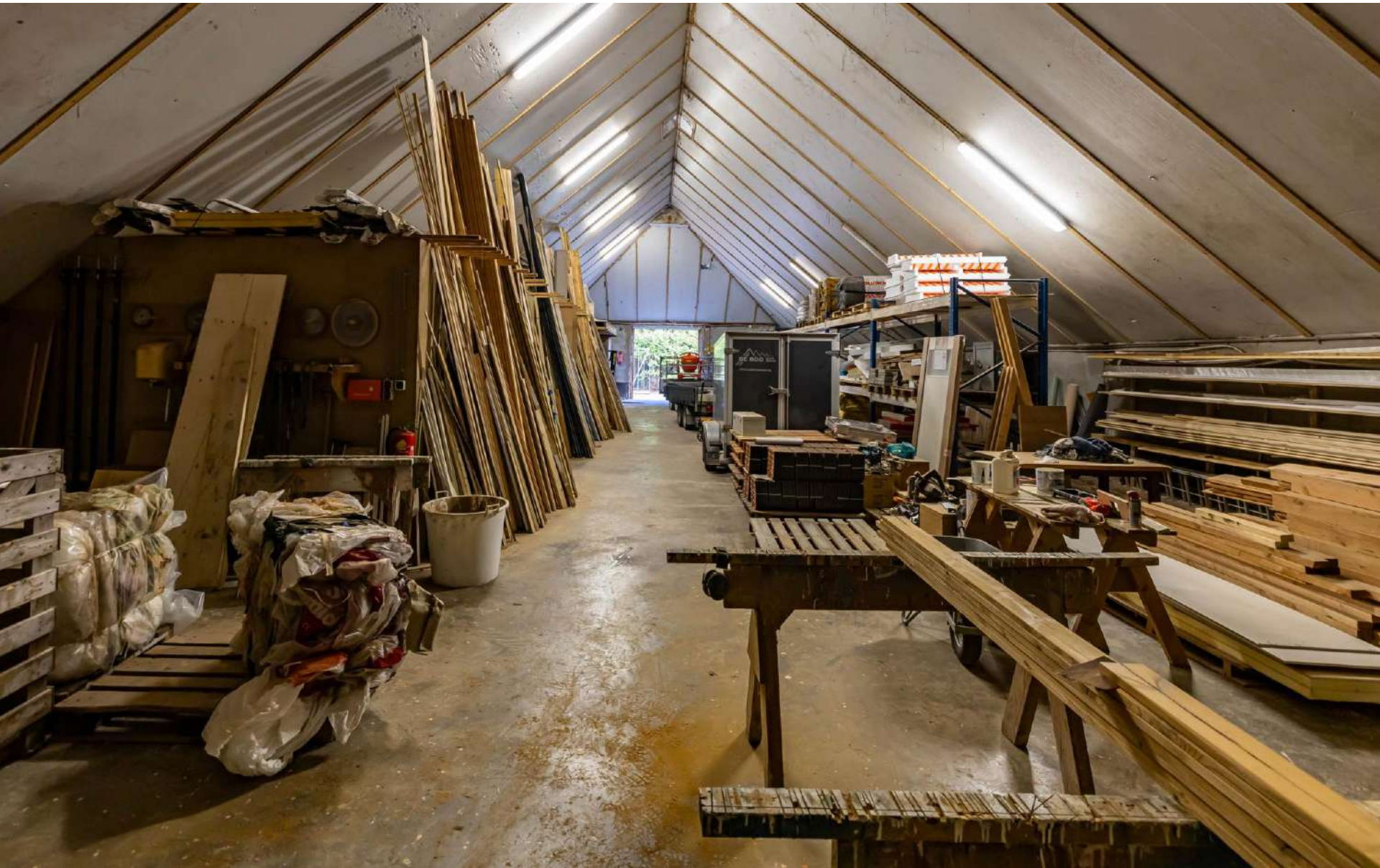
Naastgelegen Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Naastgelegen Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Vrijstaande Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Vrijstaande Schuurruimte

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Buiten

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs



Onderzoeksplicht

De verkoper van de onroerende zaak heeft doorgaans een meldingsplicht over hem of haar bekende grote gebreken en/of bijzonderheden. Hiervan ontvangt u doorgaans een door de koper ingevulde vragenlijst over de woning. De verkoper heeft de onroerende zaak echter nimmer zelf bewoond en/of in gebruik gehad. En kan derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als verkoper de onroerende zaak wel zelf had bewoond en/of in gebruik had gehad. In verband hiermee rust de verantwoordelijkheid voor onderzoek nadrukkelijk bij koper zelf. Het staat koper dan ook vrij om voor de aankoop het verzoek te doen voor elk type en vorm van (specialistisch) onderzoek naar de onroerende zaak om bijvoorbeeld de bouwkundige kwaliteit te onderzoeken maar alle andere denkbare vormen van (specialistisch) onderzoek wat met de onroerende zaak en/of het voorgenomen gebruik van koper samenhangt. De uitkomsten van het bouwkundig onderzoek leidt nimmer tot verhaal jegens de verkoper en/of prijscompensatie dan wel financiële compensatie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt nimmer afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper u een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. De verkopende makelaar is altijd gerechtigd de onderhandeling af te breken of het (tegen)voorstel in te trekken. Tevens is het de verkopende makelaar toegestaan de verkoop en/of biedprocedure te wijzigen. U bent pas koper wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld conform NVM-model met van toepassing zijnde aanvullingen. Hierin kan de verkopende partij nadere clausules en passages opnemen. In hoofdlijnen komt het erop neer dat het risico en aansprakelijkheid van de onroerende zaak op u overgaat. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, zichtbare en onzichtbare c.q. verborgen gebreken etc. Indien er overeenstemming is bereikt over de aankoop van een woning wordt een afspraak met u gemaakt voor het tekenen van de koopovereenkomst. De koopovereenkomst wordt u vooraf per mail toegestuurd. Mocht u naar aanleiding hiervan bezwaren of onduidelijkheden hebben verzoeken we u deze voor de afspraak ondertekening koopovereenkomst en per omgaande bij ons kenbaar te maken. De koopovereenkomst dient altijd spoedig, doch uiterlijk na 3 dagen, na de bereikte overeenstemming ondertekend te worden.

Kosten koper

In de koopovereenkomst wordt altijd opgenomen dat koper de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.) betaald. Hierbij moet u denken aan o.a. de notariskosten voor opmaak van de eigendomsakte en eventuele hypotheekakte alsmede de kadasterkosten van inschrijving van deze aktes. Verder heeft u doorgaans ook kosten voor een hypotheekadviseur en taxatiekosten. Ook betaald u 2% overdrachtsbelasting over de koopsom van een woning en 10,4 % over de koopsom bij geen eigen woning en/of bewoning. Bij een eventueel voordeel overdrachtsbelasting door de vermindering van de heffingsgrondslag wordt altijd opgenomen in de koopovereenkomst dat dit verkoper toe komt. Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper op grond van dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Bedenktijd

Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft u enkel als particuliere koper van een particuliere woning 3 (werk)dagen wettelijke bedenktijd, ingaande op 0.00 uur van de dag dat de koopovereenkomst is getekend en koper een kopie van deze overeenkomst heeft ontvangen.

Vloeroppervlakte en inhoud

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van de onroerende zaak (perceelgrootte, woonoppervlakte/kubieke inhoud etc.) verleent aan geen der partijen enig recht. Verkoper, dan wel makelaar van verkoper, is nimmer aansprakelijk jegens partijen indien blijkt dat de werkelijke grootte groter of kleiner blijkt te zijn. Dit geldt ook bij deze aanwezigheid van een meetrapport welke slechts ter indicatie geldt.

Asbest

Bij onroerende zaken gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in of aan de onroerende zaak. Daarom wordt in de koopovereenkomst de volgende clausule opgenomen: gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.4.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Niet bewoning/gebruik door verkoper

De verkoper heeft de onroerende zaak nimmer zelf bewoond en/of in gebruik gehad. In aanvulling op artikel 6.1 en 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst wordt vermeld dat Koper ermee bekend is dat verkoper heeft de onroerende zaak nimmer bewoond/gebruikt heeft gehad en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als verkoper de onroerende zaak zelf bewoond en/of in gebruik gehad. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.1 en 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen welke een normaal gebruik van de onroerende zaak in de weg zou staan respectievelijk andere gebreken voor rekening en risico van koper komen. Het ontbreken van deze eigenschappen tot een normaal gebruik en/of de aanwezigheid van andere gebreken van de onroerende levert geen aansprakelijkheid op jegens verkoper, dan wel makelaar van verkoper en/of degenen welke verkoper vertegenwoordigen.

Bestemming en gebruik

Koper is zelf verantwoordelijk dat haar voorgenomen gebruik dan wel plannen in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Meer informatie is hierover te verkrijgen op de site van het omgevingsloket. Het object valt onder Bestemmingsplan Bedum Kern met Bestemming bedrijfsdoeleinden categorie I en II en bedrijfswoning. Het eventueel verkrijgen van een volledige woonbestemming is aan koper. Daar waar vrij uitzicht en privacy in de verkooptekst wordt vermeld betekent nooit en garantie en valt onder de onderzoeksplicht koper.

In aanvulling op Artikel 6.1 en 6.3 Bouwtechnisch Rapport en Funderingsonderzoek door verkoper

Verkoper heeft voor eigen rekening opdracht gegeven tot opmaak van een bouwkundig rapport en Funderingsonderzoek door een daartoe gespecialiseerd bureau. Dit bouwkundig rapport en Funderingsonderzoek geeft een indicatieve weergave van de bouwkundige staat van de onroerende zaak en de fundering en is derhalve niet limitatief en uitputtend en dient slechts ter indicatie. Dit bouwkundig rapport en Funderingsonderzoek zijn als bijlage bij deze koopovereenkomst gehecht. Koper heeft, alvorens tot mondelinge overeenstemming te komen, van de inhoud van deze rapporten nauwkeurig kennis genomen en de uitkomsten van dit of deze rapporten worden als onderdeel van deze overeenkomst beschouwd. Dit ontslaat koper niet van haar eigen onderzoeksplicht. Koper is door verkoper, dan wel makelaar van verkoper, in de gelegenheid gesteld alvorens tot aankoop over te gaan alle vormen van onderzoek en recherche uit te laten voeren naar de kwaliteit en staat van de onroerende zaak, alsmede het perceel al dan niet naar aanleiding dan wel in aanvulling op het reeds verstrekte bouwtechnisch rapport.

Verkoop, Feitelijke levering en aanvaarding conform “as is, where is” principe

Het is koper bekend dat de onroerende zaak oud is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, ondanks eventuele modernisering van de onroerende zaak, gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere de onroerende zaken. Het is koper verder bekend dat de onroerende zaak op veel onderdelen verouderd is en enig achterstallig onderhoud heeft. In afwijking van Artikel 6.1 t/m 6.3 (welke worden doorgehaald) van een op te stellen koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet -beantwoorden van de zaak voor rekening en risico van koper (ouderdomsclausule). In aanvulling op o.a. artikel 6.1 t/m 6.3 (welke worden doorgehaald) van de op te stellen koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen koper de onroerende zaak aanvaardt in een “as is where is” (voetstoots) staat in de ruimste zin van het woord. Hetgeen betekent dat de koper het verkochte accepteert in de commerciële, juridische, fiscale, (milieu)technische fysieke en feitelijke staat waarin deze zich bevindt op de leveringsdatum, met alle bekende en onbekende, zichtbare en verborgen gebreken, lasten, verplichtingen en beperkingen en in de alsdan geldende gebruiksstaat, waarbij verkoper niet gehouden zal zijn ten aanzien van enig aspect van het verkochte enige (expliciete dan wel stilzwijgende) mededeling, verklaring of garantie af te geven. Verkoper kan door koper op geen enkele wijze aangesproken worden ten aanzien van het verkochte en zal door koper op geen enkele wijze worden aangesproken ten aanzien van het verkochte. Koper kan geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper dan wel makelaar van verkoper en/of degenen welke verkoper vertegenwoordigen voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van de onroerende zaak welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen wanneer een ontbindende voorwaarde financiering van toepassing en wordt overeengekomen is circa 4 weken na opmaak koopovereenkomst. Wij gaan ervan uit dat u vooraf uw financieringsmogelijkheden heeft onderzocht en dat daaruit geen belemmeringen uit naar voren zijn gekomen. Dit om een teleurstelling bij u en bij de verkoper te voorkomen. De hoogte van het hypotheekbedrag in het kader van een ontbindende voorwaarde financiering dient vooraf te worden overeengekomen.

Zekerheidstelling (waarborgsom/bankgarantie)

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. Deze waarborgsom/bankgarantie wordt van koper verlangd in het kader van het boetebeding. De koper dient de waarborgsom/bankgarantie bij de desbetreffende notaris te deponeren op de laatste dag van het eventuele voorbehoud financiering. Als er geen ontbindende voorwaarde financiering is opgenomen bedraagt de termijn uiterlijk 2 weken na de dag van het bereiken van overeenstemming.

Disclaimer

Aan de inhoud van deze informatie en eventuele bijlagen kunnen nimmer rechten worden ontleend. 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.

Contactgegevens

Boekenrode is een full-service makelaarskantoor. Boekenrode wordt door haar gediplomeerde en ervaren makelaars, taxateurs en medewerkers breed vertegenwoordigd in Noord-Nederland vanuit de vestigingen in Groningen en Zwolle.

Begrippen als no-nonsense, doelgericht, goede resultaten en tevreden cliënten staan centraal bij onze werkwijze. U kunt bij Boekenrode terecht voor onder andere bemiddeling bij (ver)huur, (ver)koop, beleggingen, vastgoedontwikkeling, assetmanagement, beheer en taxaties. Door onze specifieke kennis en actieve marktbenadering brengen wij vraag en aanbod effectief bij elkaar.

Boekenrode is o.a. aangesloten bij de NVM, Vastgoedcert, NRVt, NWWI en TMI.

Even binnen kijken?

Voor meer informatie of een vrijblijvende bezichtiging neemt u gerust contact met ons op.

Bezoekadres

"Schnitgerhuys"
Ubbo Emmiussingel 19
9711 BB Groningen

Postadres

Postbus 1404
9701 BK Groningen

@ [groningen@boekenrode.nl](mailto: groningen@boekenrode.nl)

☎ 050 – 76 76 690



Wouter Muller
Makelaar-Taxateur o.g.

06 – 25 00 17 82
wmuller@boekenrode.nl



Sjoerd Smidts
Vastgoedadviseur

06 – 24 92 22 26
ssmidts@boekenrode.nl



Elena Snetslaar
Marketing

06 – 52 28 65 44
esnetselaarboekenrode.nl
|

Disclaimer

© **Boekenrode Makelaars B.V.**

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud, waaronder zowel tekst als foto's, en/ of commercieel gebruik is niet toegestaan. Aan de inhoud van deze en overige informatie, alsmede eventuele bijlagen kunnen nimmer rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is onder voorbehoud van definitieve goedkeuring opdrachtgever/ eigenaar.

Boekenrode makelaars B.V. heeft BTW nummer: NL1945.733.69.B01 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69013861. Assen bedrijfsmakelaars & taxateurs B.V. heeft BTW nummer NL0021.603.15.B15 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 77720997.