

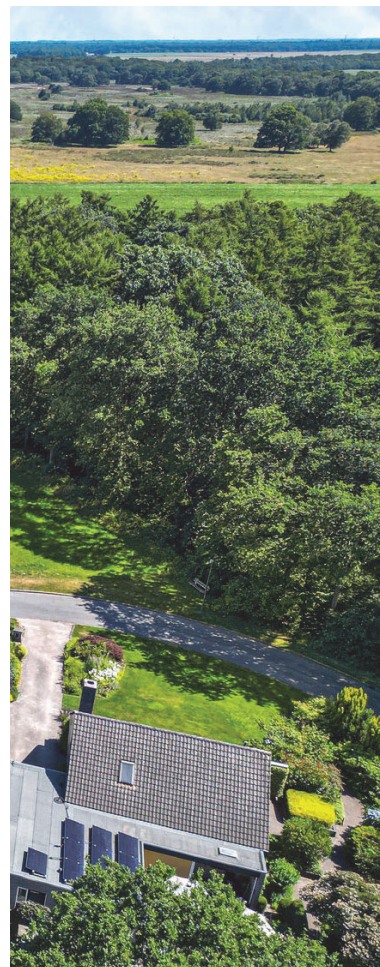


Bergakkers 10

Oosterhesselen

VRAAGPRIJS € 525.000,- K.K.





Hier geniet u dagelijks van een weids en vrij uitzicht over de landerijen, die naadloos overgaan in het bijzondere natuurgebied De Klencke. Vaak wordt een ligging al snel als een toplocatie omschreven, maar in dit geval is die kwalificatie meer dan terecht.

De combinatie van rust, ruimte en natuur maakt deze plek werkelijk uniek. De Klencke is een circa 200 hectare groot natuurgebied met onder andere een karakteristieke havezate en vijf boerderijen. Vanuit de woning wandelt u zo de natuur in en kunt u ieder seizoen genieten van al het moois dat dit gebied te bieden heeft. De woning is gebouwd omstreeks 1974 en staat op een royale kavel van maar liefst 985 m². Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig en daarmee geschikt voor een brede doelgroep. De fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin biedt veel privacy en kent een goede zonligging. De hoofdtuin is op het zuidwesten gesitueerd, waardoor u de gehele dag van de zon kunt genieten. Aan de achterzijde van de woning is een serre aangebouwd; een heerlijke plek waar u al vroeg in het voorjaar de eerste zonnestralen opvangt en op warme zomeravonden nog lang kunt genieten van het uitzicht op de tuin. De aangebouwde garage is voorzien van een elektrische sectionaaldeur en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby. Aan de voorzijde een schitterend vrij uitzicht over de landerijen, aan de achterzijde een beschutte tuin met volop privacy. Een combinatie die maar zelden voorkomt en deze woning extra bijzonder maakt. Afhankelijk van uw woonwensen dient u wel rekening te houden met (enige) modernisering.

66 *Aan de rand van het dorp, op een werkelijk prachtige locatie, staat deze vrijstaande semi-bungalow met aangebouwde serre en garage.*

99





 bouwjaar
1974

 inhoud
725 m³

 woonoppervlakte
167 m²

 perceeloppervlakte
985 m²

 aantal slaapkamers
3

 woonlagen
2

 energielabel
D

 externe bergruimte
8 m²



Indeling

De begane grond beschikt over een entree/hal met toilet, een slaapkamer met aangrenzende badkamer, een L-vormige living en een halfopen keuken. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, die is voorzien van een achtergang en toegang biedt tot de aangebouwde garage. Vanuit de living is tevens de aangebouwde serre toegankelijk.

Verdieping: Overloop met vide, twee slaapkamers van respectievelijk circa 16 m² en 19 m², een badkamer en een bergkast.

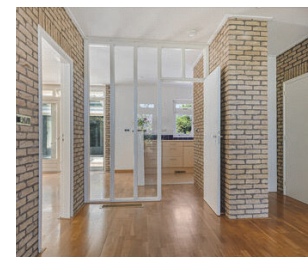
Afmetingen garage: circa 6 m x 4 m (voorzien van vloering en elektrische sectionaaldeur).

Bijzonderheden:

- *Vrij uitzicht over de landerijen;
- *De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond, daarom is de niet-zelfbewoningsclausule en As is, Where is van toepassing;
- *Serre voorzien van schuifpui (19 m²);
- *Royale kavel van 985 m²;
- *In de tuin bevindt zich nog een houten tuinberging;
- *Garage voorzien van elektrische sectionaaldeur.

66 De royale hal met vide in combinatie met de grote raampartijen geeft direct een bijzondere beleving en een gevoel van ruimte!

99





*Onderstaande clausules worden
opgenomen in de koopovereenkomst:*

Onderstaande clausules wordt opgenomen
In de koopovereenkomst:

- As is, where is clause;
- Asbestclause;
- Niet-zelfbewoningsclause;
- Geen vragenlijst over de woning;
- Geen lijst van zaken.

Zie pagina 40 voor meer informatie.



Woonkamer

De royale L-vormige living heeft een oppervlakte van circa 38 m² (exclusief de keuken van 10 m²) en biedt een prachtig uitzicht over de landerijen richting natuurgebied De Klencke. De sfeervolle houtkachel maakt het geheel compleet en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.





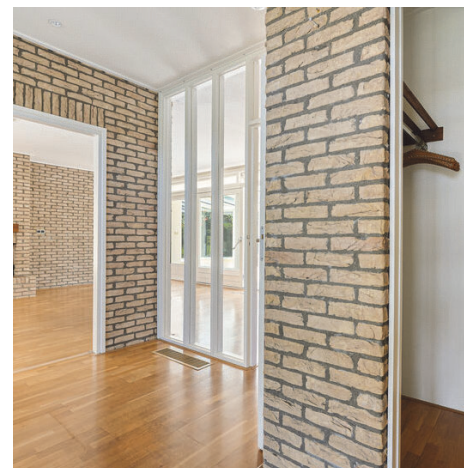
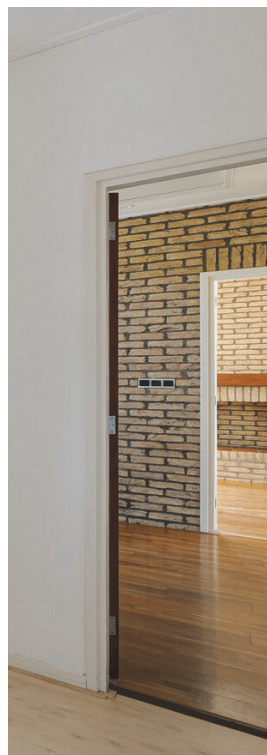
Serre

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een aangebouwde serre, een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar tot ver in het najaar te genieten van de tuin en het buitenleven. Via de schuifpui is er directe toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.



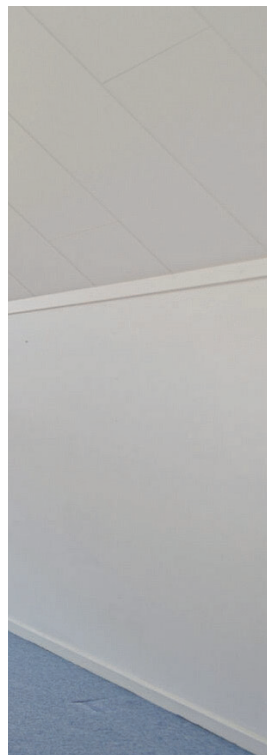
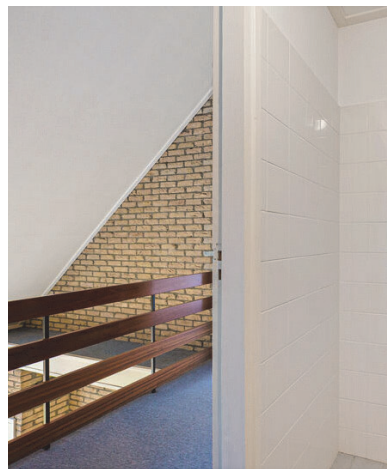
Keuken-Bijkeuken

De keuken is voorzien van een eenvoudige inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken met achteringang bereikbaar. Hier bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en de cv-opstelling.



Slapen en baden op de begane grond

Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer van circa 13 m², voorzien van een vaste kastenwand en met direct aangrenzend de badkamer. De badkamer is uitgerust met een wastafel(meubel) en een inloofdouche, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.



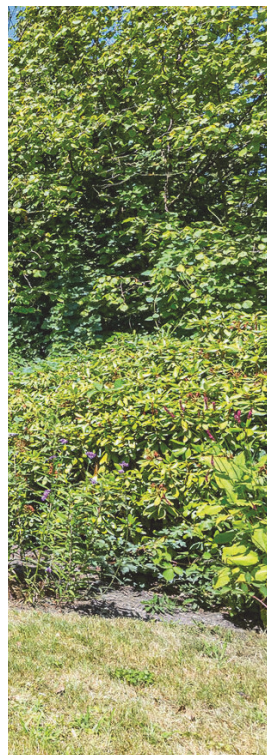
Verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische bergkast. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 16 m² en 19 m². Ook vanuit de slaapkamers is er prachtig uitzicht.



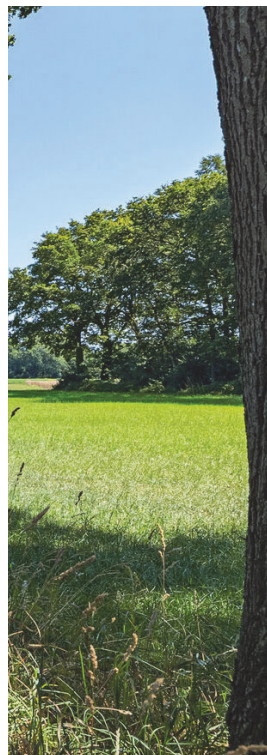
Slaapkamers

De schuine dakvlakken en de royale plafondhoogte geven de slaapkamers een bijzonder ruimtelijk karakter.



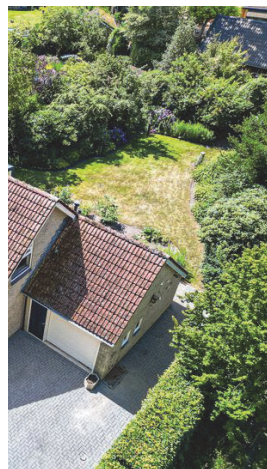
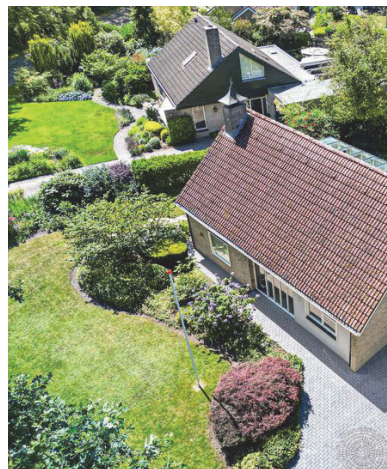
Tuin

De met zorg aangelegde tuin biedt een heerlijke combinatie van privacy en zon. Dankzij de ligging op het westen van de hoofdtuin kunt u hier de hele dag optimaal genieten van het buitenleven.



Omgeving

Op steenworpafstand liggen het Klenckerveld met Havezathe De Klencke en de Boswachterij Gees. Vanuit de woning loopt u zo de natuur in en geniet u van een afwisselend landschap met bossen, heide en landerijen, ideaal voor wandel- en fietstochten.



Oosterhesselen

Oosterhesselen is een aantrekkelijk esdorp met een gunstige ligging ten opzichte van de A37, waardoor plaatsen als Emmen, Hoogeveen en Zwolle uitstekend bereikbaar zijn. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, horecagelegenheden, basis- en voortgezet onderwijs en diverse sportvereniging(en).

Plattegrond begane grond



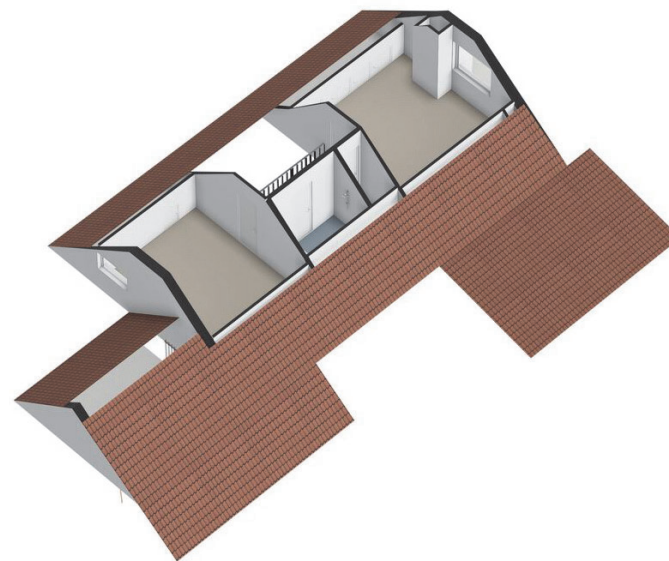
Plattegrond begane grond 3D



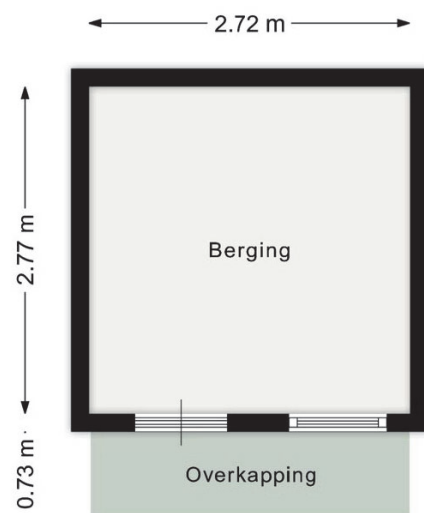
Plattegrond verdieping



Plattegrond verdieping 3D



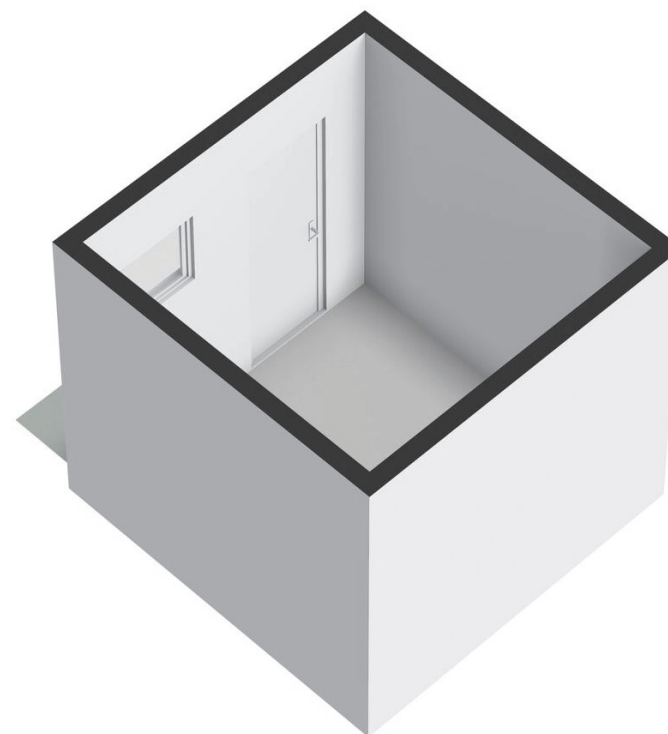
Plattegrond berging



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



Plattegrond berging 3D

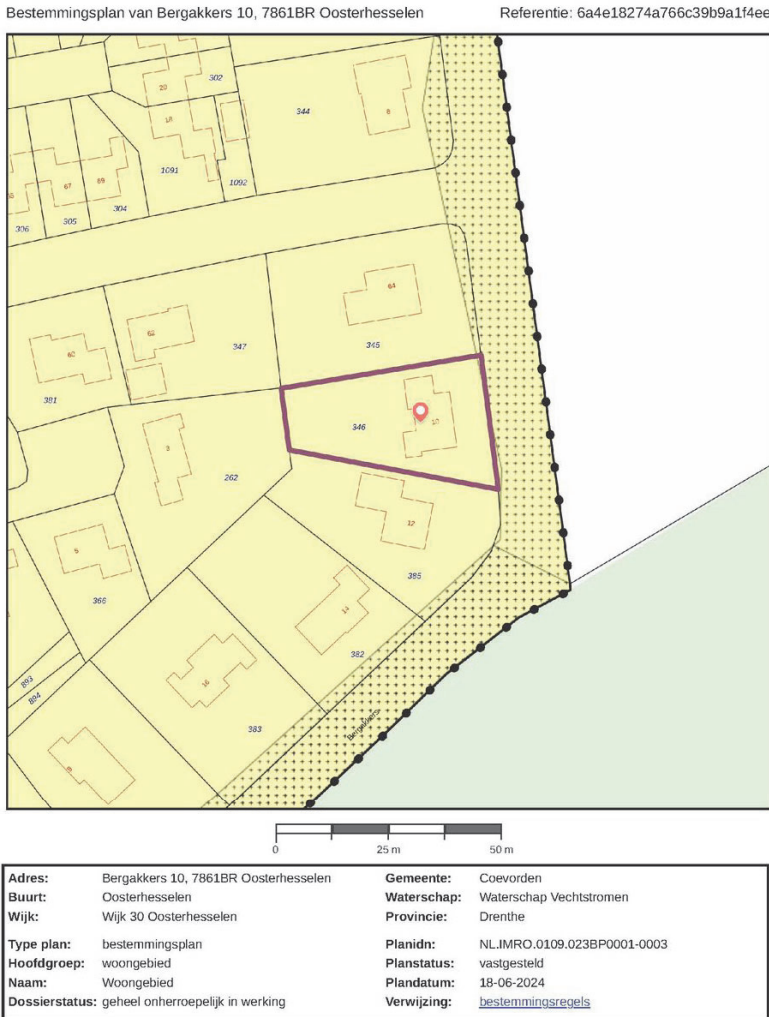


Kadaster



Adres	Bergakkers 10. 7861 BR Oosterhesselen
Kadastrale gegevens	Oosterhesselen, F, 346
Totaal groot	985 m ²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart



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 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 08-07-2026 om 11:28.

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. woonwagendplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats', 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 - nieuwbouwalocatie'** 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 perceelsgrens 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 perceelsgrens 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 perceelsgrens zullen de goot- 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 perceelsgrens 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 perceelsgrens zullen de goot- 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 perceelsgrens ten minste 1,00 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
- m. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - lage bebouwing'** bedragen de goot- 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 plat 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 goot- 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 goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte, dan wel de bestaande goot- 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 goot- 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 terreïnscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreïnscheidingen 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 perceelsgrens 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 Nieuwbouwalocaties 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 - nieuwbouwalocatie 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 - nieuwbouwalocatie 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 Nieuwbouwalocaties – 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 **'nieuwbouwalocatie na wijziging'** de aanduidingen **'maximum aantal wooneenheden'** en **'nieuwbouwalocatie 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 **'nieuwbouwalocatie'** de aanduidingen **'maximum aantal wooneenheden'** en **'nieuwbouwalocatie'** 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: 8-7-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden. De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven. Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

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.

As is, where is

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het “as is, where is” principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

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.

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.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	167 m ²
Inhoud	725 m ³
Externe bergruimte	8 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	Hete lucht verwarming
Type ketel	Brink Allure
Bouwjaar ketel	-
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Dakpannen
Tuin	Tuin rondom
Ligging	(Zuid)westen
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Redelijk
Onderhoud binnen	Redelijk
Bijgebouw	Vrijstaand hout
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft? 🏡 Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen! 🏡 Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is. 🏡 U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek. 🏡 Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen! 🏡 Grote kennis van de (lokale) markt heeft? 🏡 Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht! 🏡 De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier! 🏡 Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers 🏡 Vandaag gemaaid is vandaag reactie. 🏡 Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat! 🏡 In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht? 🏡 In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht? 🏡 Een kantoorhond heeft? Hunter! 🏡 Bert Stadman beëdigd makelaar is? 🏡 Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is? 🏡 In ons logo de 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 ontleen. 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 meestuurt. 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 gebruiksovereenkomst. 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