



Veldakkers 52

Sleen

VRAAGPRIJS € 465.000,- K.K.





Op deze locatie komen twee dingen samen; een ruim opgezet klein uitbreidingsplan uit de jaren 60-70 met als kenmerk ruime kavels en groen en de ligging nabij diverse voorzieningen in het dorp waaronder een fijn winkelbestand met o.a. een Albert Heijn en een warme bakker.

Dat zo'n fijne woonlocatie niet vaak op de markt komt mag o.a. blijken uit het gegeven dat de woning al vanaf 1990 in het bezit is van de verkoper. Na 36 jaar biedt het u de mogelijkheid om te gaan genieten van deze locatie en woning. Het oorspronkelijke bouwjaar ligt rond 1964, in de periode 1995 tot 2000 is de bungalow verbouwd en vergroot, tevens zijn er diverse isolerende voorzieningen aangebracht zoals een nieuw geïsoleerd dak met een geglazuurde pan. Daardoor is er de mogelijkheid om de etage in te vullen met bijv. nog twee slaapkamers. De huidige indeling biedt een volledig woonprogramma op de begane grond. De houten garage/berging (afm. ca. 4 m. x 8 m.) is aan de voorzijde voorzien van een carport (afm. ca. 4 m. x 5.4 m.) De tuin is rondom de woning gelegen. De woning is gelegen in het pittoreske dorp Sleen, waar je op loopafstand terecht kunt voor winkels, scholen en sportfaciliteiten. Daarnaast nodigen de prachtige wandel- en fietsroutes door het Drentse landschap, die zich direct voor de deur bevinden, uit tot ontspanning in de natuur. Hier geniet je van het beste van twee werelden: vrij wonen op een privacy biedende kavel, terwijl de voorzieningen van het dorp binnen handbereik zijn. Denk aan een passend winkelaanbod, een basisschool, sportaccommodaties, een buiten-ijsbaan, een survivalbaan en enkele medische voorzieningen. Bovendien zijn grotere plaatsen zoals Emmen, Hoogeveen, Assen en Groningen uitstekend bereikbaar, en bevindt openbaar vervoer zich op loopafstand

66 *Op een mooie, markante hoek staat deze vrijstaande semi-bungalow met vrijstaande garage-berging en carport op een kavel van 1070 m².*

99





 bouwjaar
1960-1970

 inhoud
630 m³

 woonoppervlakte
113 m²

 perceeloppervlakte
1070 m²

 aantal slaapkamers
2

 woonlagen
2

 energielabel
C

 externe bergruimte
32 m²



Indeling

Indeling.

Begane grond: entree/hal, toilet, L woonkamer (ca. 36 m²), eetkeuken (ca. 10 m²) voorzien van L-vormige inbouwkeuken, bijkeuken met achter ingang, badkamer, twee slaapkamers.

Verdieping: bereikbaar met een vlizotrap; ruime verdieping in gebruik als zolder maar biedt de mogelijkheid voor verdere invulling naar wens (ca. 67 m²).

Weetjes:

- * Volledig voorzien van isolerende beglazing (met uitzondering van de voordeur);
- * Voorzien van muurisolatie alsmede dakisolatie (unidek dakplaten);
- * Voorzien van geglazuurde pannen;
- * Meterkast is verwaard naar 3-fasen, hierdoor geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen en/of een thuisbatterij;
- * Bouwjaar cv. ketel 2026;
- * Aanvaarding in overleg;
- * Clausule "as is, where is" wordt opgenomen in de koopovereenkomst;
- * Bouwjaar bijgebouw is 2010;
- * Energielabel C.

66 *Dat zo'n fijne woonlocatie niet vaak op de markt komt mag o.a. blijken uit het gegeven dat de woning al vanaf 1990 in het bezit is van de verkoper.*

99





Wat moet u weten?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule;
- Asbestclausule;
- As is, Where is clausule;
- Geen vragenlijst over de woning;

Zie pagina 32 voor meer informatie.



Woonkamer

De woonkamer heeft een oppervlakte van 36 m² en is uitgerust met een houtkachel. Vanuit deze ruimte geniet je van een fraai uitzicht op zowel de tuin als de straat.





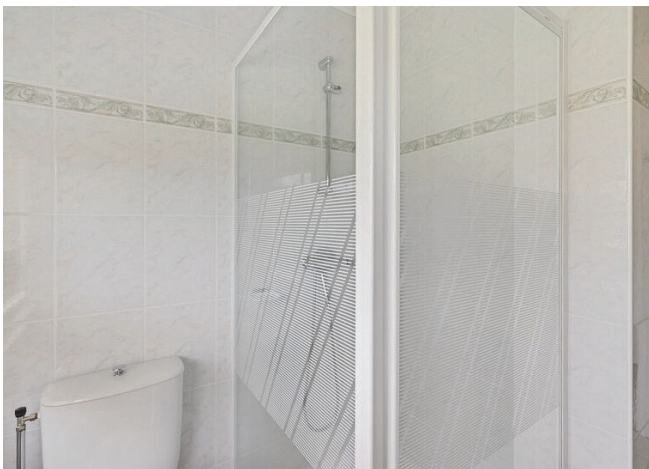
Keuken/bijkeuken

De keuken is uitgerust met een inbouwkeuken voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de keuken is de royale bijkeuken met achteringang bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de vernieuwde cv-ketel.



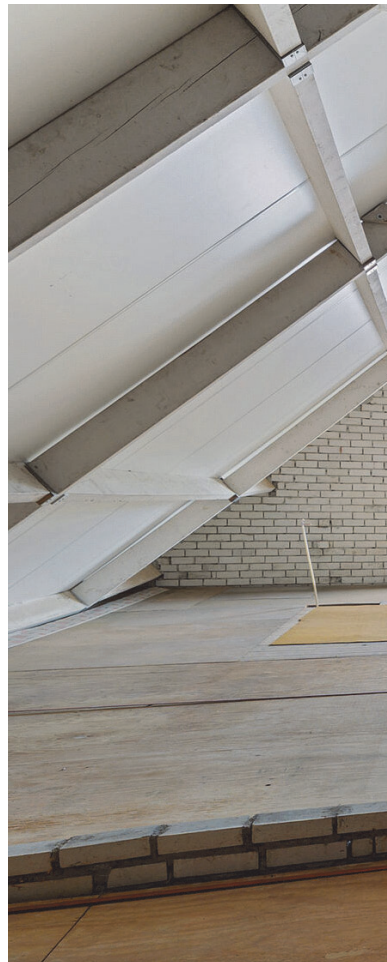
Levensloopbestendig

Vanuit de hal zijn het toilet, de badkamer en de twee slaapkamers bereikbaar. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 12 m² en 19 m².



Badkamer

De badkamer is voorzien van een toilet, douche en een wastafel met meubel. Daarnaast is er separaat nog een tweede toilet aanwezig.



Zolderruimte

De zolderruimte is bereikbaar via een vlizotrap. De verdieping is momenteel in gebruik als bergruimte, maar biedt met een oppervlakte van circa 67 m² volop mogelijkheden voor verdere invulling naar eigen wens.



Perceel

De tuin is rondom de woning gelegen en ruim van opzet. Daarnaast is er een houten garage/berging met een afmeting van circa 4 m x 8 m. Deze garage/berging is aan de voorzijde voorzien van een carport.



Sleen

Op loopafstand vind je winkels, een supermarkt, een bakker, basisonderwijs en sportfaciliteiten. Voor de deur starten mooie wandel- en fietsroutes door het Drentse landschap. Zo combineer je natuur en voorzieningen, terwijl steden als Emmen, Hoogeveen, Assen en Groningen goed bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer.

Plattegrond begane grond



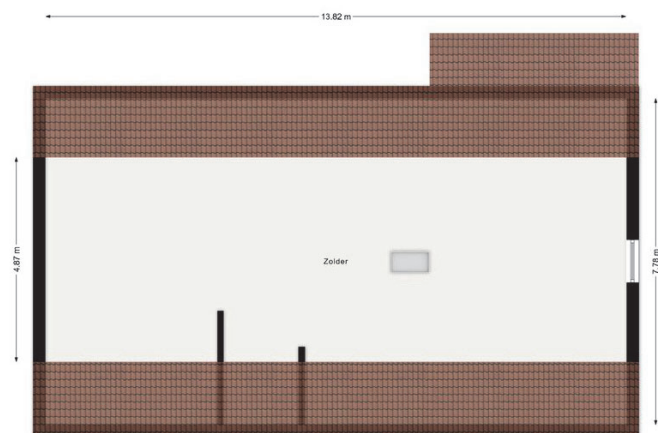
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



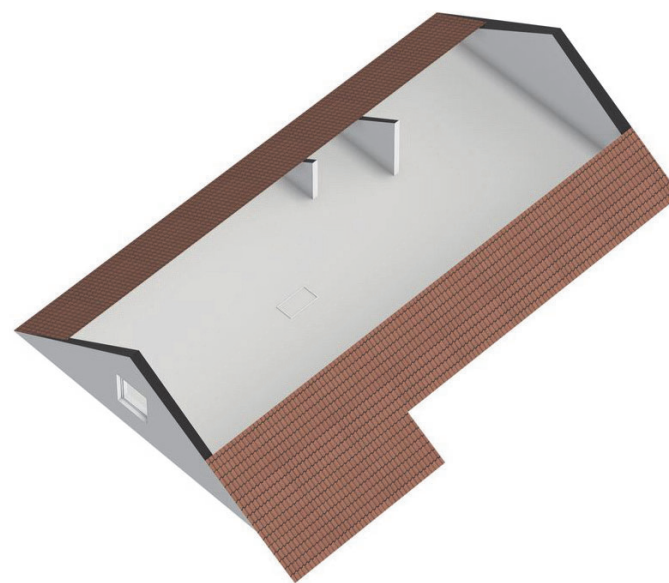
Plattegrond 1e verdieping



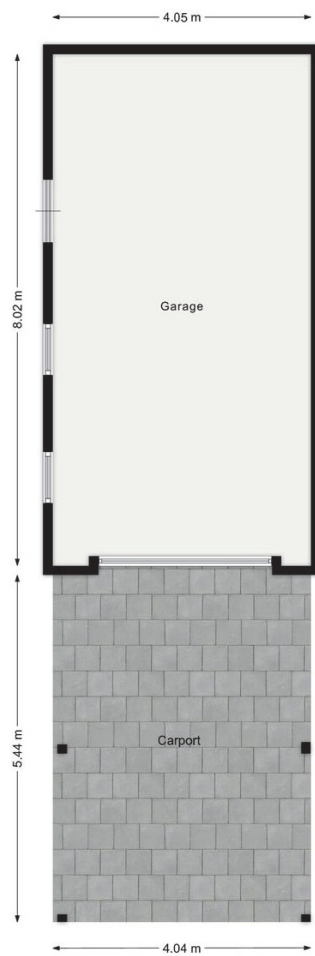
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond 1e verdieping 3D



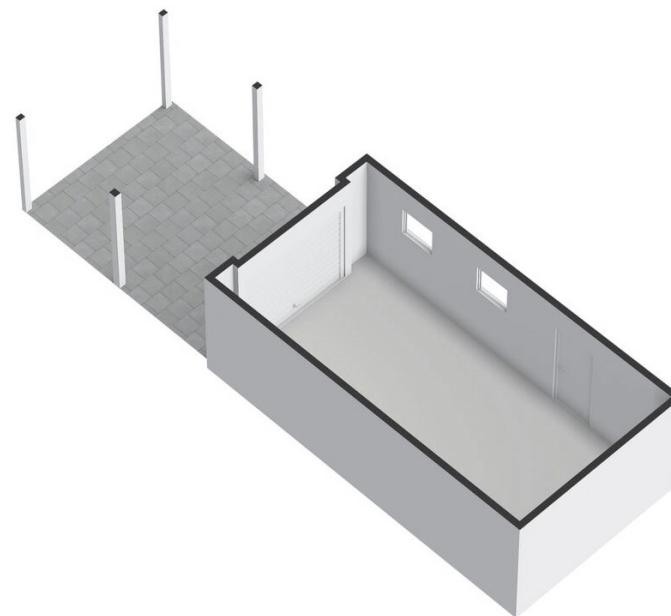
Plattegrond garage



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



Plattegrond garage 3D

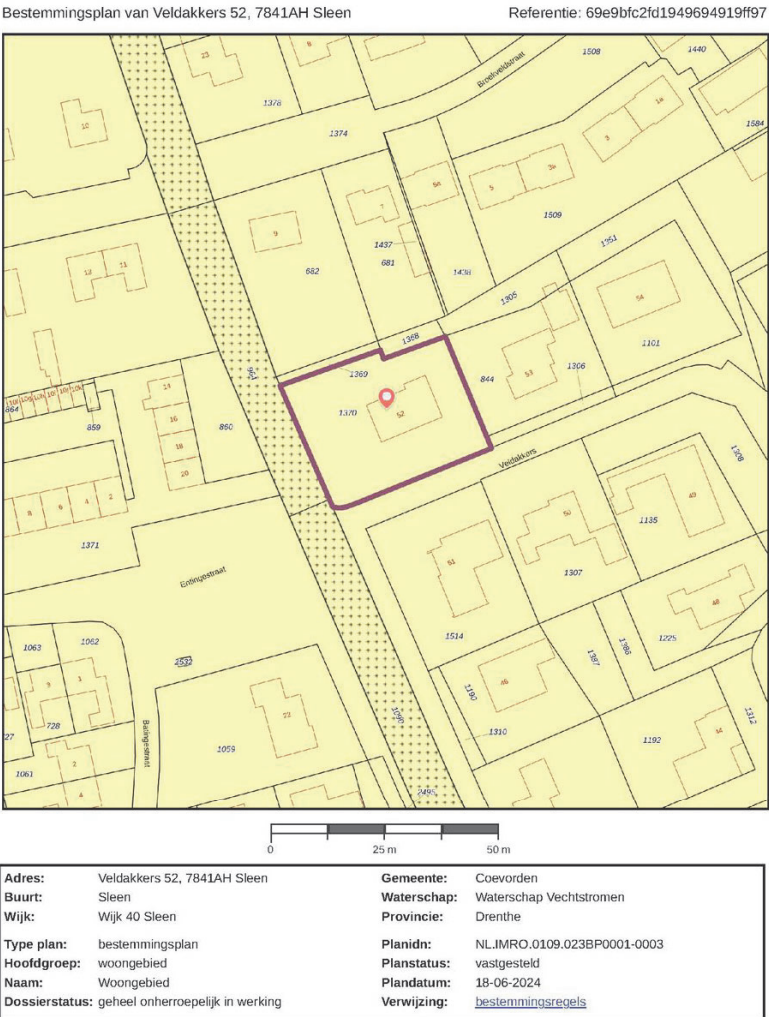


Kadaster



Adres	Veldakkers 52. 7841 AH Sleen
Kadastrale gegevens	Sleen, sectie K, nummer 1370
Totaal groot	1070 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 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 23-04-2026 om 08:44.

Bestemmingsplanlegenda

Legenda

	plangebied		Gebiedsaanduidingen
	agrarisch		geluidzone
	agrarisch met waarden		luchtvaartverkeerszone
	bedrijf		vrijwaringszone
	bedrijventerrein		milieuzone
	bos		veiligheidszone
	centrum		wetgevingzone
	cultuur en ontspanning		reconstructiewetzone
	detailhandel		overige zone
	dienstverlening		Aanduidingen
	gemengd		bouw aanduiding
	groen		functie aanduiding
	horeca		letterteken aanduiding
	kantoor		maatvoering
	maatschappelijk		Figuren
	natuur		as van de weg
	overig		dwarsprofiel
	recreatie		geveelijn
	sport		hartlijn leiding
	tuin		relatie
	verkeer		figuur IMRO2006
	water		Gebiedsgerichte besluiten
	wonen		besluit gebied
	woongebied		besluit vlak
			besluit subvlak
	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.



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport Datum: 25-3-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- Algemeen
- Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

De woning is van oorsprong meer dan 60 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

Deze lijst is ingevuld door huidige eigenaren. Deze eigenaren hebben de woning niet bewoond en zijn slechts beperkt bekend met de feitelijke staat van de woning, overige opstellen, alsmede het perceel. Bij de antwoorden geldt dan ook nadrukkelijk: 'voor zover bekend' en/of 'waarschijnlijk'. De informatie in deze lijst kan niet zonder meer voor juist worden aangenomen. Zaken die voor een koper van essentieel belang zijn, dient koper zelf nader te onderzoeken.

Asbest

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.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
749599637

Datum registratie
13-04-2026

Geldig tot
10-04-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Veldakkers 52
7841AH Sleen
BAG-ID: 010901000010175

Detailaanduiding

Bouwjaar 1964
Compactheid 2,08
Vloeroppervlakte 183m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
E.S. Veenstra

Vakbekwaamheidsnummer
77171096

Certificaathouder
Ecocert 1 B.V.

Inschrijfnnummer
VINK202511-W0002

KvK-nummer
70565058

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kenmerken

Soort woning	Semi-bungalow
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1960-1970
Woonoppervlakte	113 m ²
Inhoud	630 m ³
Externe bergruimte	32 m ²
Overige inpandige ruimte	67 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	C.v.-ketel, houtkachel
Type ketel	Intergas
Bouwjaar ketel	2026
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie en isolerende beglazing
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Geglazuurde pannen
Tuin	Tuin rondom
Ligging	n.v.t.
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
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 gemaid is vandaag reactie. 📈 Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat! 📈 In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht? 📈 In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht? 📈 Een kantoorhond heeft? Hunter! 📈 Bert Stadman beëdigd makelaar is? 📈 Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is? 📈 In ons logo de 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 gebruiksoverlappende. 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