



Langbos 54 Oosterhesselen

VRAAGPRIJS € 315.000,- K.K.





Een woning die in de loop der jaren netjes is onderhouden en op diverse onderdelen is verbeterd, waardoor hier sprake is van een prettig en compleet geheel.

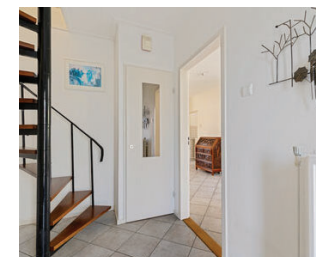
De woning is gebouwd in 1971 en is nadien keurig onderhouden. Zo zijn de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen, zijn in 2024 nog nieuwe dakpannen aangebracht en zijn de muren en vloeren na-geïsoleerd. Tevens zijn er zes zonnepanelen geplaatst. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel B.

De woning staat op een mooie kavel van 295 m². Aan de voorzijde is de voortuin in 2021 opnieuw aangelegd en ook de achterzijde biedt volop ruimte. Hier bevindt zich een heerlijk zonnige tuin, gelegen op het zuiden en voorzien van een achterom. Een onderhoudsvriendelijke tuin waar u van het vroege voorjaar tot ver in het najaar volop van de zon kunt genieten. 's Morgens met een kop koffie, overdag lekker buiten zitten en op een mooie zomeravond nog tot laat genieten van de laatste zonnestralen.

Ook de ligging is zonder meer aantrekkelijk te noemen. In de directe omgeving bevinden zich onder andere een basisschool, voortgezet onderwijs, kinderopvang, speeltuin, diverse sportaccommodaties, een medisch centrum en een supermarkt. Kortom, alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand aanwezig. Daarnaast biedt de directe omgeving volop wandelmogelijkheden in het park en in de bosrijke natuur van het Klencerveld. Een keurige en goed onderhouden gezinswoning met garage, een zonnige tuin en een prettige ligging. Een woning die het bekijken zeker waard is!

66 *Op een leuke locatie in het dorp, nabij diverse voorzieningen, staat deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde bijkeuken en garage.*

99





 bouwjaar
1971

 inhoud
497 m³

 woonoppervlakte
113 m²

 perceeloppervlakte
295 m²

 aantal slaapkamers
3

 woonlagen
2

 energielabel
B

 externe bergruimte
n.v.t.



Indeling

Begane grond: entree/hal, toilet, z-woonkamer met eet- en zitgedeelte, kookkeuken, ruime bijkeuken met achtergang en toegang tot de aangebouwde garage.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en een ruime badkamer

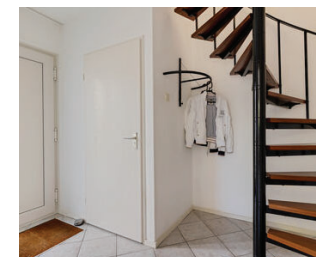
Zolderruimte: bereikbaar middels een vlizotrap.

Extra informatie:

- * Ruimschoots parkeergelegenheid op eigen terrein;
- * Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- * Voordeur en achterdeur uitgevoerd in kunststof;
- * Muren in 2019 na geïsoleerd met EPS HR++ Thermoparels (Rd 1,76, dikte 60 mm);
- * Vloeren in 2018 na geïsoleerd met TONZON (Rd 3,8);
- * In 2024 voorzien van nieuwe dakpannen, tengels en panlatten;
- * Voorzien van 6 zonnepanelen van 285 Wp per stuk, geplaatst in 2017;
- * Woonkamer en slaapkamer op de verdieping voorzien van airconditioning;
- * Nagenoeg geheel voorzien van rolluiken;
- * Terras voorzien van zonnescherm;
- * Garagedeur in 2020 vernieuwd (Hormann);
- * Er is een informatiemap met allerlei extra informatie/ facturen aanwezig van alle verbeteringen.

66 De woonkamer biedt zowel aan de voorzijde als de achterzijde zicht op de tuin.

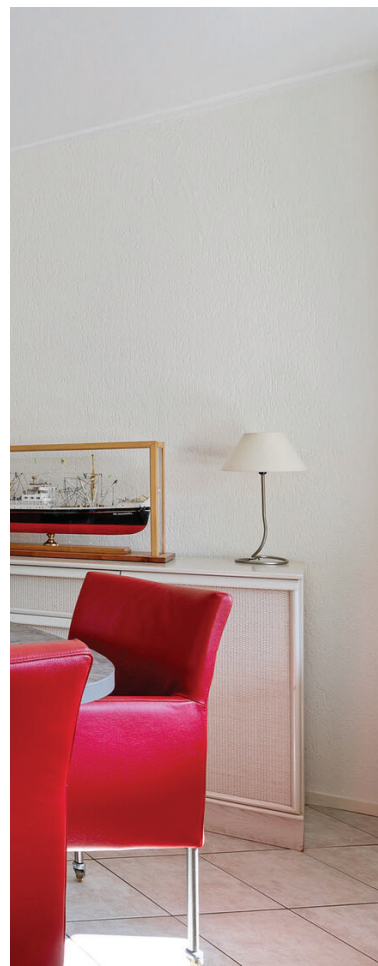
99





Woonkamer

De royale Z-vormige woonkamer heeft een oppervlakte van circa 35 m² en is praktisch ingedeeld in een zit- en eetgedeelte. Dankzij de open verbinding vormen beide gedeelten samen één sfeervolle leefruimte. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning.



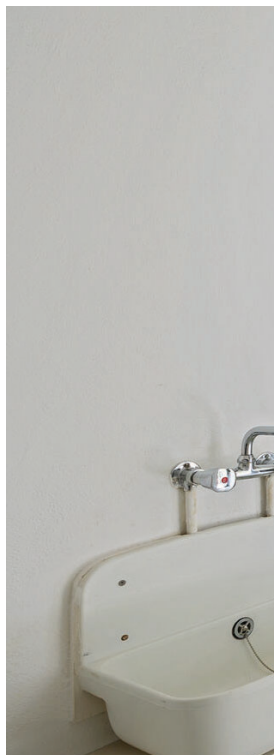
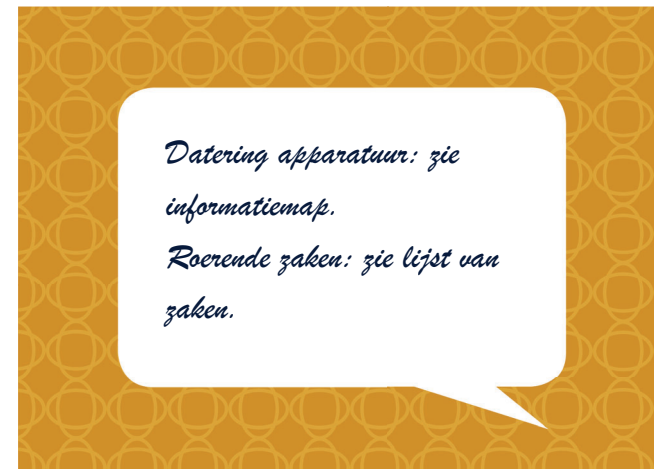
Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- Ouderdomsclausule
- Niet zelf-bewoningsclausule;
- Asbestclausule;
- Geen vragenlijst over de woning.

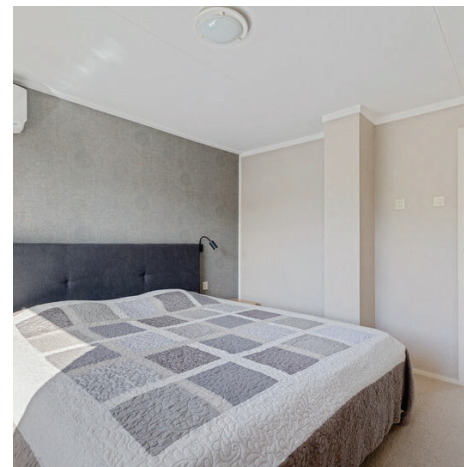
Zie pagina 34 voor meer informatie.





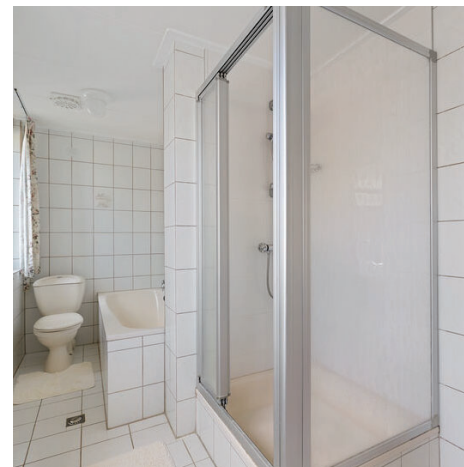
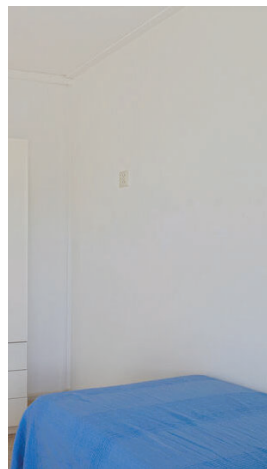
Keuken/bijkeuken

De keuken is voorzien van een U-vormige inbouwkeuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereikt u de royale bijkeuken van circa 10 m², voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger en een eigen achteringang. Tevens biedt de bijkeuken toegang tot de garage.



Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk circa 8 m², 10 m² en 12 m², evenals de badkamer. De royale hoofdslaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel(meubel) en een toilet.



Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een achterom. Het terras is voorzien van elektrische zonwering, waardoor u hier zowel van de zon als van de schaduw kunt genieten. Van een kop koffie in de ochtend tot lange zomeravonden in de laatste zonnestralen: deze tuin biedt van het vroege voorjaar tot ver in het najaar volop buitenplezier.



Omgeving

De wijk grenst bijna direct aan het unieke natuurgebied Klencerveld. Oosterhesselen biedt een compleet voorzieningenniveau en een actief verenigingsleven. Van basisscholen en voortgezet onderwijs tot een supermarkt, medisch centrum en diverse (sport)accommodaties. Alles is op loopafstand bereikbaar.

Plattegrond begane grond



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



Plattegrond begane grond 3D



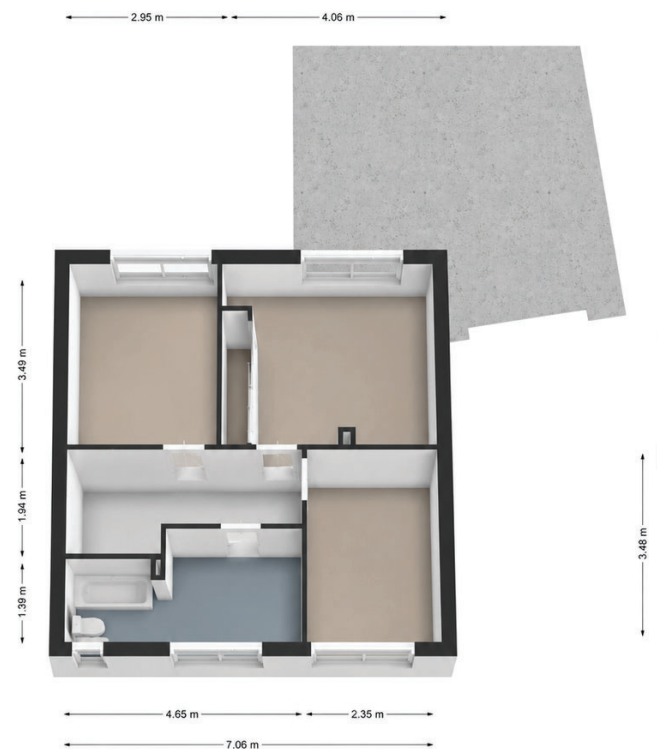
Plattegrond eerste verdieping



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



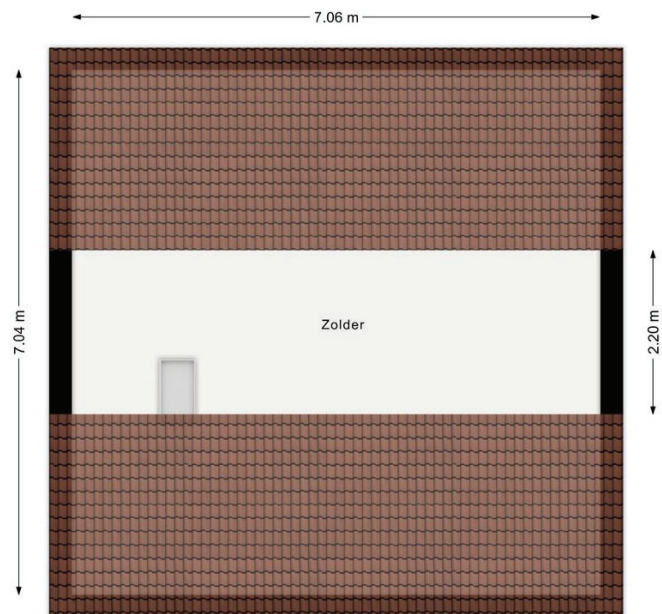
Plattegrond eerste verdieping 3D



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



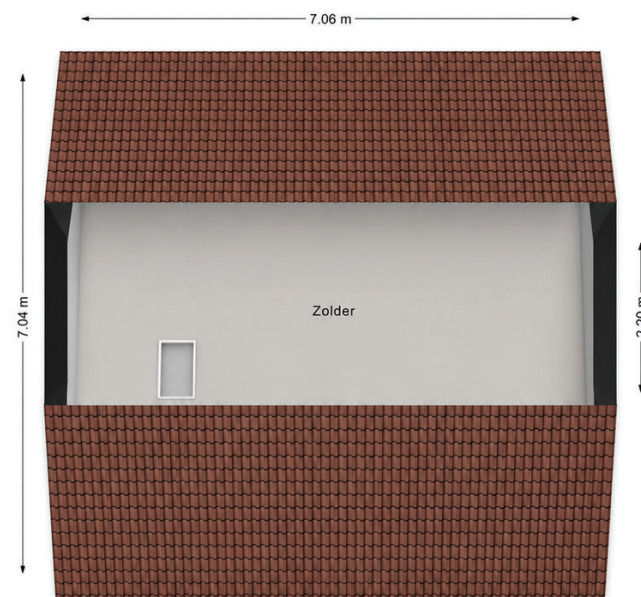
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond tweede verdieping 3D



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

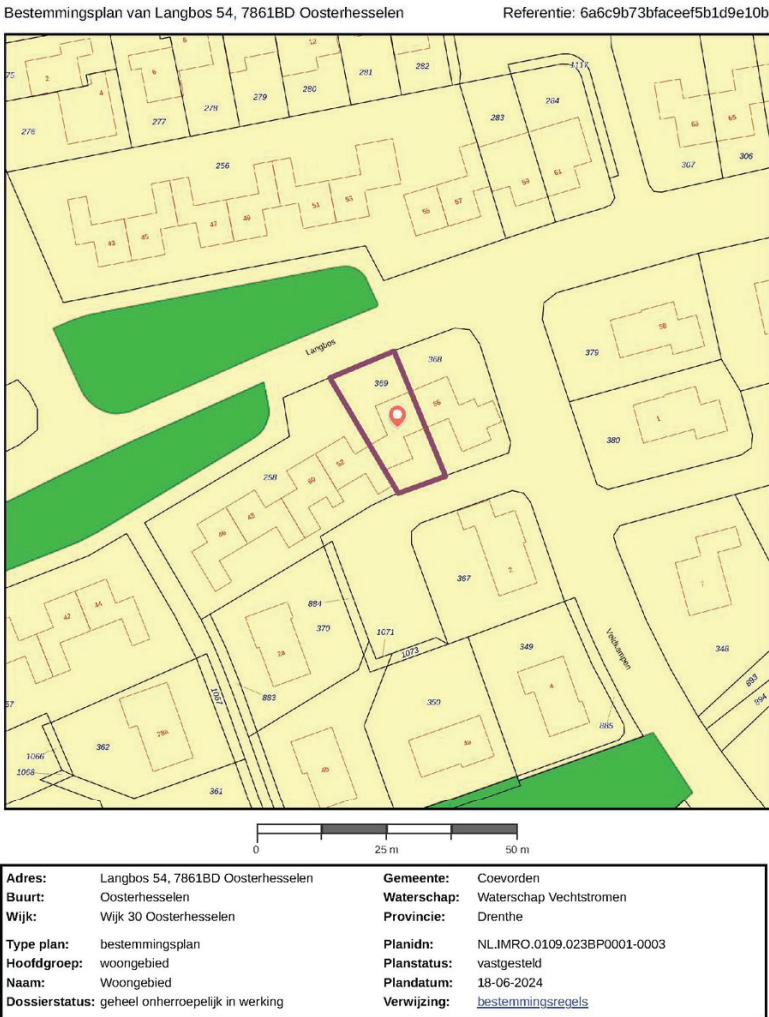


Kadaster



Adres	Langbos 54. 7861 BD Oosterhesselen
Kadastrale gegevens	Oosterhesselen, F, 369
Totaal groot	295 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 31-07-2026 om 14:56.

Bestemmingsplanlegenda

Legenda

	plangebied		geluidzone
Enkelbestemmingen			luchtvaartverkeerszone
	agrarisch		vrijwaringszone
	agrarisch met waarden		milieuzone
	bedrijf		veiligheidszone
	bedrijventerrein		wetgevingzone
	bos		reconstructiewetzone
	centrum		overige zone
	cultuur en ontspanning	Aanduidingen	
	detailhandel		bouwaanduiding
	dienstverlening		functieaanduiding
	gemengd		lettertekanaanduiding
	groen		maatvoering
	horeca	Figuren	
	kantoor		as van de weg
	maatschappelijk		dwarsprofiel
	natuur		gevellijn
	overig		hartlijn leiding
	recreatie		relatie
	sport		figuur IMRO2006
	tuin	Gebiedsgerichte besluiten	
	verkeer		besluitgebied
	water		besluitvlak
	wonen		besluitsubvlak
	woongebied	Structuurvisies	
Dubbelbestemmingen			plangebied
	waterstaat	Gescande kaarten	
	leiding		plangebied
	waarde	Overige besluiten	
Bouwvlakken			plangebied
	bouwvlak		

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: 31-7-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/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:

Ouderdomsclausule

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.

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.

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.

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.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1971
Woonoppervlakte	113 m ²
Inhoud	497 m ³
Externe bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Remeha tzerra 39c/cw 5
Bouwjaar ketel	2016
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Dakpannen
Tuin	Achtertuin, voortuin
Ligging	Zuiden
Kwaliteit	Verzorgd
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	, -
Stookhok	-
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

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