

TE KOOP

Laaghalerveen 7 Hooghalen



Vraagprijs € 650.000,- kosten koper

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de geboden informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. Op de dienstverlening van MJM Makelaardij zijn de algemene consumentenvoorwaarden Makelaardij van de NVM van toepassing.

Beschrijving:

In de categorie "Buitenkans"

Voormalig tuindersbedrijf met woonboerderij/dienstwoning met grote schuur op ruim 2,2 ha.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken met een bestemmingswijziging (nu agrarisch/teelt/hoveniersbedrijf).

De woning is relatief netjes en redelijk onderhouden, maar gedateerd. Beschikt over een levensloopbestendige indeling en beschikt over een viertal slaapkamers. De woonkamer is ruim en is voorzien van een houtkachel, de dichte keuken is eenvoudig en geeft toegang tot een serre. Het sanitair is eenvoudig en functioneel. De inpandige ruime berging heeft een extra toilet, bijkeuken functie en biedt ruimte aan de CV opstelling. De woning beschikt over diverse inbouwkasten.

Met een energie label E valt er nog een verduurzamingsslag te slaan. De woning beschikt wel nagenoeg geheel over dubbel glas.

De grote schuur met tevens een inpandige garage beschikt over meerdere ruimten, waaronder zelfs een (voormalige) koelcel en een verdieping. Hier kan iedere functionaliteit naar wens aan worden toegewezen. Uit overlevering is vernomen dat het dak asbestvrij is.

Het enorme perceel is op te delen in het voormalig erf met tuin, overblijfselen van het teeltbedrijf inclusief fruitbomen en diverse niet nader gekwalificeerde teeltvakken en bebossing.

Kortom, handen uit de mouwen en bouwen aan je eigen paradijs.

Ps. De lijst van zaken en de vragenlijst over de woning zijn vanwege de aard van de verkoop niet beschikbaar.

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 650.000 kosten koper
Vraagprijs per m²	€ 4.452
Status	Beschikbaar

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten	
Wonen	146 m²
Overige inpandige ruimte	12 m²
Externe bergruimte	267 m²
Perceel	22.375 m²
Inhoud	593 m³

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2x apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche en wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, en rookkanaal

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas en muurisolatie
Verwarming	Cv-ketel en houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Atag I 56 C (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Kadastrale gegevens

BEILEN B 2844	
Oppervlakte	22.375 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen en vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen	Vliering, elektra en stromend water

Garage

Soort garage

Capaciteit

Voorzieningen

Isolatie

Inpandig, parkeerplaats en vrijstaande stenen garage

2 auto's

Vliering, elektra en stromend water

Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

:

Op eigen terrein en openbaar parkeren



















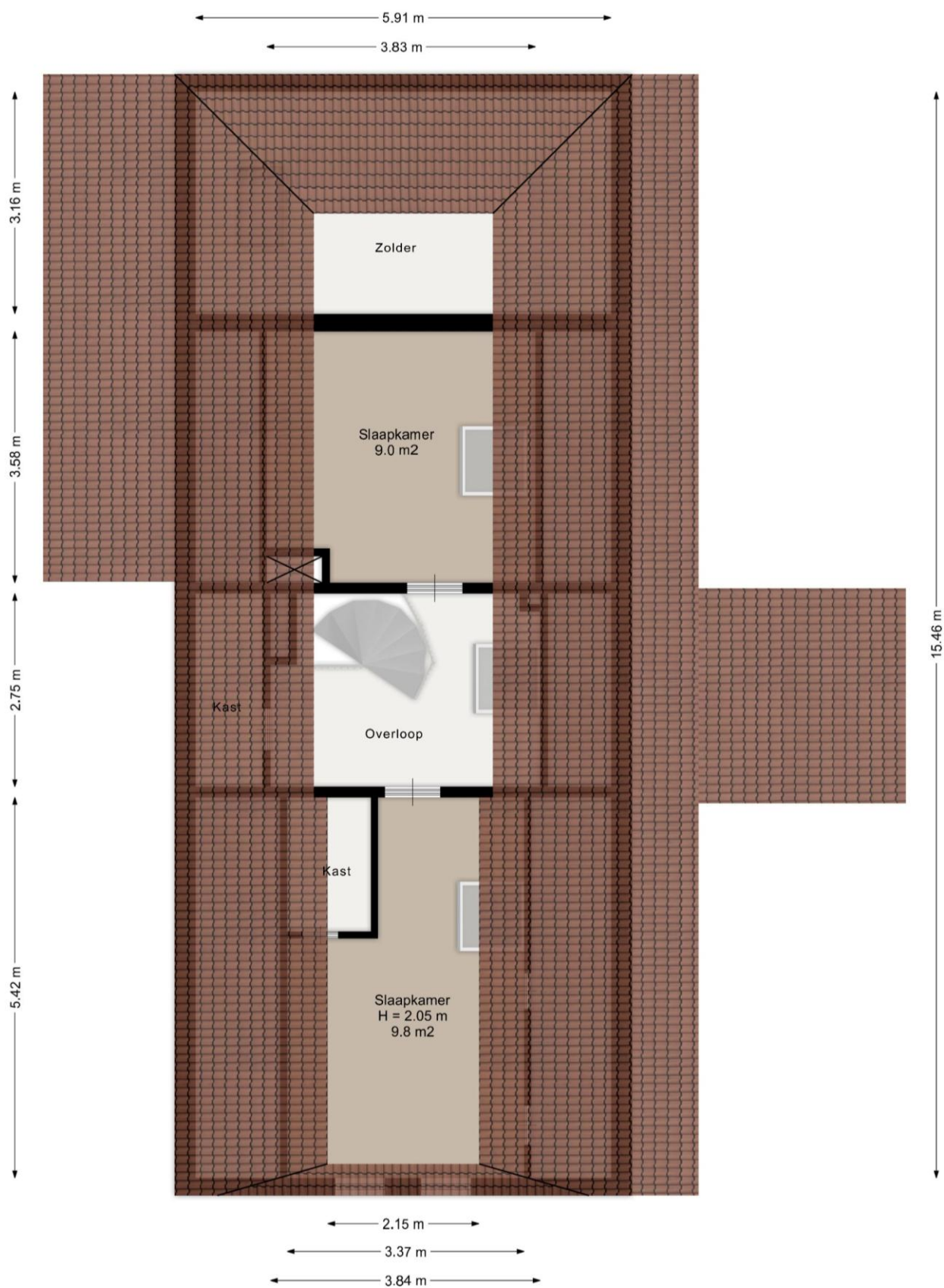




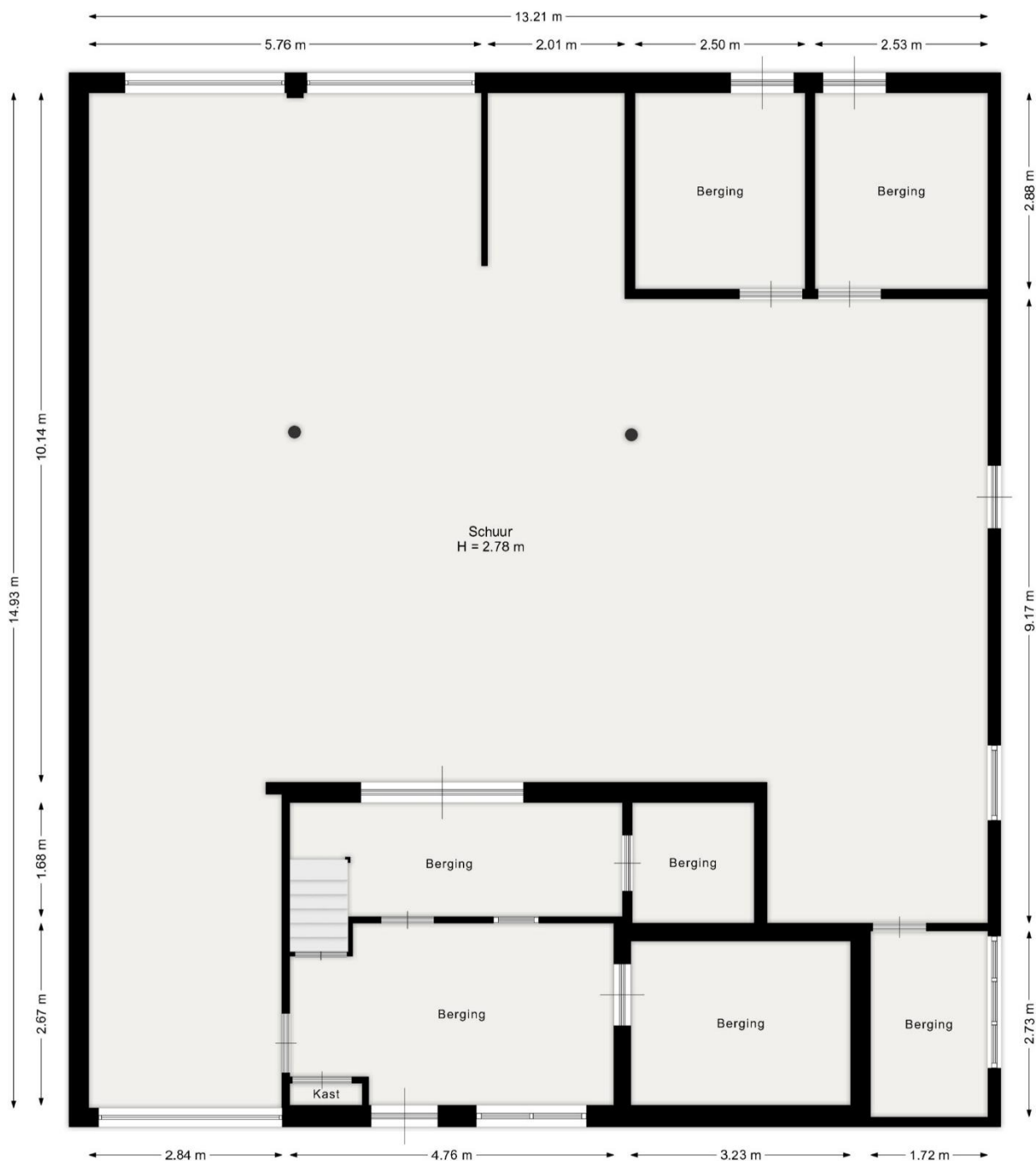




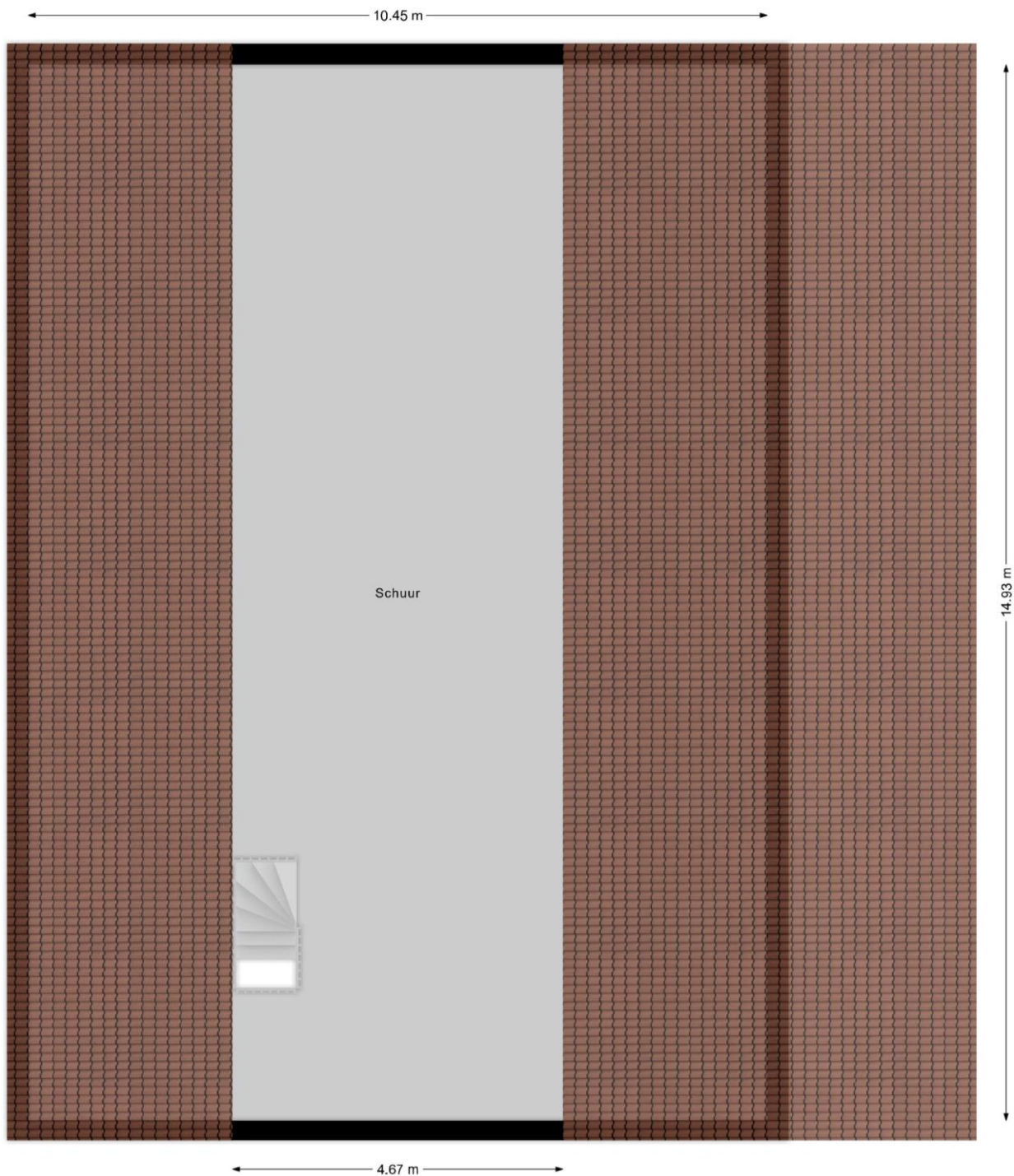
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



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



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



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

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Laaghalerveen 7	Datum van meetrapport:	21-09-2026
Plaats:	Hooghalen	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	145.7 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	11.8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	266.7 m ²
Total gemeten	157.5 m ²
Inhoud	593.4 m ³
Inhoud Externe	1011.0 m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

MARKERINGEN: Begane Grond

Meetstaat

Begane Grond

Wonen (GOW)	116.9 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	8.2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (COGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m ²
Inhoud	445.4 m ³



Legenda vlakkentekening:

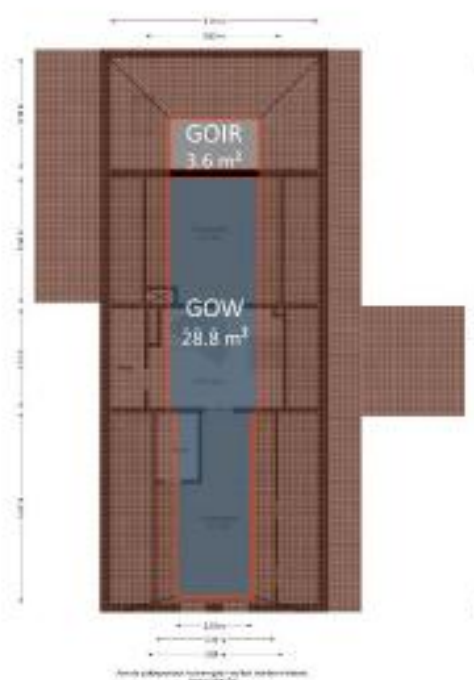
				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgt > 4m ²

MARKERINGEN: Eerste verdieping

Meetstaat

Eerste verdieping

Wonen (GOW)	28.8 m ²
Overige inpandige ruimte (GOIR)	3.6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m ²
Inhoud	147.9 m ³



Legenda vlakkentekening:

				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgat > 4m ²

MARKERINGEN: Berging

Meetstaat

Berging

Wonen (GOW)	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	197.0 m ²
Inhoud	711.5 m ³



Legenda vlakkentekening:

				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgat > 4m ²

MARKERINGEN: Berging zolder

Meetstaat

Berging zolder

Wonen (GOW)	m ²
Overige in pandige ruimte (GOOIR)	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	69.7 m ²
Inhoud	299.5 m ³



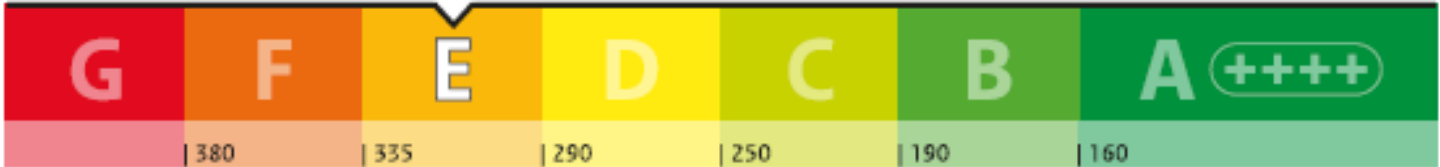
Legenda vlakkentekening:

				
Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige In pandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Vides/Schalgat > 4m ²

Deze woning
heeft energielabel

E

327,46 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

Daken

Vloeren

Ramen

Buitendeuren

Gevelpanelen

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
239,27 kWh/m²

veel
warmte
verlies

207
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig
warmte
verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

71,37

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Laaghalerveen 7
9414VG Hooghalen

Bouwjaar

1920

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

153 m²

Energieadviseur

R.B.V. van Ommen Kloeke

Omgevingsloket Regels op de kaart

Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022
bestemmingsplan - Gemeente Midden-Drenthe
meer documenten bekijken
vastgesteld 30-06-2022 - geheel openbaar en in werking

Plaatsen Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gesloten Overig Toelichting

Bestemmingen (4)

- ☐ Agrarisch - Tuinbouw >
- ☐ Waarde - Archeologie 2 >
- ☐ Wonen >
- ☐ Wonen - Voormalige boerderijen >

Gebieds aanduidingen (2)

- ☐ geluidzone - Industrie >
- ☐ milieuzone - hydrologische beïnvloeding >

Omgevingsloket Regels op de kaart

Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022
bestemmingsplan - Gemeente Midden-Drenthe
meer documenten bekijken
vastgesteld 30-06-2022 - geheel openbaar en in werking

Plaatsen Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gesloten Overig Toelichting

Bestemmingen (4)

- ☐ Agrarisch - Tuinbouw >
- ☐ Waarde - Archeologie 2 >
- ☐ Wonen >
- ☐ Wonen - Voormalige boerderijen >

Gebieds aanduidingen (2)

- ☐ geluidzone - Industrie >
- ☐ milieuzone - hydrologische beïnvloeding >

Artikel 3 Agrarisch - Tuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een tuinbouwbedrijf;
- een hoveniersbedrijf;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij 2', uitsluitend een hoveniersbedrijf of een vollegrondse tuinbouwbedrijf annex kwekerij;

d. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

e. detailhandel in ter plaatse gekweekte en geproduceerde planten, struiken, bomen, fruit en groente en andere gewassen;

f. bed & breakfast al dan niet in combinatie met kleinschalig kampeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

g. kwekerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';

h. het wonen ten behoeve van het bedrijf al dan niet in combinatie met:

- een aan huis verbonden beroep;

- een gastouderopvang;

- mantelzorg;

i. wegen en paden;

j. water;

k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

l. nutsvoorzieningen;

m. het stallen van werktuigen ten behoeve van de onder c genoemde bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

n. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;

o. bedrijfswoningen;

p. kassen;

q. tuinen, erven en terreinen;

alsmede voor:

r. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat voor zover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend de daar beschreven bebouwing behouden dient te blijven. Bij gebouwen wordt de uitwendige hoofdvorm bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

• 3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van één tuinbouwbedrijf, dan wel hoveniersbedrijf of vollegrondse tuinbouwbedrijf annex kwekerij worden gebouwd;

2. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per tuinbouwbedrijf bedragen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tweede bedrijfswoning', waar twee bedrijfswoningen per bedrijf zijn toegestaan;

3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en kassen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet zijnde de bedrijfswoning(en),  overkappingen en kassen;

4. bedrijfsgebouwen dienen minimaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) en minimaal 20 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens/grenzen van de openbare weg te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;

5. de maatvoering van een bouwwerk zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw Maximale oppervlakte in m² Goothoogte in m Dakhelling in ° Hoogte in m

beweeg de tabel van links naar rechts

	per gebouw	gezamenlijk	max. min.	max. max.
bedrijfsgebouw	-	-	5 20**60	12
overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	5 - 60	12
bedrijfswoning	150*	-	3,5 20 60	9
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3,5 - 60	6,6

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

** tenzij de bestaande dakhelling minder bedraagt, in welk geval de dakhelling van dat bedrijfsgebouw minstens de bestaande dakhelling met een minimum van 15° zal bedragen

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

• 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.2 sub a onder 2:

en worden toegestaan dat, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;

3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bestemmingsvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;

4. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;

6. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

b. lid 3.2 sub a onder 4:

en toestaan dat een bedrijfsgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel en/of de weg dan wel voor het verlengde van de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;

c. lid 3.2 sub a onder 5:

en worden toegestaan dat de oppervlakte van de bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m².

d. lid 3.2 sub a onder 5:

en worden toegestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot 5,5 m, mits:

1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. lid 3.2 sub a onder 5:

en worden toegestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk 5,5 m en/of 10 m, mits:

1. de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. lid 3.2 sub a onder 5:

en worden toegestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een lagere dakhelling, met een minimum van 15°;

g. lid 3.2 sub a onder 5:

en worden toegestaan dat ondergeschikte delen van bedrijfsgebouwen en/of een tussenlid plat worden afgedekt.

- **3.4 Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:

1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m²;
4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandelsdoeleinden vanuit het tuinbouwbedrijf, ~~of het~~ kwekerijbedrijf hoveniersbedrijf of vollegronds tuinbouwbedrijf met een verkoopvloeroppervlakte kleiner dan 10%

van de bestaande bedrijfsgebouwen en met een oppervlakte niet groter dan 100 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij' het bestaande oppervlak aan detailhandel is toegestaan;

c. het composteren van producten uit of als gevolg van eigen bedrijfsactiviteiten.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 3.4.1 sub a;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandelsdoeleinden vanuit het tuinbouwbedrijf, ~~of het~~ kwekerijbedrijf hoveniersbedrijf of vollegronds tuinbouwbedrijf anders dan bedoeld in lid 3.4.1 sub b;
- e. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij 2' ten behoeve van:
 1. houtteelt;
 2. fruiteelt;
 3. naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen, zoals olifantengras.

• 3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

b. Het onder a vervatte verbod geldt, voor zover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend voor de daar beschreven bouwwerken. Het verbod geldt niet voor de bouwwerken opgenomen in bijlage 4 onder het kopje 'Monumenten Buitengebied Midden – Drenthe'. Op deze laatst bedoelde bouwwerken is de Monumentenwet van toepassing.

c. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

d. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

• 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen, met dien verstande dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de tuinbouwactiviteiten, dan wel bedrijfsactiviteiten ter plaatse moeten zijn beëindigd;
- c. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
- e. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Rapport Bodemloket

Rapport

Datum: 22-9-2026



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

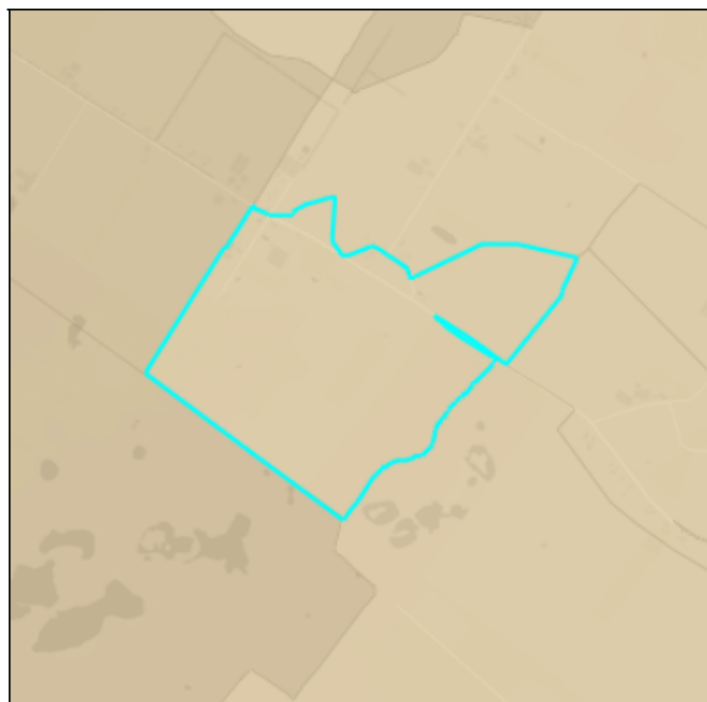
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om 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.

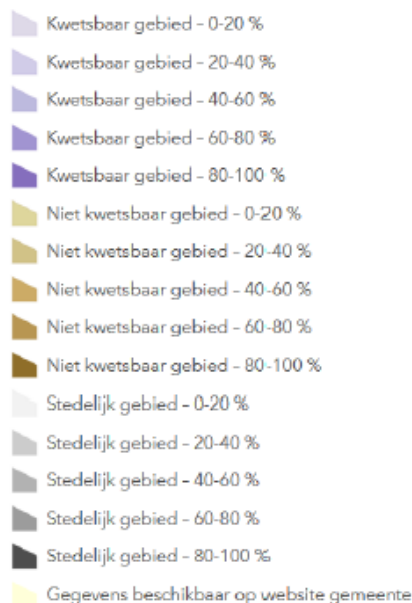
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9414VG

Aanmaakdatum/ -tijd: 22-09-2026 16:48:40



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (9414VG) bevat 44 panden (BAG). Van deze panden is 47,7% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

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



Bebowing

2844

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

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens

zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Bij de aankoop van een woning is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper, uitgaande van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

En dan nog dit.

MJM makelaardij o.g. hanteert de gebruikelijke borgstelling bij de aankoop van een woning. Dit betekent dat indien de onderhandelingen met positief resultaat zijn afgerond, bij het verlopen van het financieringsvoorbehoud, bij de voor passeren van de akte aangewezen notaris, 10% van de koopsom dient te worden gestort of een bankgarantie voor dit bedrag dient te worden afgegeven die tot ten minste een maand na de overeengekomen leveringsdatum geldt.

Dienstverlening.

MJM makelaardij o.g. behartigt uitsluitend de belangen van één partij. Omwille van de transparantie in de dienstverlening wordt koppelverkoop uitgesloten zonder de uitdrukkelijke wens en toestemming van alle bij de transactie betrokken partijen.

MJM bemiddelt niet in financieringen omwille van diezelfde transparantie. Overigens is in de ogen van MJM de financiële dienstverlening een vak apart, waarbij volledige toewijding van de adviseur een vereiste is. MJM kan wel voor u beoordelen of de aangeboden offertes een realistische weergave zijn van de mogelijkheden.

Tevens is MJM in staat belangeloos contacten te leggen met naar zijn mening integere adviseurs.