



Witte Zand 17 a Oosterhesselen

VRAAGPRIJS € 379.000,- K.K.





Met een woonoppervlakte van 87 m² en een volledige verbouwing in 2023 mogen we met recht spreken van een instapklaar geheel. De verdieping van circa 48 m² biedt bovendien de mogelijkheid om de woonoppervlakte verder te vergroten.

De woning is fraai afgewerkt en voorzien van alle moderne gemakken. Zo is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming en beschikt de woning over onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Het geheel is modern uitgevoerd, met een strakke keuken, vernieuwd sanitair in moderne kleurvorming en een verzorgde vloer- en wandafwerking.

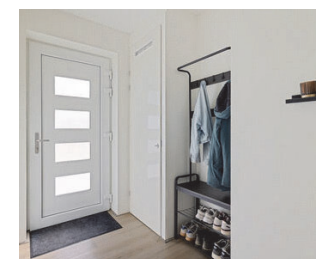
De indeling is ruim opgezet, zo bevat de begane grond onder andere een royale slaapkamer met een badkamer ensuite, daarnaast een bijkeuken en een houten tuinberging voor de opslag van uw fiets o.i.d.

De straatgerichte living staat via een schuifpui in directe verbinding met de buitenruimte, waardoor binnen en buiten natuurlijk in elkaar overlopen. Daarnaast beschikt de woning over een royale, zolderruimte van circa 48 m² die zich na enkele aanpassingen en het plaatsen van een vaste trap uitstekend leent voor opslag of als werk- of hobbyruimte of het realiseren van extra slaapkamer(s) is een optie. Het geheel is gelegen op een kavel van 119 m².

Parkeren voor de deur
Ook aan parkeren is gedacht: direct voor de woning is voldoende ruimte om de auto gemakkelijk te parkeren.

66 In 2023 is de voormalige dorpsdrogisterij "Koopman" met zorg en oog voor detail getransformeerd tot vier stijlvolle wooneenheden. Het betreft hier de wooneenheid aan de rechter voorzijde.

99





 bouwjaar
1946

 inhoud
461 m³

 woonoppervlakte
87 m²

 perceeloppervlakte
119 m²

 aantal slaapkamers
1

 woonlagen
1

 energielabel
A

 externe bergruimte
12 m²



Indeling

Begane grond:

Entree/hal, toilet, straatgerichte woonkamer met open keuken, slaapkamer met badkamer en suite en berging/bijkeuken.

Zolderruimte:

Ruime zolderruimte van circa 48 m² (bruikbaar na het plaatsen van een vaste trap).

Bijzonderheden

- Energielabel A;
- Verwarming geschiedt middels een gasgestookte cv-installatie, Intergas 2024;
- Geheel verbouwd in 2023;
- Prachtig instapklaar wonen;
- Woonkamer voorzien van schuifpui naar zonneterras;
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van vloerisolatie, muurisolatie en gedeeltelijke dak-/plafondisolatie;
- Royale zolderruimte van circa 48 m², na plaatsing van een vaste trap geschikt voor het realiseren van extra (slaap)kamer(s);
- De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Daarom is de niet-zelfbewoningsclausule van toepassing. Zie pagina 32 'Wat moet u weten over de verkoop?' voor meer informatie.

66 De royale woonkamer van circa 43 m² ligt aan de straatzijde en biedt volop ruimte voor een fijne zit- en eethoek. Via de schuifpui is het aangrenzende zonneterras direct bereikbaar.

99





Keuken

De keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met diverse apparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap en koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over een spoelbak, voldoende kastruimte en werkblad.

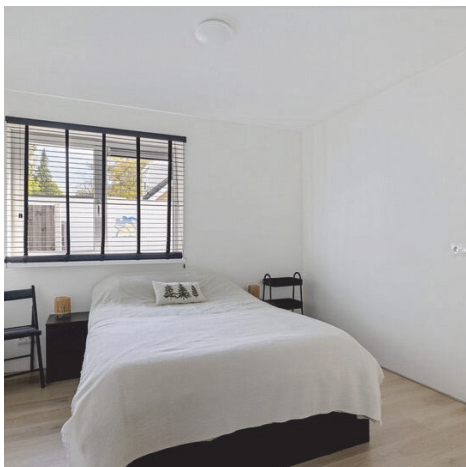
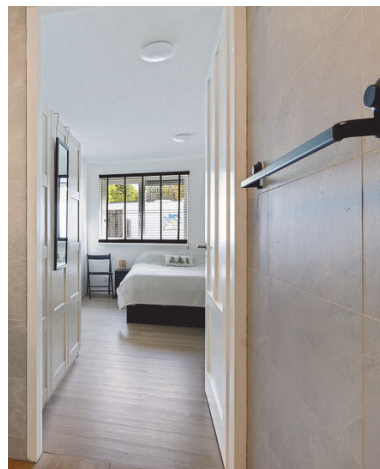


Vaste lasten en/of voorschotten

- Onroerendezaakbelasting: € 339,-
- Waterschapslasten: € 424,-
- Gemeentelijke belastingen: € 380,-
- Gas en elektra maandelijks: € 165,-

Indicatieve bedragen; verkoper heeft de woning niet zelf bewoond.





Slaapkamer met badkamer en suite

De slaapkamer van circa 15 m² beschikt over een badkamer en suite. De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloophdouche en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast.



Bijkeuken en berging

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie. Vanuit hier kan een vaste trap naar de zolderruimte van circa 48 m² worden geplaatst. Na enkele aanpassingen biedt deze ruimte mogelijkheden als berging, werk- of hobbyruimte of voor extra slaapkamer(s). Daarnaast is er een houten tuinberging voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.



Omgeving

Oosterhesselen heeft vele voorzieningen, denk aan basis- en voortgezet onderwijs, supermarkt, medisch centrum en diverse sportaccommodaties, dit alles is op loopafstand bereikbaar. In de directe omgeving liggen fraaie natuurgebieden, o.a. het Klenckerveld met daarin de unieke Havezathe De Klencke en Boswachterij Gees.

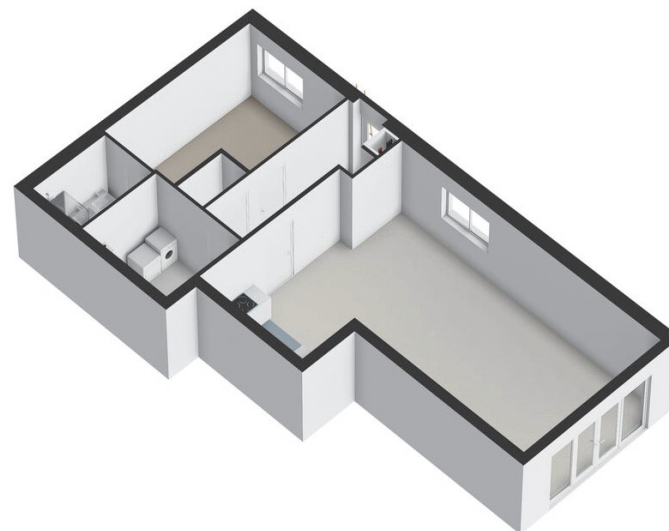
Plattegrond begane grond



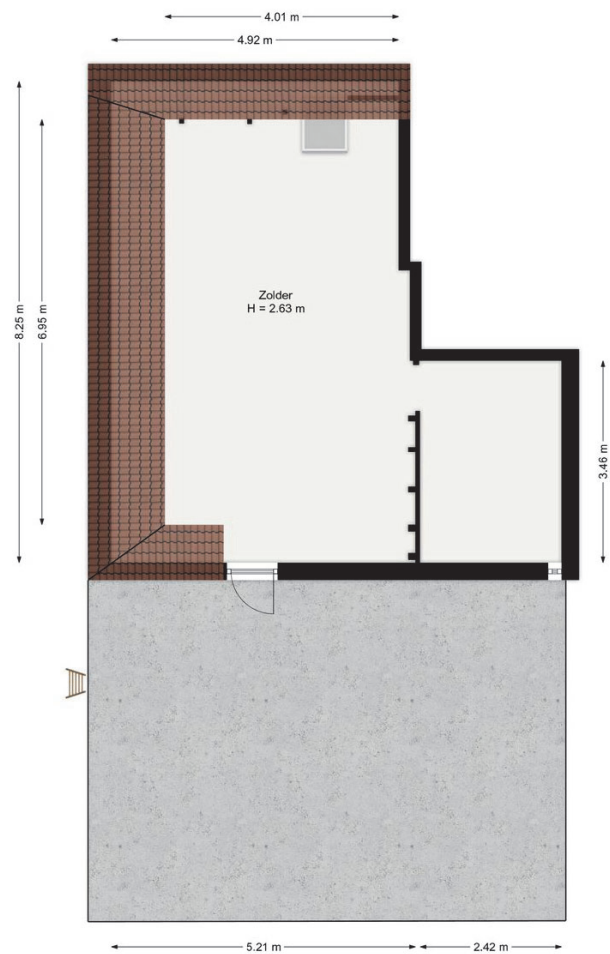
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond begane grond 3D



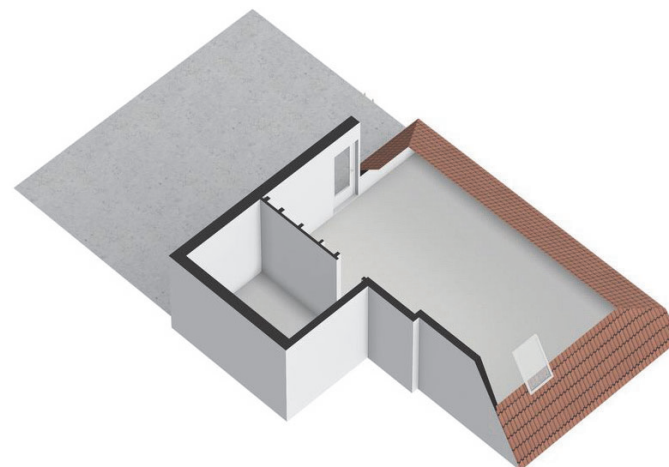
Plattegrond zolder



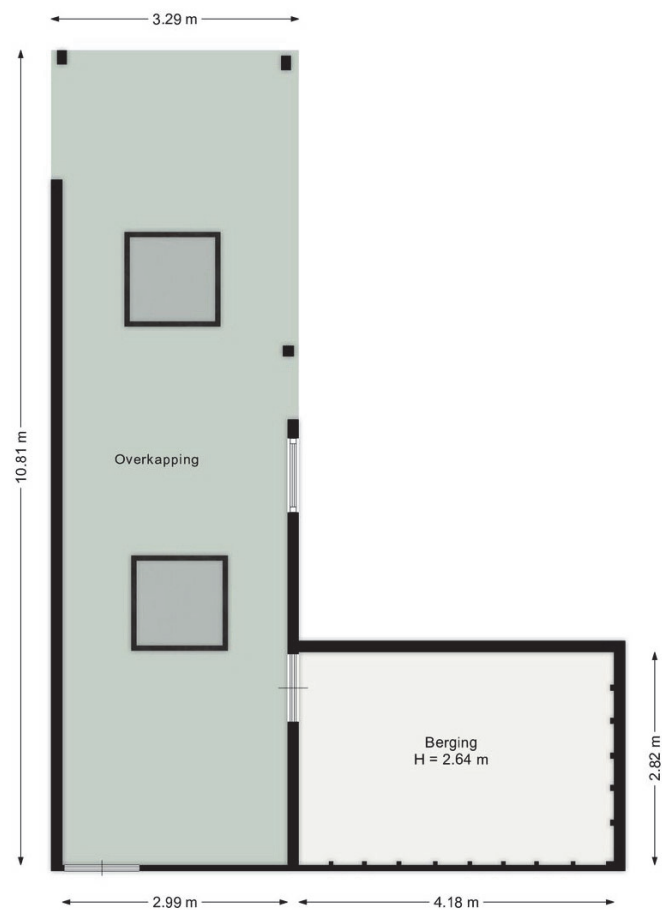
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Plattegrond zolder 3D



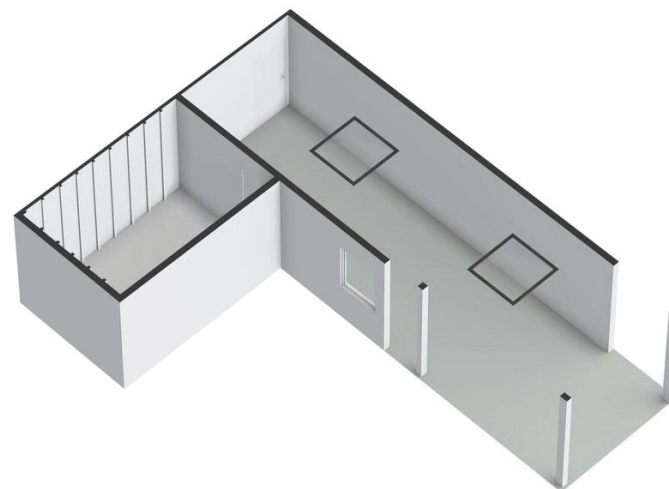
Plattegrond berging



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



Plattegrond berging 3D



Kadaster

Kadastrale kaart van Witte Zand 17a, 7861BH Oosterhesselen Referentie: 6aac0bc3d35a0212f7bed110



1123	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Oosterhesselen	Deze kaart is noodgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedetaild licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht. Dit document is gegenereerd op 17-09-2026 om 17:48.
17a	Huisnummer	Gemeentecode:	OTH02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	F	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1123	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	119	
	Bebouwing			

Adres	Witte Zand 17 a. 7861 BH Oosterhesselen
Kadastrale gegevens	Oosterhesselen, F, 1123
Totaal groot	119 m²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Witte Zand 17a, 7861BH Oosterhesselen Referentie: 6ab3894357b5b71b45f53778



Adres:	Witte Zand 17a, 7861BH Oosterhesselen	Gemeente:	Coevorden
Buurt:	Oosterhesselen	Waterschap:	Waterschap Vechtstromen
Wijk:	Wijk 30 Oosterhesselen	Provincie:	Drenthe
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0109.023BP0001-0003
Hoofdgroep:	centrum	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Centrum	Plandatum:	18-06-2024
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of riet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 23-09-2026 om 10:09.

Bestemmingsplanlegenda

Legenda

	plangebied		Gebiedsaanduidingen
	agrariisch		geluidzone
	agrariisch 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		lettertekenaanduiding
	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		besluitgebied
	woongebied		besluitvlak
	Dubbelbestemmingen		besluitsubvlak
	waterstaat		Structuurvisies
	leiding		plangebied
	waarde		Gescande kaarten
	Bouwvlakken		plangebied
	bouwvlak		Overige besluiten
			plangebied

Bestemmingsplanregels

Regels

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 18 Centrum

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Artikel 18 Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in [Bijlage 1](#), onder de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} jaar en/of vuurwerkbedrijven;
- b. uitsluitend de volgende functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1 - Aalden':
 - 1. bedrijfsactiviteiten, waaronder kleinschalig 'Wetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk, daarop aansluitende kleinschalige productie van gezonde voeding, en voor zover deze bedrijven wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met milieucategorie 1 als bedoeld in de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering;
 - 2. kantoor;
 - 3. detailhandel;
 - 4. horeca, met dien verstande dat enkel categorie I en II zijn toegestaan;
 - 5. (sociaal-)medische en (sociaal-)culturele voorzieningen en bestuurlijke voorzieningen;
 - 6. wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- c. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- d. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- e. horeca in de vorm van een hotel, café, restaurant en/of cafetaria ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg';
- g. woningen al dan niet ten behoeve van het bedrijf, overeenkomstig de bestaande situatie;
- h. wonen in bovenwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - bovenwoningen';

met daaraan ondergeschikt:

- i. aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- j. (sociaal-)medische, sociaal-culturele en bestuurlijke voorzieningen;
- k. kantoor- en praktijkruimten inclusief kapperszaken;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' tevens ondergeschikte horeca, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - verblijfsrecreatie' tevens verblijfsrecreatie, in vorm van kleinschalig kamperen;
- n. een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de functie aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebouwde parkeervoorziening';

en bij de bestemming behorende:

- o. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- p. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groen- en speelvoorzieningen;
- r. tuinen, erven en verhardingen;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. andere bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk 4,50 m en 8,00 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- e. per bouwperceel is maximaal één bedrijfsruimte toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw aanduiding - laad- en losdok' mag in afwijking van het bepaalde onder a, b en c, een laad- en losdok ten behoeve van een supermarkt worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 6,00 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebouwde parkeervoorziening' geldt dat ondergronds bouwen is toegestaan, met een maximale bouwdiepte van 6,00 m ten opzichte van het maaiveld;

Bestemmingsplanregels

- h. het aantal woningen binnen de bestemming 'Centrum' dat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kernen (9 november 2020 deels onherroepelijk in werking) ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig was, mag niet worden vermeerderd.

18.2.2 Aelderstraat 1 Aalden

In afwijking van het bepaalde in lid 18.2.1 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1 - Aalden' de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de woningen worden gestapeld gebouwd, met dien verstande dat maximaal 12 woningen worden gebouwd in het gehele als 'specifieke vorm van wonen - Aelderstraat 1' aangeduide gebied;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen in bouwdeel B ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwdeel b' wordt niet eerder verleend dan nadat bouwdeel A ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwdeel a' gereed is en op de voorgeschreven wijze gemeld is bij het college van burgemeester en wethouders;
- e. lid a is niet van toepassing op bebouwing lager dan de bovenzijde van de begane grondvloer.

18.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen; de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevel en het verlengde ervan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5,50 m.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en 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;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- g. de bescherming en instandhouding van het openbaar groen en bomen.

18.4 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 18.2.1 onder b in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m respectievelijk 10,50 m.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, anders dan de activiteiten genoemd in [Bijlage 1](#) onder de milieucategorieën 1 en 2.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

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 18.5 onder a in die zin dat tevens bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten, genoemd in [Bijlage 1](#) onder de milieucategorieën 1 en 2, mits:
 - 1. het gaat om bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in [Bijlage 1](#), maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten die wel worden genoemd, of bedrijfsactiviteiten die wel zijn genoemd in [Bijlage 1](#) onder een hogere milieucategorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bestemmingsplanregels

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. de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg', 'detailhandel', 'horeca' of 'supermarkt' wordt verwijderd, indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

**Rapport Bodemloket**
Rapport DR010900749 Witte zand 17, OOSTERHESSELEN
Datum: 23-9-2026

Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport DR010900749 Witte zand 17, OOSTERHESSELEN**Inhoud****1 Algemeen**

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer**1 Algemeen**

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Witte zand 17, OOSTERHESSELEN
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: DR010900749
Locatiecode gemeentelijk BIS: AA010900301
Adres: Witte zand 17 7861BH OOSTERHESSELEN
Gegevensbeheerder: Coevorden
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader: Onbekend.
Vervolg:
Omschrijving:

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
------	--------	--------	-------	-------

Bodemloket

Indicatief onderzoek	Sigma bouw en milieu	00-M0788	2000-09-05	
----------------------	----------------------	----------	------------	--

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Gemeente Coevorden
<http://www.coevorden.nl>

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>.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
231058445

Datum registratie
29-09-2026

Geldig tot
25-09-2036

Deze woning heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) 129,37 kWh/m²



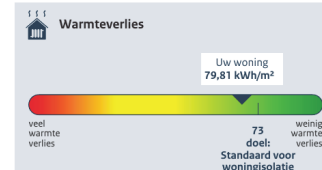
Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	
Vloeren	
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	28,15
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
Witte Zand 17 A
7861BH Oosterhesselen

Bouwjaar
1946

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksooppervlakte
87 m²



Energieadviseur
E.S. Veenstra

Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is in 2023 grondig is verbouwd, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

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			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				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
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	Eengezinswoning
Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1946 (2023 geheel verbouwd)
Woonoppervlakte	87 (exclusief zolderruimte van 48 m²)
Inhoud	461 m³
Externe bergruimte	12 m²
Overige inpandige ruimte	nvt
Gebouw gebonden buitenruimte	nvt
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Intergas
Bouwjaar ketel	2024
Isolatievoorzieningen	Muurisolatie, vloerisolatie
Soort dak	Samengesteld dak
Dakmateriaal	Bitumineuze dakbedekking en dakpannen
Tuin	Voortuin
Ligging	Zuiden
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	vrijstaand hout,voorzien van elektra
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 kantoor tijden 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 gemaald 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 ontlelen. 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 erfdienstbaarheid, 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 opdraagbaar 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 meestuur. 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 gebruiksoppervlakte. 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 | 7861 AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl