



Ossedijk 1 te Vriescheloo

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 349.500 k.k.

Dit vrijstaande, gelijkvloers te bewonen woonboerderijtje staat op een heerlijke kavel van 2.770 m². Naast de woning treft u een vrijstaande stenen garage, een stenen schuur en diverse overkappingen aan voor genoeg opslag of hobby's. De heerlijke tuin biedt genoeg ruimte voor rust, hobby's, groentetuin of het houden van dieren. De woning is voorzien van geïsoleerde spouwmuren (achtergevel niet), dakisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing en 6 zonnepanelen wat zorgt voor een energielabel C. Kortom een heerlijke gelijkvloerse woning met karakter, rust, ruimte en dat alles op een fijne ruime kavel.

Begane grond:

entree/hal met inbouwkast en CV - slaapkamer (9,2 m²) – hal – woonkamer (48,4 m²) met open keuken voorzien van inbouwkeuken met inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser een vaste kast en trapopgang naar bergzolder – hal met achterentree - doucheruimte met douche en toilet - slaapkamer (10,8 m²) met inloopkast en badkamer en-suite voorzien van wastafel met meubel, toilet, douche en ligbad – overkapping/serre/tuinkamer – schuur.

1e verdieping:

bergzolder

Verwarming:

Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 bj 2009 en gedeeltelijk vloerverwarming.

Warm water:

via combiketel

Elektriciteit:

12 groepenkast en 2x krachtstroom.

Beglazing:

gedeeltelijk dubbele beglazing

Overige info:

Vriescheloo is gelegen in de groenste gemeente van Nederland in het gebied 'Westerwolde'. Het naast gelegen dorp Bellingwolde heeft voorzieningen voor dagelijkse benodigdheden, basisscholen en een middelbare school. Voor een uitgebreider winkelbestand bent u met de auto binnen 15 minuten in Winschoten en binnen 45 minuten in Groningen.

Grondoppervlak:

27.70 are

Akte passering:

bij plaatselijk notariaat

Aanvaarding:

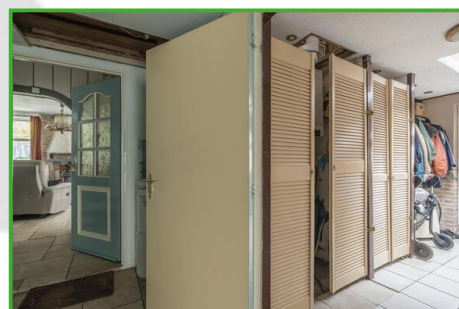
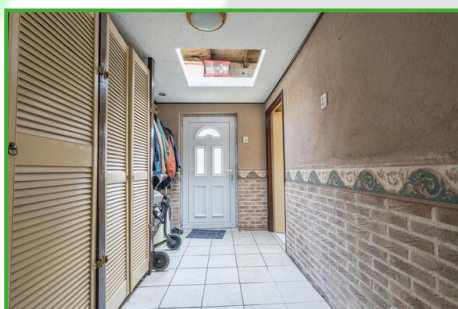
in overleg

Fotopresentatie



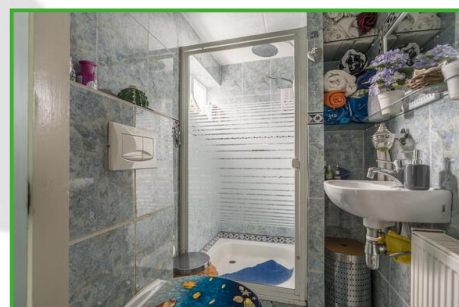
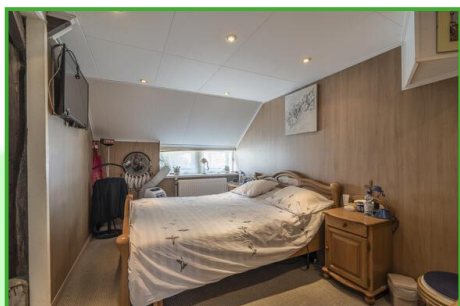
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie

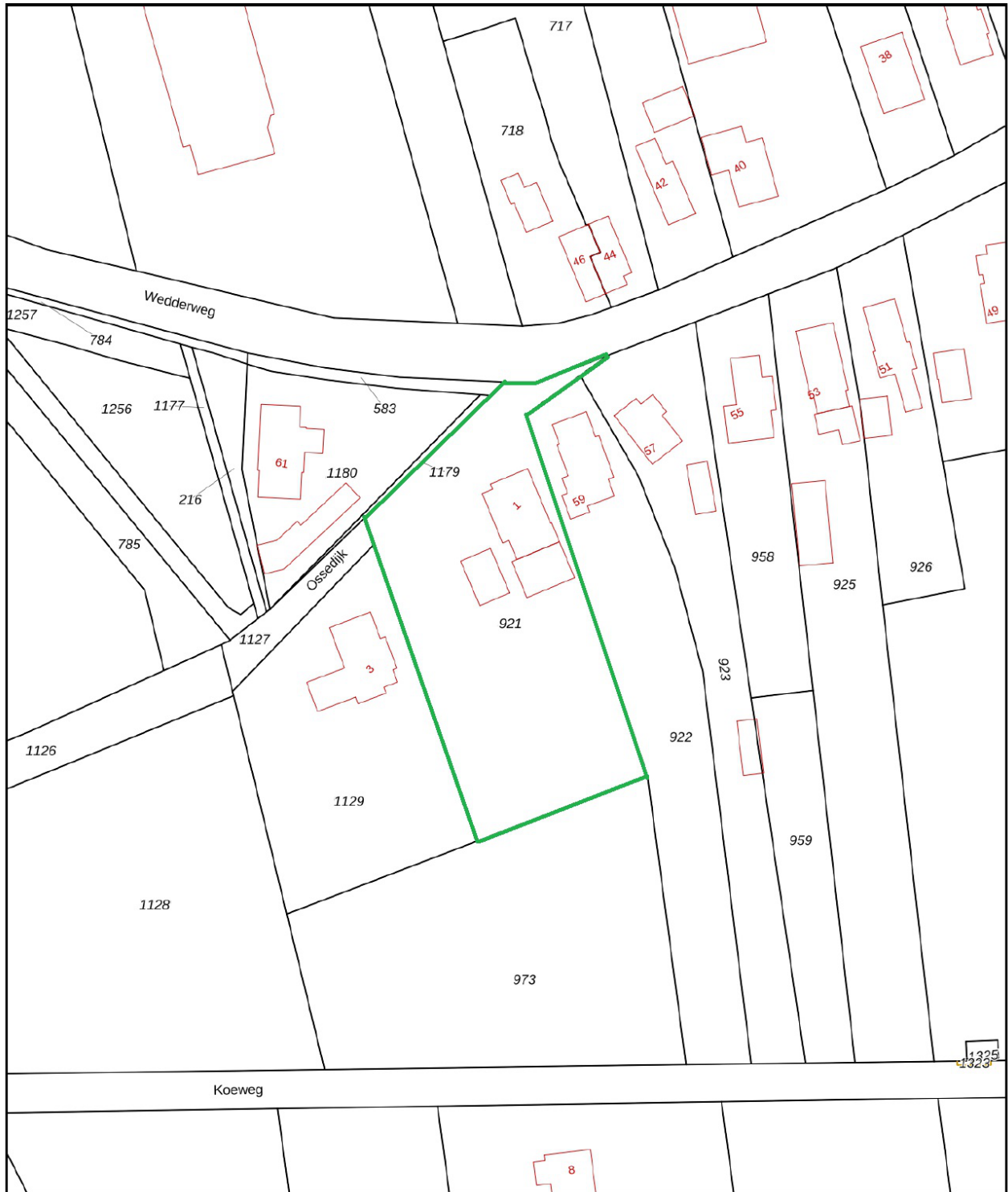







Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20240704 penning

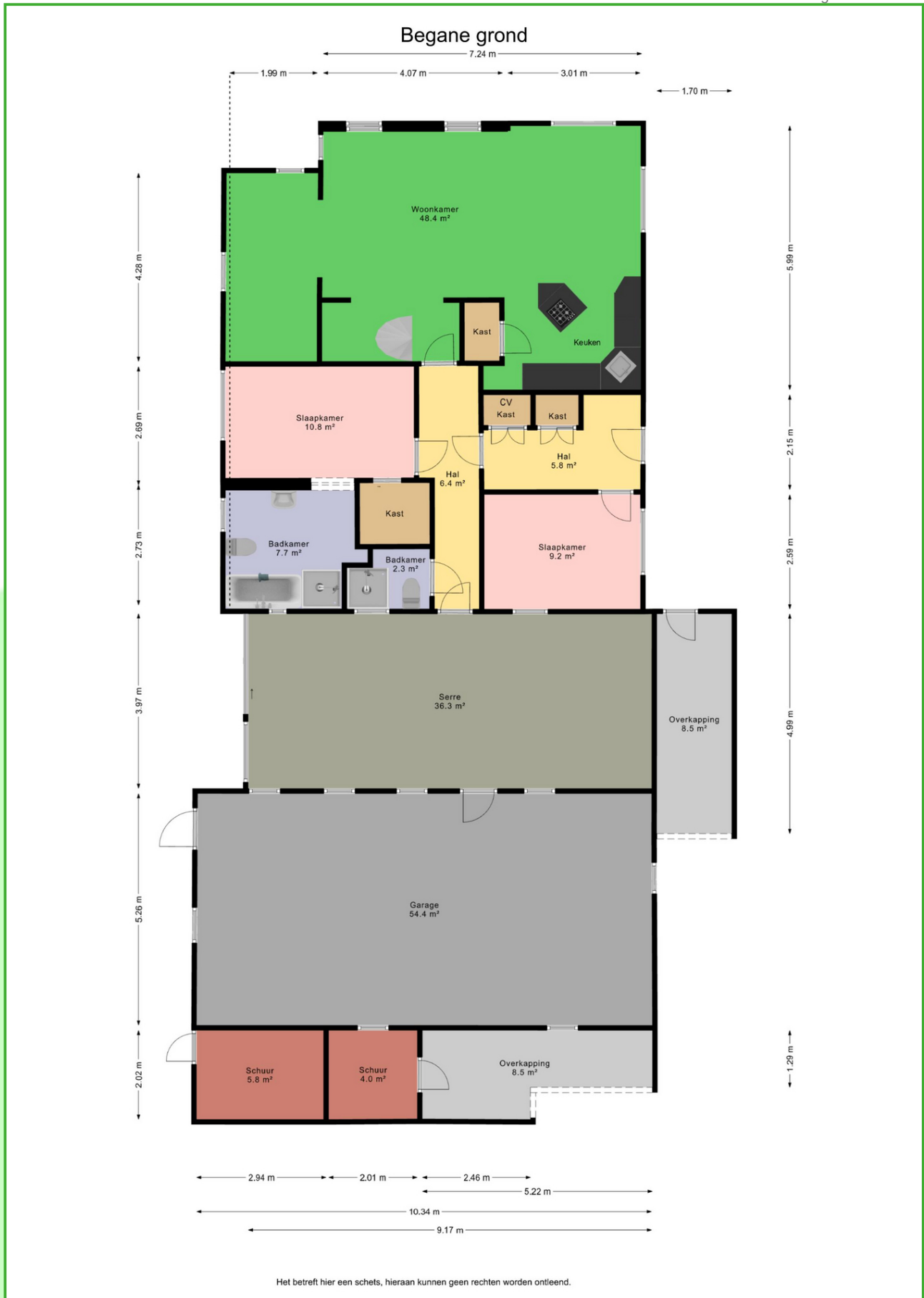


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bellingwolde	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie N	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 921	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

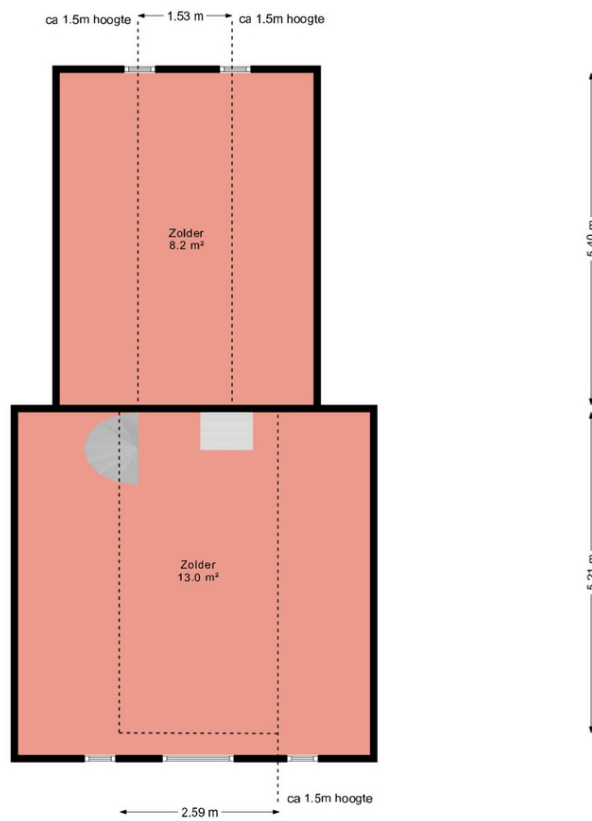
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



Plattegrond

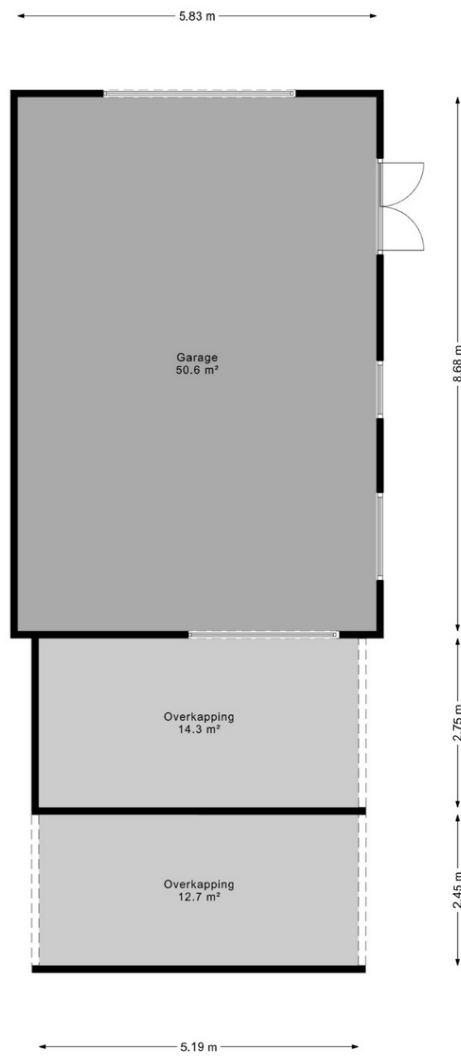
1e verdieping



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Garage



Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

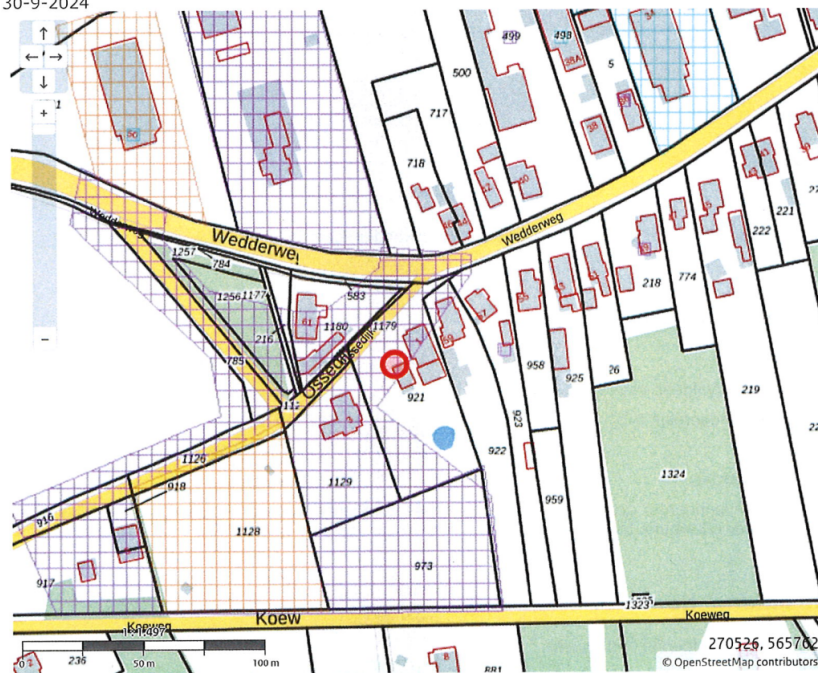


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

GR000700002 BE, Ossedijk, GR-016-002

Datum: 30-9-2024








Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport GR000700002 BE, Ossedijk, GR-016-002

Rapport GR000700002 BE, Ossedijk, GR-016-002

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

Locatiennaam: BE, Ossedijk, GR-016-002
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: GR000700002
Locatiecode gemeentelijk BIS: NZ000700699
Adres: Ossedijk 9699TB Vriescheloo
Gegevensbeheerder: Westerwolde

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

Vervolg: voldoende onderzocht.

Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
loodgieterij (275407)	onbekend	onbekend
onbekend (999999)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
avr (aanvullend rapport)		NN-BO20011916	2001-09-17

Bodemloket Rapport GR000700002 BE, Ossedijk, GR-016-002

Sanerings evaluatie		NN- BO20011916	2001-09-17
Sanerings evaluatie		L4672-01-001	2001-09-17
Sanerings evaluatie		NN- BO20001788	2000-08-16
Sanerings evaluatie		NN- BO20001789	2000-07-17
brf (briefrapport)			1998-08-14
brf (briefrapport)			1997-04-09
Verkenkend onderzoek NVN 5740		VN-14270	1997-03-04
Sanerings onderzoek		VN-14270	1997-03-04
Saneringsplan		L0446	1996-09-30
avr (aanvullend rapport)			1996-09-30
avr (aanvullend rapport)			1996-09-30
avr (aanvullend rapport)			1996-09-30
Nader onderzoek		L0446.05.001	1996-09-30
avr (aanvullend rapport)		R-L0446.DR	1996-09-30
Bouwstoffenbesluit		EU	1996-09-17
Saneringsplan		R-10157.DR	1996-07-22
Sanerings onderzoek		L0157.01.001	1996-07-22
avr (aanvullend rapport)		RK-L0157.01	1996-07-19
avr (aanvullend rapport)		R-L0157.dr	1996-07-11
Sanerings onderzoek		G0184.01.001	1992-10-02
Nader onderzoek		F0090.01.001	1992-07-31
Oriënterend bodemonderzoek		90.234	1991-05-30
Indicatief onderzoek		88.431	1989-01-31

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Monitoring grondwater	2009-49975	2009-08-24
Instemmen uitgevoerde sanering	2006-21307	2006-11-17
Instemmen uitgevoerde sanering	2006-18954	2006-11-17
besch. urg start san voor 2015	96/14.072/37, RMA	1996-09-10
Instemmen met SP	96/14.072/37, RMA	1996-09-10

1.6 Saneringsinformatie

Bodemloket Rapport GR000700002 BE, Ossedijk, GR-016-002

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	restverontreiniging, monitoring		2006-12-31
		2006-11-17	2006-11-17

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij



Gemeente Westerwolde

Tel: 0599 320220

gemeente@westerwolde.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>.

Meetrapport

Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object Ossedijk 1 Vriescheloo
Opdrachtgever: Makelaardij Boer
Datum: 2 september 2024

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	99,7
	Overige inpandige ruimte	m2	21,5
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	36,3
	Externe bergruimte	m2	114,8
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	451,7

Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		99,7
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		99,7
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		36,3
	Externe bergruimte		114,8

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		0,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		21,5
	Overige inpandige ruimte en Vide		0,0
	Overige inpandige ruimte en Vide		21,5
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

2e verdieping	Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren)		0,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		0,0

Disclaimer

Het inmeten op locatie gebeurt met grote zorgvuldigheid en op basis van de meetinstructie NEN-2580. Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe oppervlakten en inhoud van gebouwen bepaald dienen te worden. Hoewel de berekeningen met zorg worden uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten aan worden ontleend.

Energielabel woningenRegistratienummer
108261750Datum registratie
23-09-2024Geldig tot
12-09-2034Status
Definitief**Deze woning
heeft energielabel****C****Isolatie**

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1624 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluitingWarmtebehoefte
in de wintermaandenLaag **Gemiddeld** HoogRisico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaandenLaag **Hoog**Aandeel hernieuwbare
energie

7,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning**Adres**
Ossedijk 1
9699TB Vriescheloo
BAG-ID: 0007010000004121**Detailaanduiding****Bouwjaar** 1919
Compactheid 2,38
Vloeroppervlakte 122m²**Woningtype**
Vrijstaande woning**Opmnamedetails****Naam**
I. Ek **Examennummer**
4587.7215.1763**Certificaathouder**
BuildingLabel B.V.**Inschrijfnummer** **KvK-nummer**
SKGIKOB 013038 39090359**Certificerende instelling**
SKGIKOB**Soort opname**
BasisopnameU kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Voorwaarden

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 1. Bezichtiging en onderzoek | 5. Waarborgsom/ bankgarantie | 9. Inschrijving |
| 2. Koopakte | 6. Bedenktijd | 10. Identiteit partijen |
| 3. Kosten koper | 7. Financiering | 11. Maatvoering |
| 4. Notaris | 8. Ouderdomsclausule | 12. Algemene leveringsvoorwaarden |
-

1. Bezichtiging en onderzoek

Om een goed inzicht van het verkochte te krijgen stellen wij het minimaal aantal bezichtigingen op twee. Daarnaast adviseren wij u en krijgt u van ons de mogelijkheid om een deskundige in te schakelen voor een bouwtechnisch onderzoek. Dat u als koper deze mogelijkheid heeft gehad, wordt vervolgens vastgelegd in de koopakte.

2. Koopakte

De koopakte zal worden opgemaakt door de desbetreffende notaris. Deze koopakte zal worden aangevuld met de bijgevoegde vragenlijst en zakenlijst waar zowel koper alsmede verkoper voor zal tekenen.

3. Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

4. Notaris

Bij plaatselijk notariaat.

5. Waarborgsom/ bankgarantie

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst vragen wij de koper van de woning om een waarborgsom of bankgarantie. De waarborgsom of bankgarantie dient 10% van de verkoopprijs te bedragen. Maximaal 2 weken na afloop van de ontbindende voorwaarde voor financiering dient de som in het bezit te zijn van de desbetreffende notaris.

6. Bedenktijd

Koper heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

7. Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen, geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

8. Ouderdomsclausule

De volgende clausule zal bij oudere woningen in de koopakte worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het registergoed oud is hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper kan verkoper nimmer aansprakelijk stellen voor onbekende onzichtbare gebreken. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallatie, de riolering de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of andere ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke. Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voorzover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in de akte. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzicht van verkoper geen rechten ontlenen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijkheid terzake. Ten aanzien van de feitelijke staat van het verkochte verklaart koper uitdrukkelijk door verkoper in de gelegenheid te zijn gesteld het verkochte (bouwtechnisch) te (laten) onderzoeken. Koper verklaart, al dan niet uit eigen kennis, (dan wel op grond van een onderzoek door derde(n), welk onderzoek koper niet aan verkoper heeft gemeld) met de bouwkundige staat van het verkochte bekend te zijn en verkoper daarom dienaangaande voor aanspraken te vrijwaren.

9. Inschrijving

Koper heeft het recht de koopakte op zijn kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

10. Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

11. Maatvoering, plattegronden en foto's.

Aan alle maatvoering zoals m2 en m3 alsmede eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen en foto's kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor fouten met betrekking tot het in dit artikel genoemde.

12. Algemene leveringsvoorwaarden

Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.