



**Noorderstraat 35 te Bellingwolde**

## Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 399.500 k.k.**

Houdt u van rust, ruimte en bent u handig? Dan is deze vrijstaande woning mogelijk iets voor jou. De woning staat op een kavel van 2815m<sup>2</sup> met vrijstaande garage. De kavel is omringt met weilanden en bosschage. Het woonhuis beschikt over de badkamer en twee slaapkamers op de begane grond die ervoor zorgen dat de woning levensloopbestendig is. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers. Kortom een leuke kluswoning op een fantastische plek

### **Begane grond:**

entree/hal met trapopgang en achterom – keuken(19,7m<sup>2</sup>) - woonkamer(20,2m<sup>2</sup>) – toilet - badkamer(4,8m<sup>2</sup>) met douche en wastafel - slaapkamer(13,4m<sup>2</sup>) – slaapkamer(13,6m<sup>2</sup>) – garage(11,9m<sup>2</sup>)

### **1e verdieping:**

overloop - slaapkamer(24,9m<sup>2</sup>) – slaapkamer(19,5m<sup>2</sup>) - berging

Verwarming: gaskachels

Warm water: via geiser

Elektriciteit: 4 groepenkast

Beglazing: deels dubbelglas

Overige info: Bellingwolde is een grensdorp welke is gelegen in de groenste gemeente van Nederland in het gebied 'Westerwolde'. Bellingwolde staat bekend om de karakteristieke herenboerderijen en draagt het karakter van een streekdorp met een ruim 4 kilometer lange Hoofdweg, welke is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voorzieningen voor dagelijkse behoeften, basisscholen en middelbare school zijn in het dorp te vinden. Voor een uitgebreider winkelbestand bent u met de auto binnen 10 minuten in Winschoten en binnen 30 minuten in Groningen.

Grondoppervlak: 28,15 are

Akte passering: bij plaatselijk notariaat  
Aanvaarding: in overleg

De kavel is belast met Zakelijk recht. Dit heeft betrekking tot de Gemeente en Waterschap ivm de riolering.

**De volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst, er is geen vragenlijst aanwezig bij de woning:**

- Verkoper draagt het verkochte over met de zogenaamde 'As-is' clause, hetgeen inhoudt dat de onroerende zaken 'voetstoots' op koper over gaat zonder specifieke garanties. Deze clause is zoals hiervoor wordt aangegeven zowel van toepassing op de aanwezigheid van vervuilde stoffen in de bodem, alsmede gebreken aan de woning. Als zodanig aanvaardt koper de huidige staat van het verkochte ter zake van de eventueel aanwezigheid van asbest, vervuiling in de (onder)grond en of gebreken aan het verkochte en vrijwaart verkoper in deze dan ook volledig zowel nu als in de toekomst.

- 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. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektrische installatie, gas- en waterinstallaties, de riolering, de eventuele aanwezigheid van houtworm en/of ander ongedierte, de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en eventuele aanwezigheid van zwam en dergelijke.

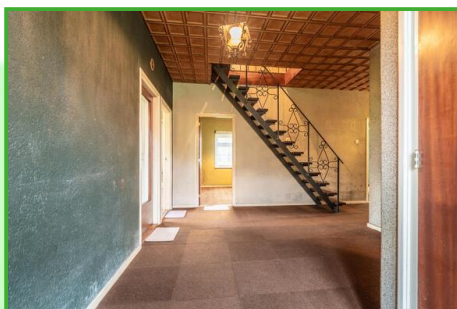
Vorenbedoelde (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard, ook indien en voor zover deze een inbreuk zouden vormen op het gebruik door koper van het verkochte als woonhuis, zoals dat is vermeld bij de omschrijving van het verkochte in deze akte. Koper is voornemens de onroerende zaak te renoveren/ restaureren, verbouwen, geheel/gedeeltelijk te slopen. Deze sloop enzovoorts komt geheel voor rekening en risico van koper, evenals het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen voor een normaal gebruik waarvan pas ten tijde van of na sloop, verbouwing enzovoorts blijkt. Koper kan derhalve aan deze (eventuele) gebreken ten opzichte van verkoper geen rechten ontleen, terwijl koper verkoper ontslaat van elke aansprakelijk ter zake.

# Fotopresentatie



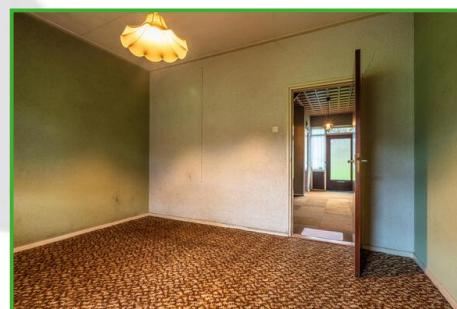
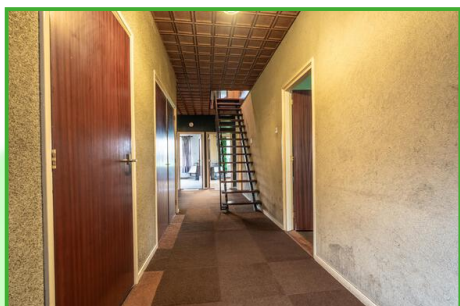
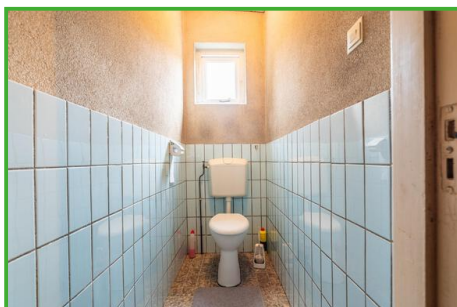
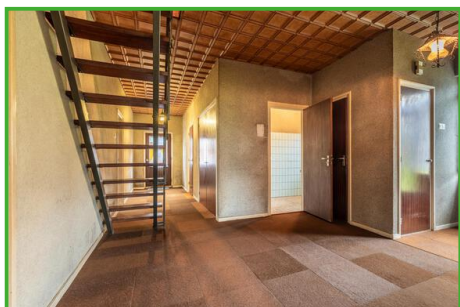
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl)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

# Kadastrale kaart





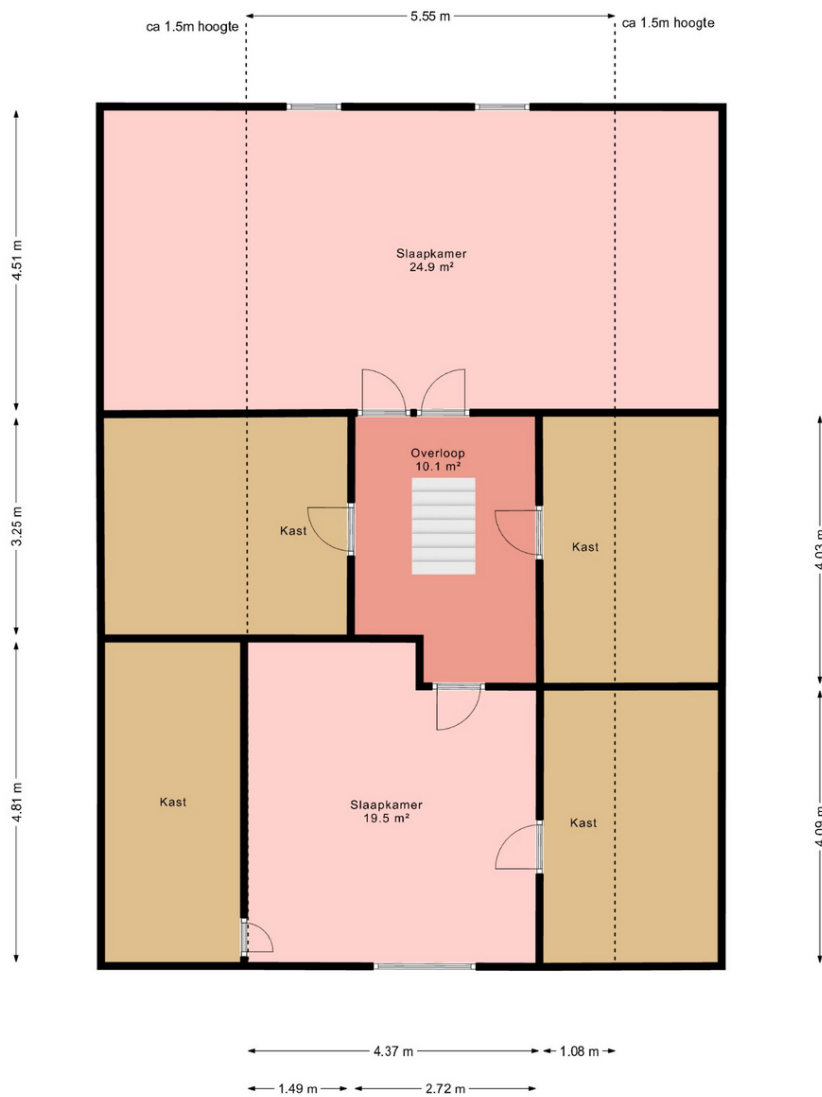
## Begane grond



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

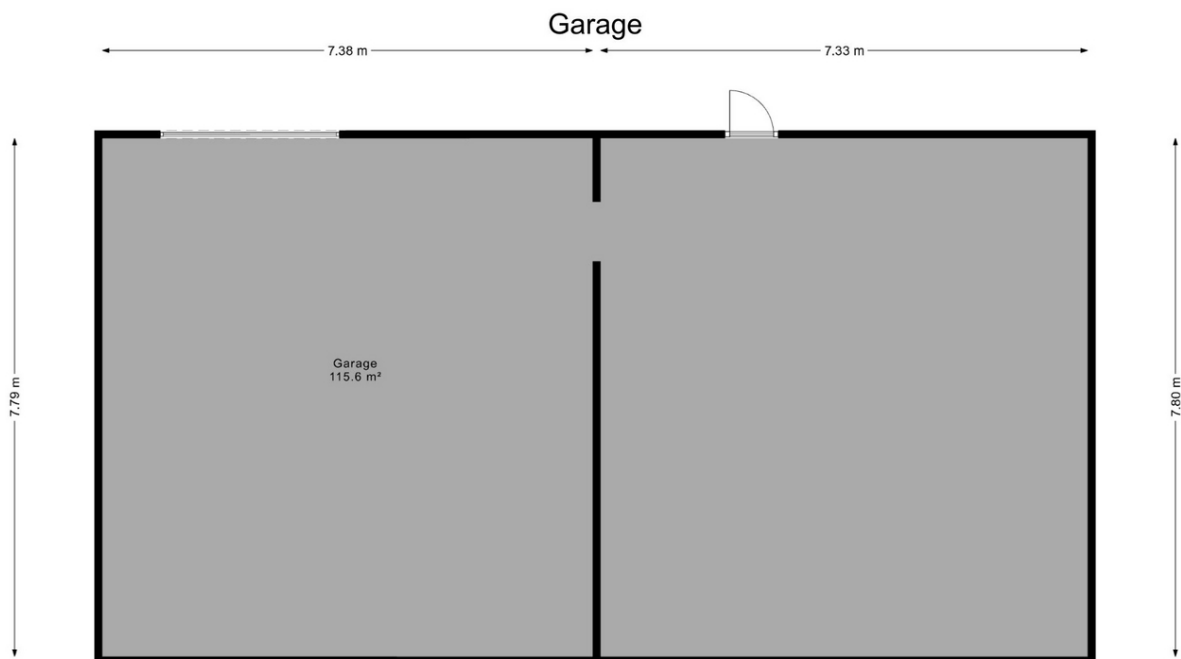
# Plattegrond

## 1e verdieping



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

# Plattegrond



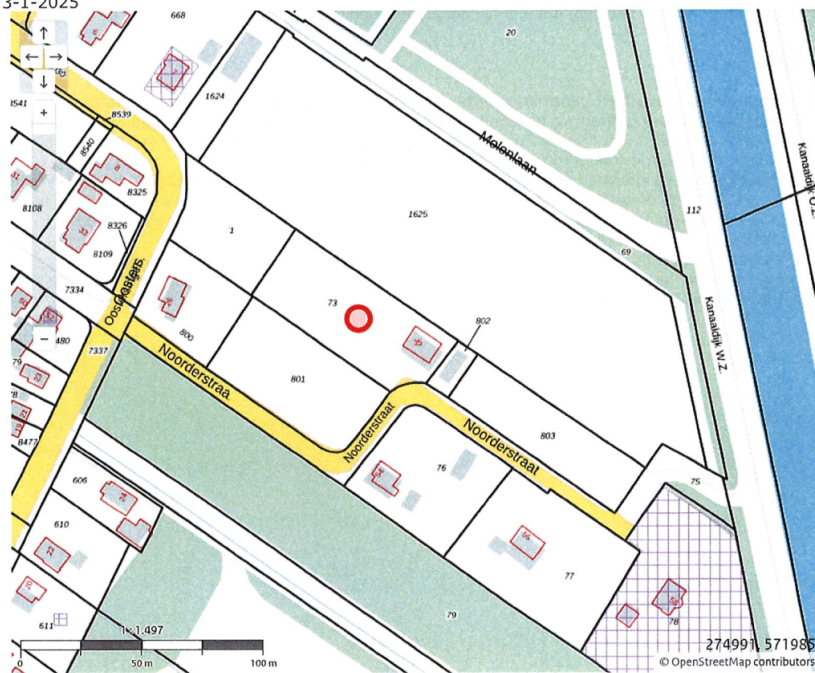
Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket

Datum: 3-1-2025








### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

## 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>.

# Meetrapport

## Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object: Noorderstraat 35 Bellingwolde  
Opdrachtgever: Makelaardij Boer  
Datum: 9 december 2024

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	185,8
	Overige inpandige ruimte	m2	0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0,0
	Externe bergruimte	m2	115,6
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	717,2

Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		114,8
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		114,8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		115,6

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		71,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		71,0
	Overige inpandige ruimte en Vide		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
			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.

## Voorwaarden

---

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

### 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](http://www.makelaardijboer.nl) en worden op verzoek verzonden.