



Kanaaldijk O.Z. 2 te Bellingwolde

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 645.000 k.k.

Deze ruim opgezette woning (197m²) levert u geld op! Door de thuisbatterij, zonnepanelen en het contract met zonnepan hebben de huidige bewoners afgelopen jaar in totaal € 600,- verdient. Hiervan is het eigen huidige verbruik en het opladen van de elektrische auto er al vanaf getrokken. De woning is compleet geïsoleerd, beschikt over een warmtepomp en is compleet van het gas af. Het huidige energielabel is verouderd omdat na het opmaken van het energierapport nog de vloer extra na geïsoleerd is en de thuisbatterij met acht extra zonnepanelen geïnstalleerd zijn.

De woning beschikt over een ruime woonkamer en keuken met alle luxe van dien. De twee slaapkamers en badkamer op de begane grond zorgen voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping heeft u nog eens vier slaapkamers en mogelijkheid voor een tweede badkamer. De kavel heeft een oppervlak van 4435m² wat zorgt voor veel mogelijkheden. Samen met de aangebouwde schuur van 119m² is er genoeg ruimte voor een leuke hobby, het houden van dieren of een groentetuin met kas. De mogelijkheden zijn eindeloos. Kortom een zeer energiezuinige woning op een prachtige locatie vol mogelijkheden.

Begane grond:

entree/hal met trapopgang - slaapkamer(11,5m²) - badkamer(4,2m²) voorzien van inloopdouche en dubbele wastafelmeubel - slaapkamer(13,6m²) - royale woonkamer(31,5m²) - keuken(21m²) met inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, afzuigkapschouw, vaatwasser, magnetron, oven, Quooker, koelkast en koffiezetapparaat – hal met kelder en achterom naar de overkapping – toilet - bijkeuken(7,4m²) met witgoed aansluiting en doorgang naar inpandige garage(119,4m²)

1e verdieping:

overloop – slaapkamer(7,6m²) – toilet – slaapkamer(12,2m²) – slaapkamer(15,6m²) – slaapkamer(21,9m²)

Verwarming: Warmtepomp: Alpha Innotec LWDV 9H, bj 2022

Pelletkachel: Ego Air M2 8 kw, bj 2021

Warm water: via warmtepomp en Quooker

Elektriciteit: 8 groepenkast en krachtstroom

Beglazing: HR++ beglazing in kunststofkozijnen

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: 44 a. 35 ca.

Akte passering: bij plaatselijk notariaat
Aanvaarding: in overleg

Fotopresentatie



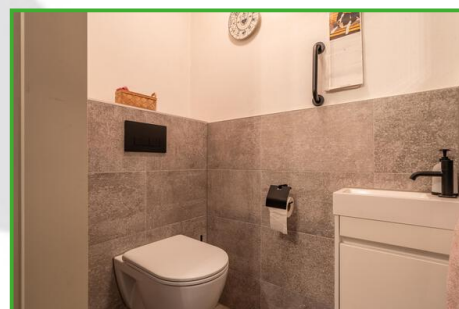
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



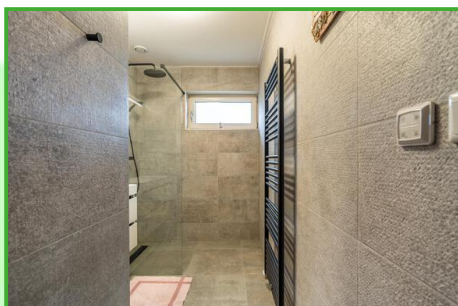
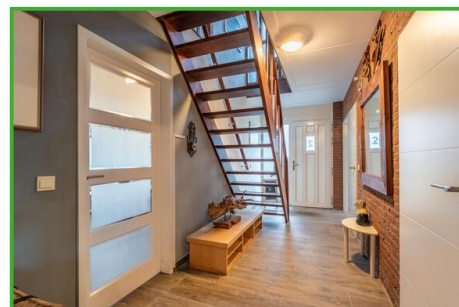
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

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



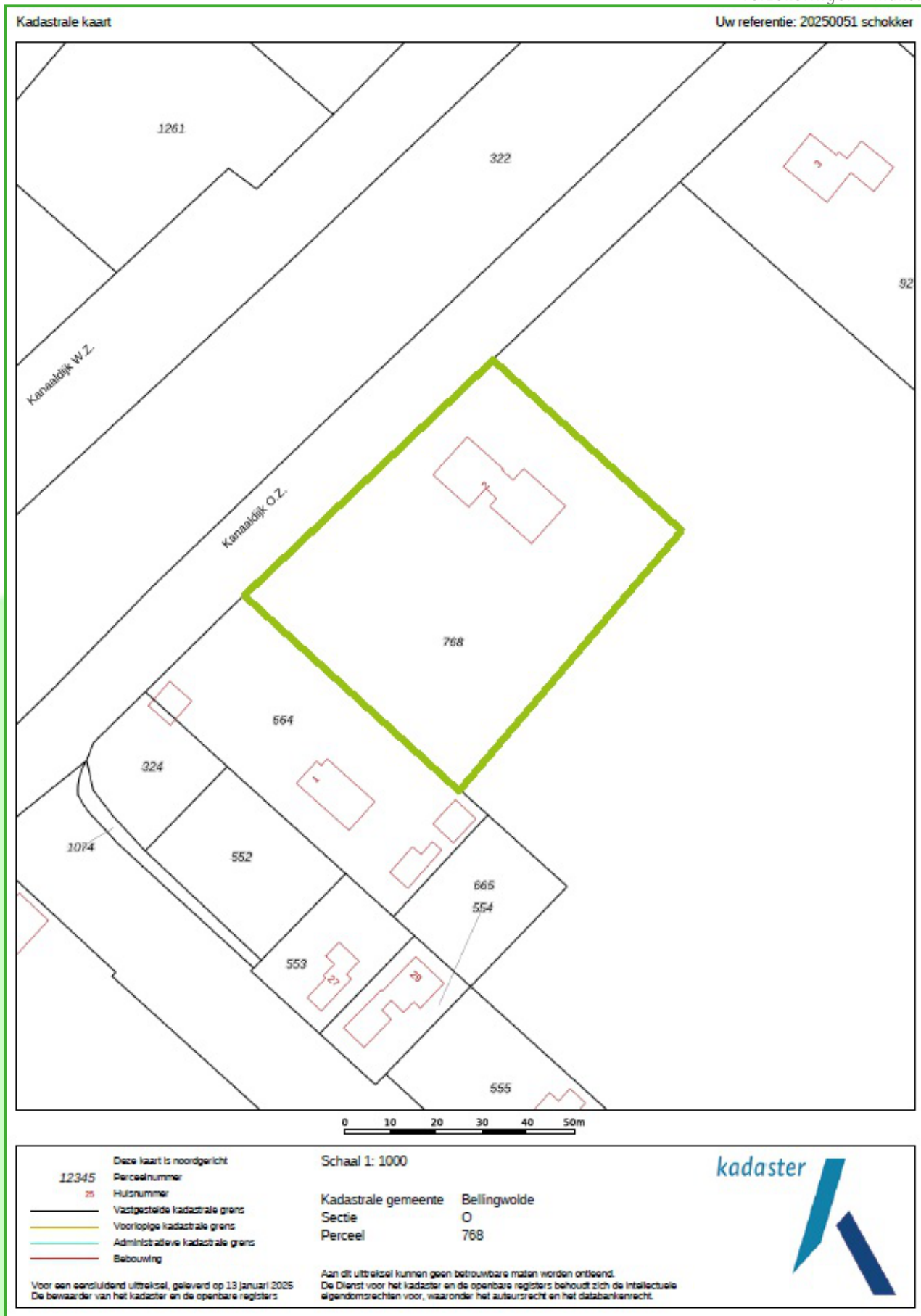
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie

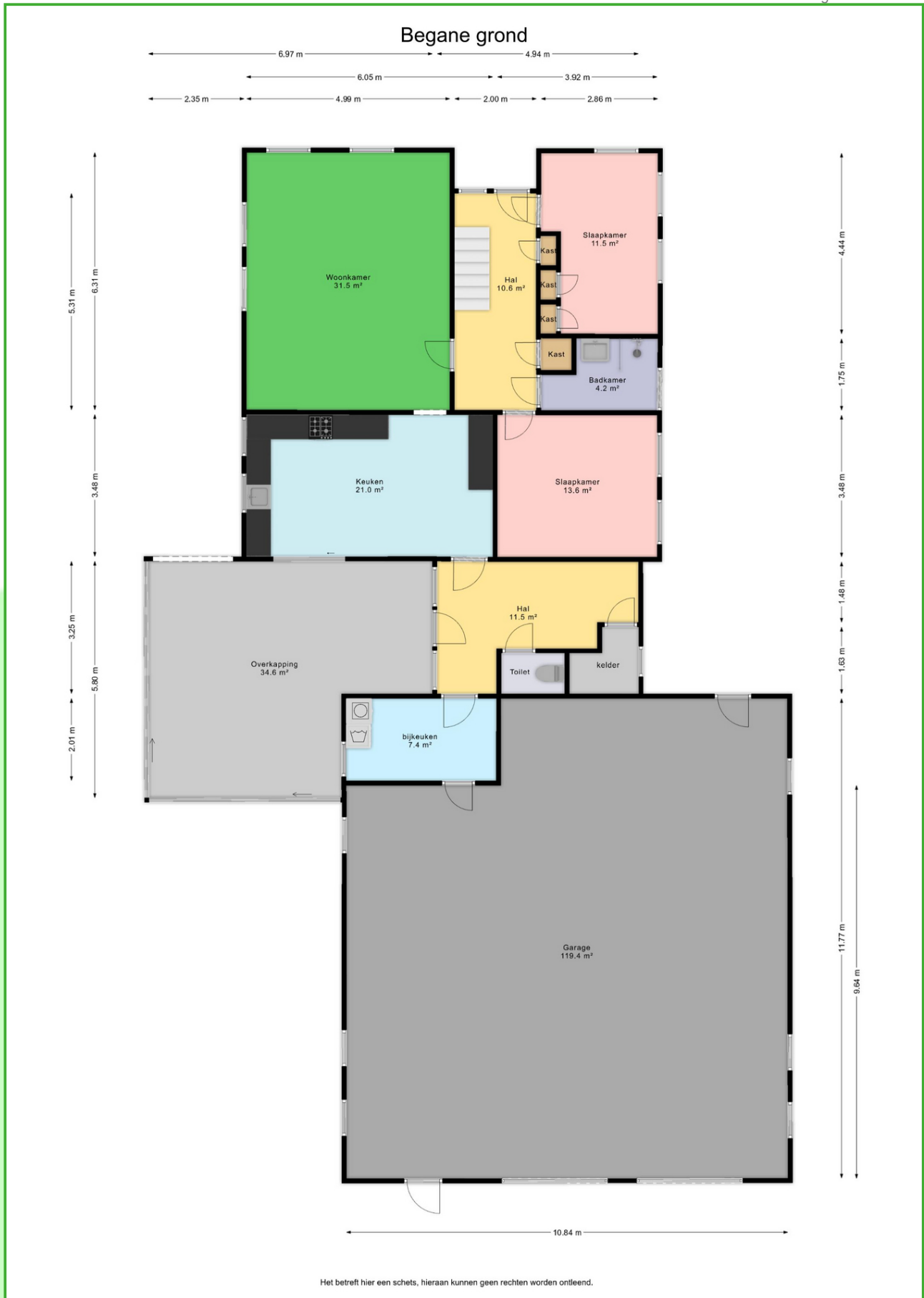


Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Kadastrale kaart

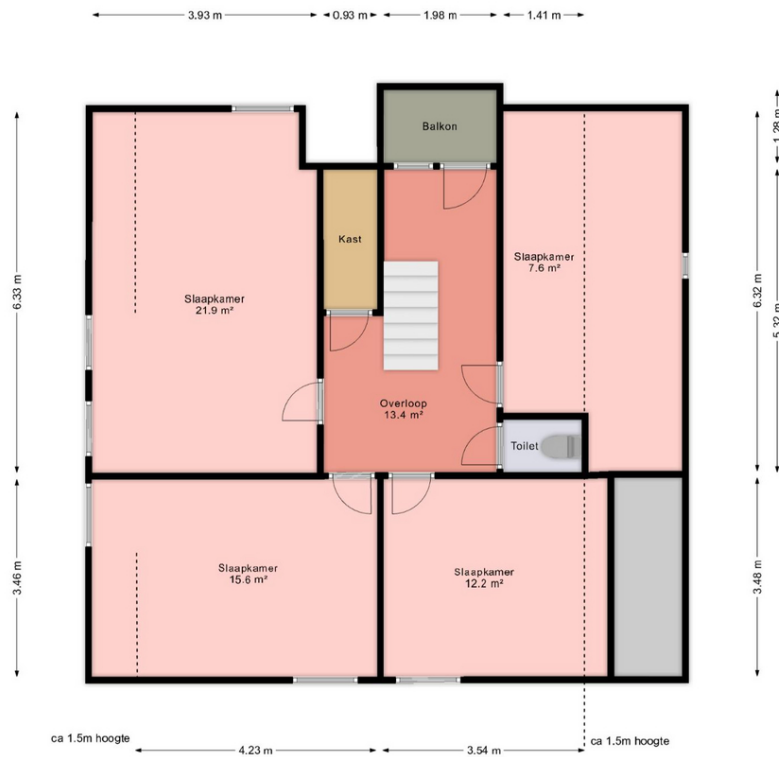


Plattegrond



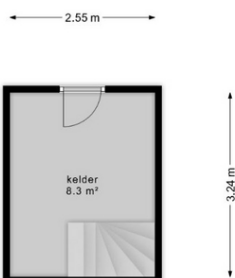
Plattegrond

1e verdieping



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

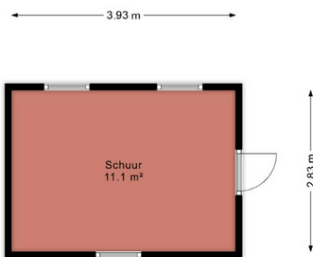
Kelder



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

Plattegrond

Schuur



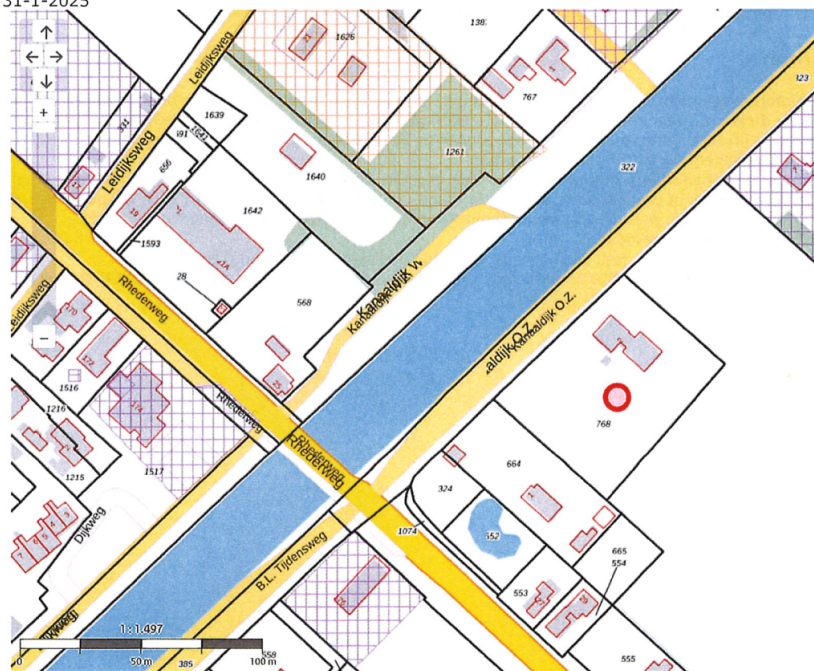
Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 31-1-2025





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 Kanaaldijk Oost Zijde 2 Bellingwolde
Opdrachtgever: Makelaardij Boer
Datum: 22 februari 2025

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	196,7
	Overige inpandige ruimte	m2	127,7
	Gebouwegebonden buitenruimte	m2	37,1
	Externe bergruimte	m2	11,1
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	1381,0
Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		119,1
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		246,7
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		127,7
	Gebouwegebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		34,6
	Externe bergruimte		11,1
1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		77,6
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		77,6
	Overige inpandige ruimte en Vide		0,0
	Gebouwegebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		2,5
	Externe bergruimte		0,0
	2e verdieping	Totaal Gebruiksoppervlakte (incl. Binnenmuren)	
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwegebonden 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
611148985Datum registratie
21-01-2022Geldig tot
13-01-2032Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	■ +/-	+	++
2 Gevelpanelen	■ +/-	+	++
3 Daken	■	+	++
4 Vloeren	■	+	++
5 Ramen	■	+	++
6 Buitendeuren	■ +/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Kokend water kraan	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4950 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



14,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kanaaldijk O.Z. 2
9695VB Bellingwolde

BAG-ID: 0007010000001710

Detailaanduiding

Bouwjaar 1982
Compactheid 2,16
Vloeroppervlakte 202m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. Bosscher

Examnummer

55151446

Certificaathouder

Ecocert

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013063

KvK-nummer

51711400

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U 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.