



## Noordbargerstraat 88

Emmen

VRAAGPRIJS € 705.000,- K.K.





**Altijd al in een markante woonboerderij in Noordbarge, met zicht op de brink, willen wonen?**

**Die mogelijkheid is er nu!**

Deze markante, statige vrijstaande (woon)boerderij met fraaie vrijstaande voormalige wagenschuur en drie andere bijgebouwen is gelegen op een fantastische locatie met zicht op de brink. Noordbarge is een zeer geliefd buurtschap, waar rust en ruimte nog aanwezig zijn en doet vergeten dat de drukte van het moderne centrum van Emmen om de hoek te vinden is.

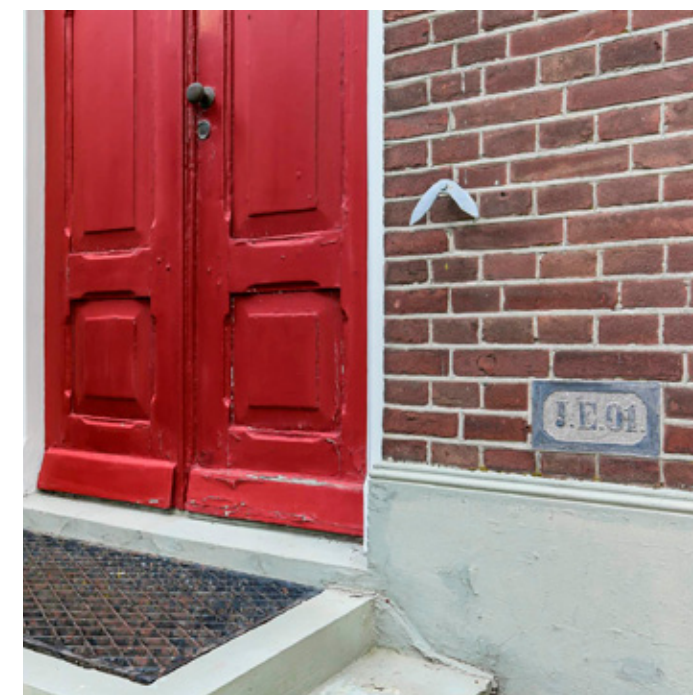
De boerderij, genaamd "Cloeckshof", is gebouwd in 1901 en in 1916 is het vergroot met een aanbouw met Eclectische elementen aan de buitenzijde. Een imponerend geheel op een mooie kavel van ca. 2700 m<sup>2</sup>. Op het erf treft u nog enkele "monumentale" oude beuken- en eikenbomen. Ook de lindeboom ontbreekt niet.

In het jaar 1978 is de boerderij verbouwd en in 2015 is het volledige rieten dak vernieuwd en onderhoud gepleegd aan het pannen bedekte dak van het voorhuis. De bijgebouwen bestaan uit een authentieke wagenschuur, een kleine kapschuur, een voormalig stookhok en een hoenderhok.

“Een prachtige kans om in deze imponerende boerderij te mogen wonen en indien gewenst uw eigen wooninvulling eraan te geven.”

”





## GEMEENTELIJK MONUMENT

Het geheel is met zorg bewoond en onderhouden.  
Er is ruimte voor de nieuwe eigenaar om het geheel aan te passen naar eigen woonwensen, waarbij wel rekening gehouden moet worden met het gegeven dat de boerderij een gemeentelijk monument is.



## HISTORIE

Bovenstaande foto dateert van voor 1916 (nog zonder aanbouw), de foto links bovenin is gemaakt in 1950.

De boerderij is gelegen op een beeldbepalende locatie in het fraaie Noordbarge, op loopafstand van het centrum van Emmen met onder andere het nieuwe stadsplein en het prachtige vormgegeven Atlas theater.



## AUTHENTICITEIT/GAAFHEID

Deze foto's geven een goed beeld van de authenticiteit en goede staat van onderhoud van de boerderij.



*Wonen in een statige  
boerderij met charisma  
op loopafstand van het  
centrum van Emmen.  
Je zal er maar mogen  
wonen!*



## BIJGEBOUWEN

Op het ruime erf van ca. 2600 m<sup>2</sup> staan diverse bijgebouwen.

De bijgebouwen bestaan uit een authentieke wagenshuur, een kleine kapschuur, een voormalig stookhok en het hoenderhok.



## OMGEVING

Gelegen op een fantastische locatie in de zeer geliefde buurtschap Noordbarge, waar rust en ruimte nog aanwezig zijn en doet vergeten dat de drukte van het moderne centrum van Emmen om de hoek is.



bouwjaar  
1901



inhoud  
3174 m<sup>3</sup>



woonoppervlakte  
296 m<sup>2</sup>



perceeloppervlakte  
2700 m<sup>2</sup>



aantal slaapkamers  
4



woonlagen  
3



energielabel  
In aanvraag



externe bergruimte  
199 m<sup>2</sup>



## INDELING

### Begane grond

Entree, woonkamer met schouw, gang, badkamer, toilet, toegang tot de kelder, twee slaapkamers in het oorspronkelijke gedeelte, de gang geeft tevens toegang tot de aangebouwde voormalige ouderwoning waarin nu twee slaapkamers zijn. Vanuit de woonkeuken is de bijkeuken met tweede toilet bereikbaar. De bijkeuken geeft toegang tot de deelruimte.

### Verdieping

Bereikbaar met een vaste trap: ruime zolderruimte.

## BIJGEBOUWEN

### Voormalige wagenschuur

Heeft een oppervlakte van ca. 143 m<sup>2</sup>. Uitgevoerd in hout op een stenen voet, pannen bedekt. Voorzien van elektra.

### Kleine kapschuur

Oorspronkelijk bouwjaar 1922. In hout opgetrokken.

### Hoenderhok

Uitgevoerd in halfsteens metselwerk, lessenaars dak.

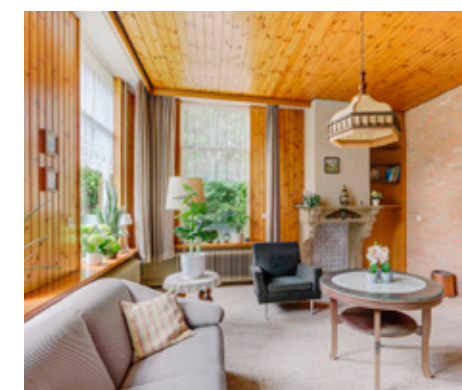
### Voormalig stookhok

Heeft een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>, uitgevoerd in half steens metselwerk en voorzien van elektra.

66

*De woonkamer geeft zicht op de brink van Noordbarge.*

99





### *Goed om te weten:*

De huidige bestemming is "agrarisch met waarden".

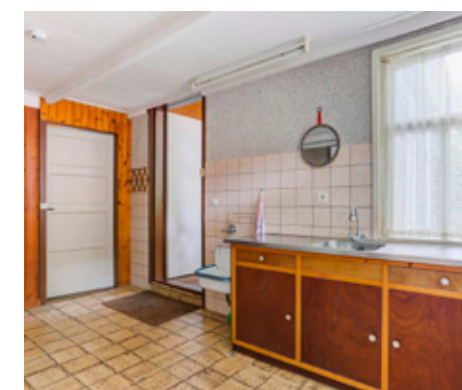
De gemeente staat positief tegenover een bestemmingsplanwijziging naar "wonen".

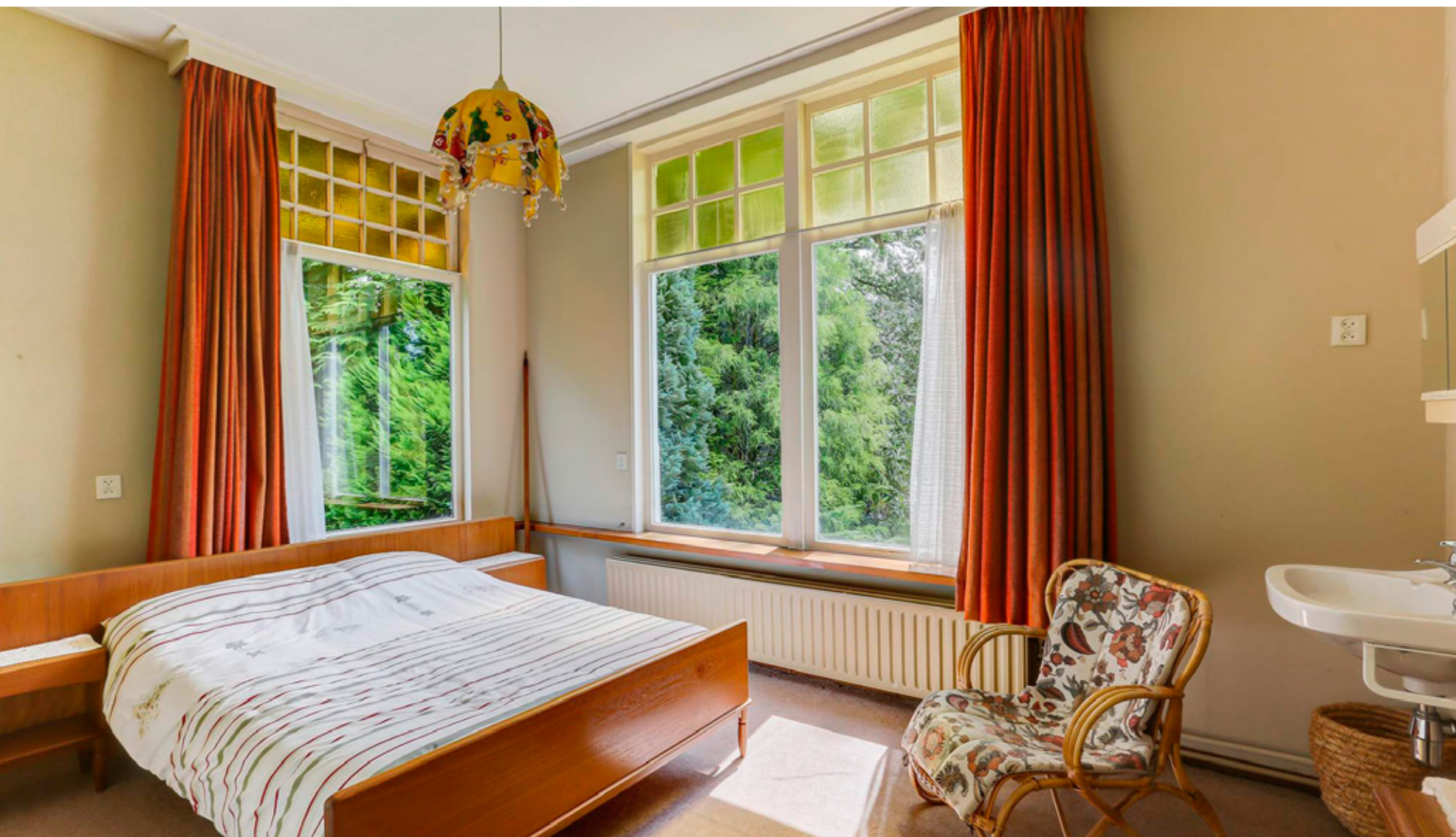


### WOONKEUKEN

De ruime woonkeuken is voorzien van een inbouwkeuken met diverse apparatuur.

De keuken is zowel vanuit de bijkeuken als de woonkamer te bereiken. De hoge ramen geven een mooie lichtinval en zicht op de prachtige beukenboom.





## SLAPEN EN BADEN BEGANE GROND

Op de begane grond bevinden zich 4 slaapkamers, een badkamer en 2 separate toiletten.



## BADKAMER

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafel.



## ZOLDER BOVEN HET VOORHUIS

De zolder, bereikbaar met een vaste trap, is eventueel nog geheel naar wens in te vullen.



## BAANDER/DEEL

Deze foto's geven een beeld van de toegang tot de deel door middel van de baanderdeur.  
Op de deelruimte is de voormalige paardenstal, nu in gebruik is als hobbyruimte.



## DEEL

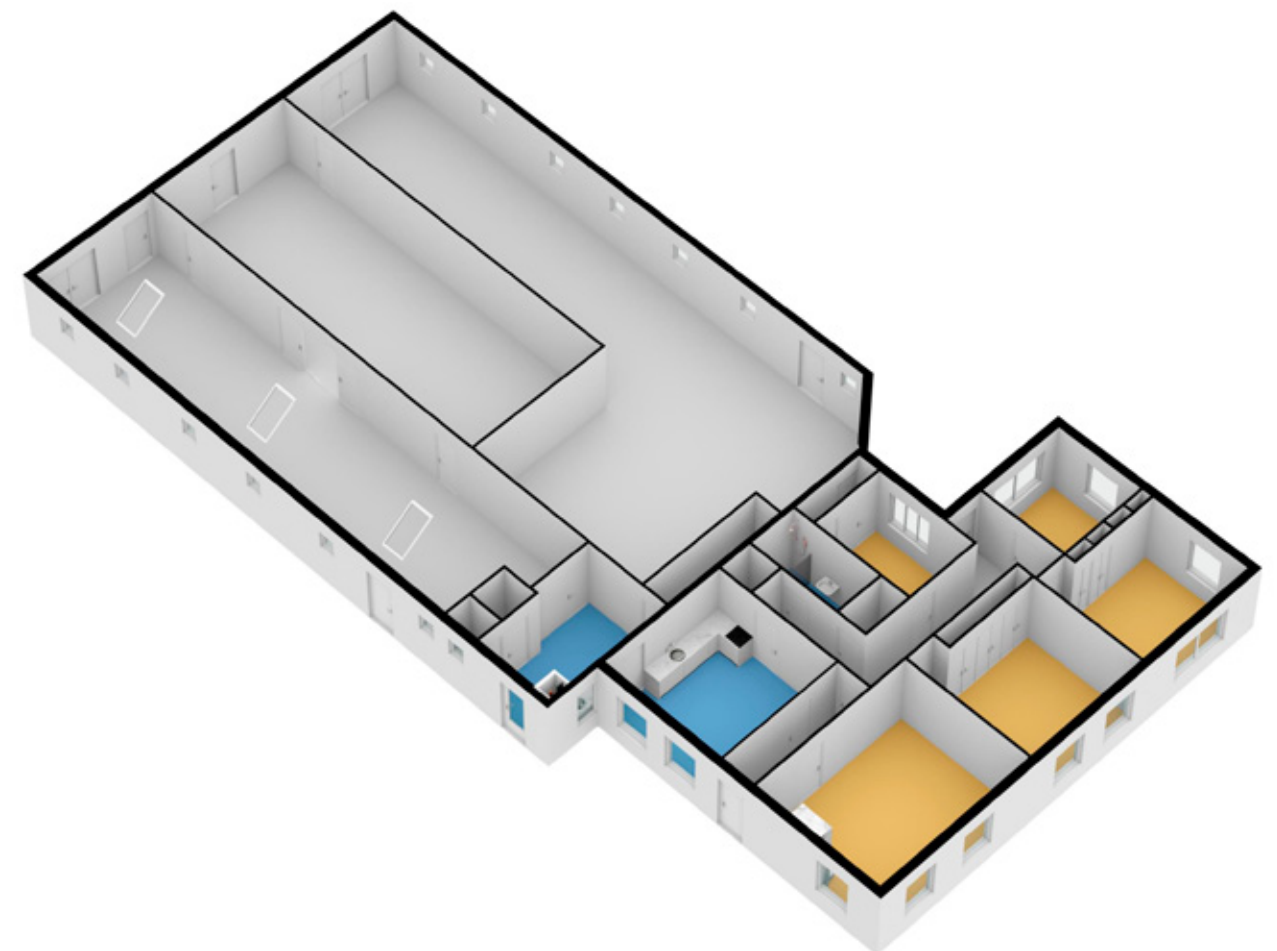
De deelruimte geeft diverse gebruiksmogelijkheden, de stoere gebinten zijn karakteristiek voor een dergelijke boerderij.

Plattegrond begane grond

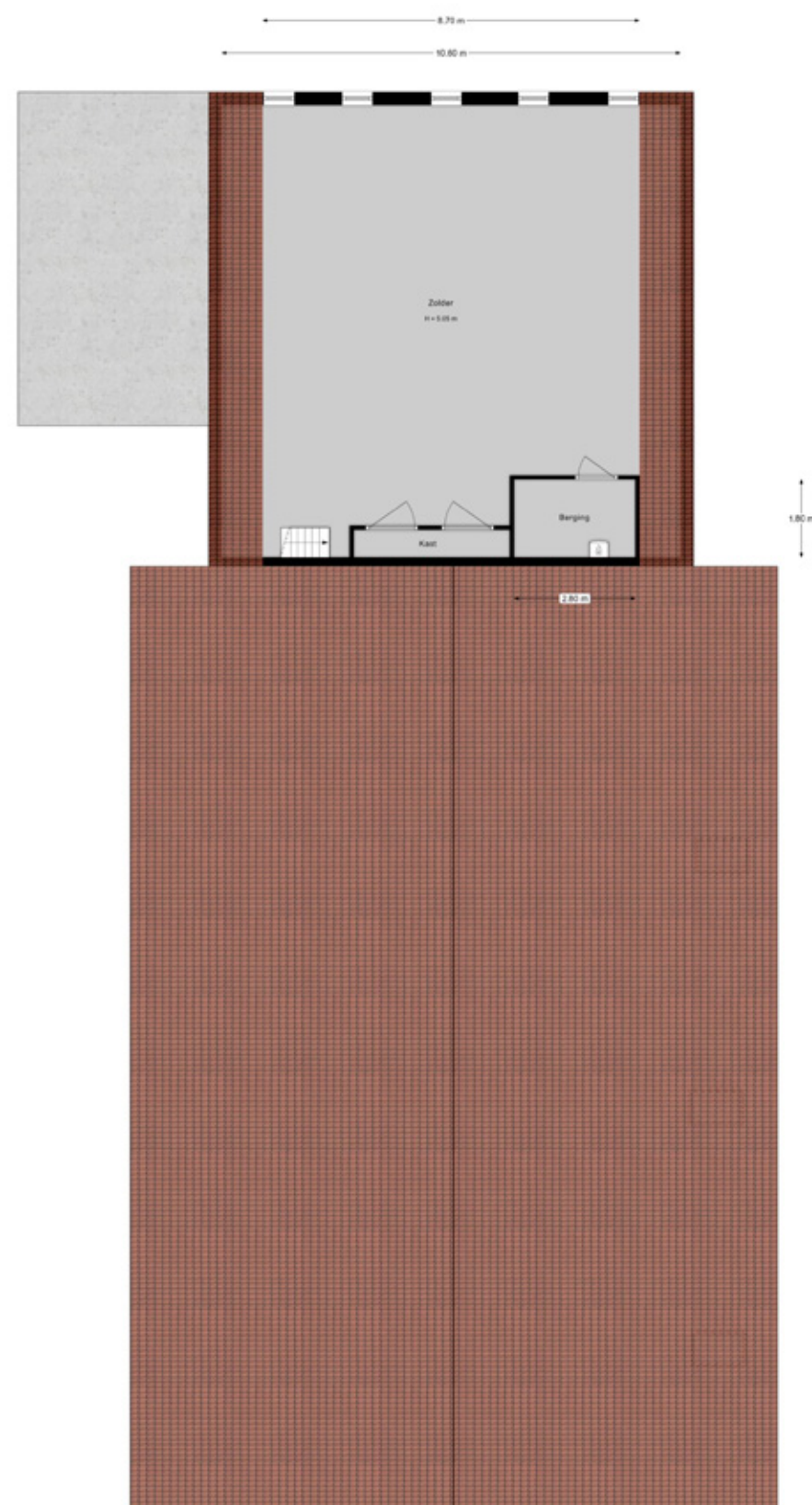


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.groland.nl

Plattegrond begane grond 3D

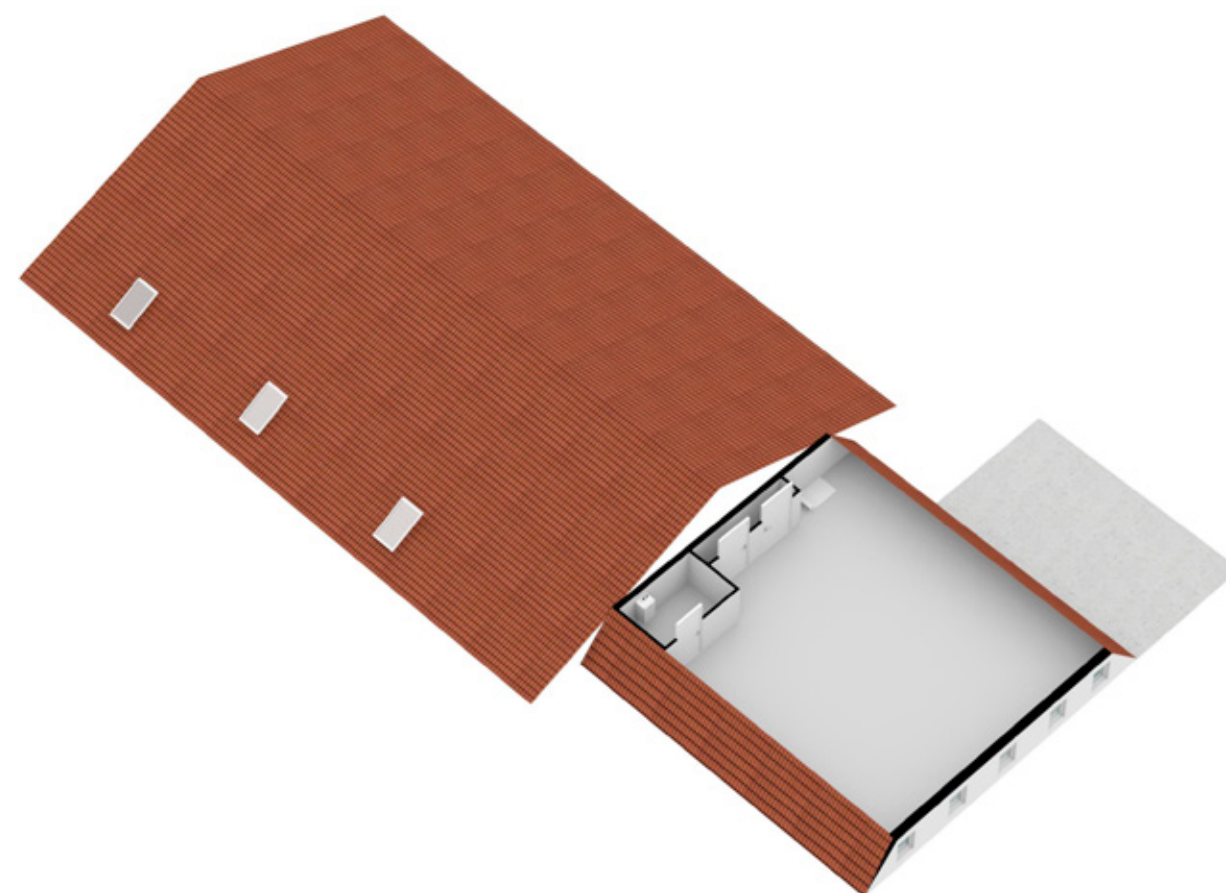


Plattegrond 1e verdieping

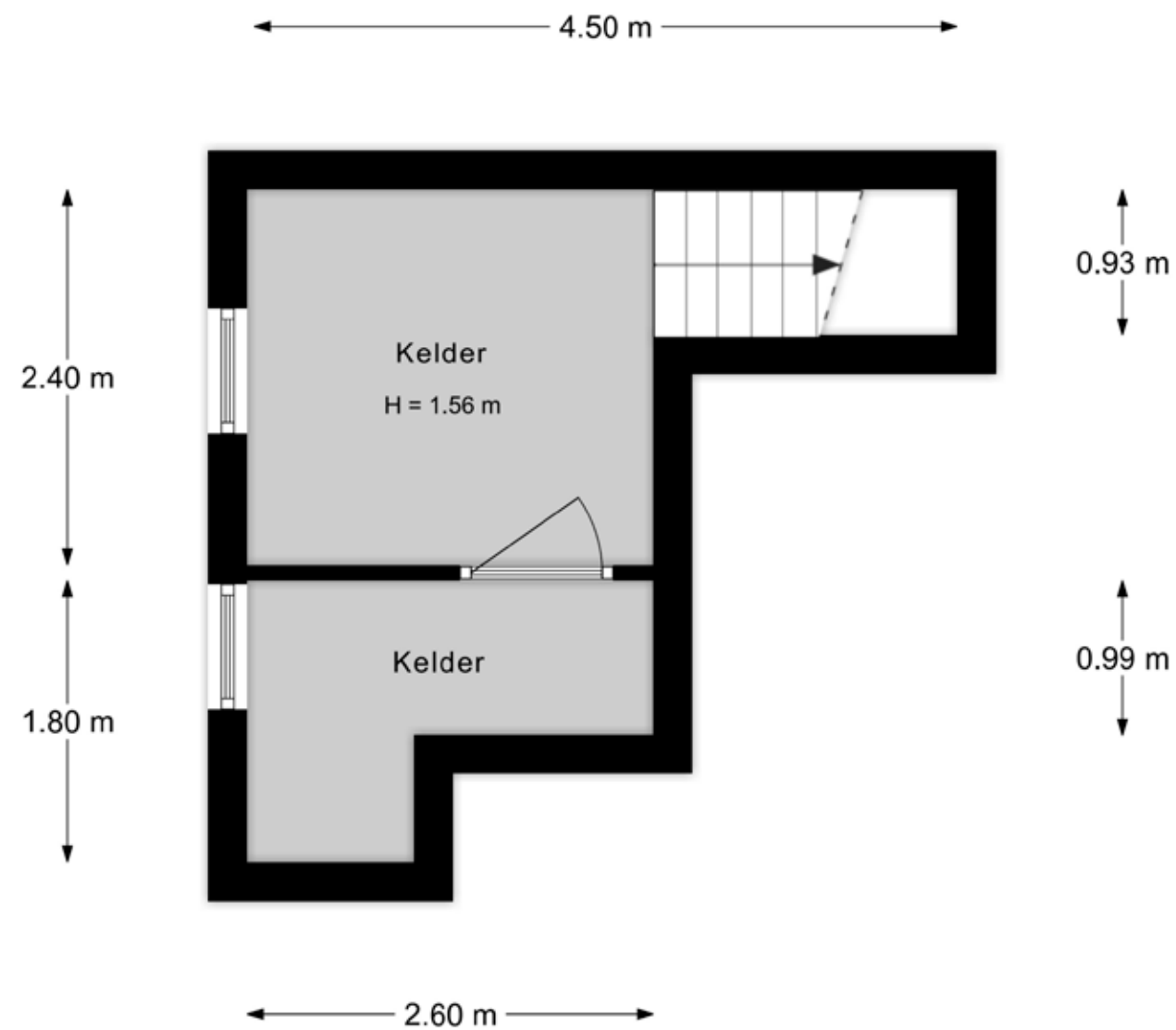


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Plattegrond 1e verdieping 3D

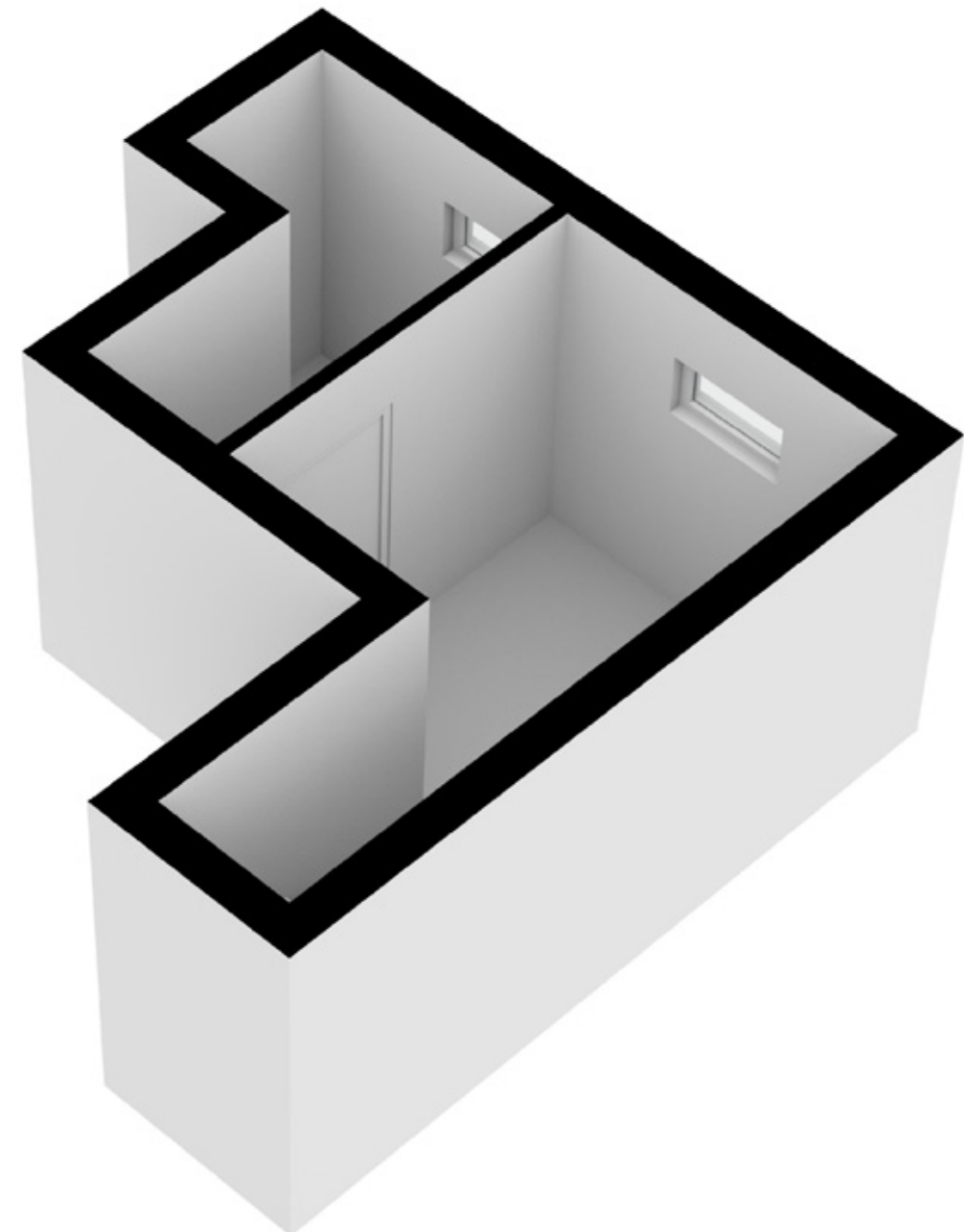


Plattegrond kelder

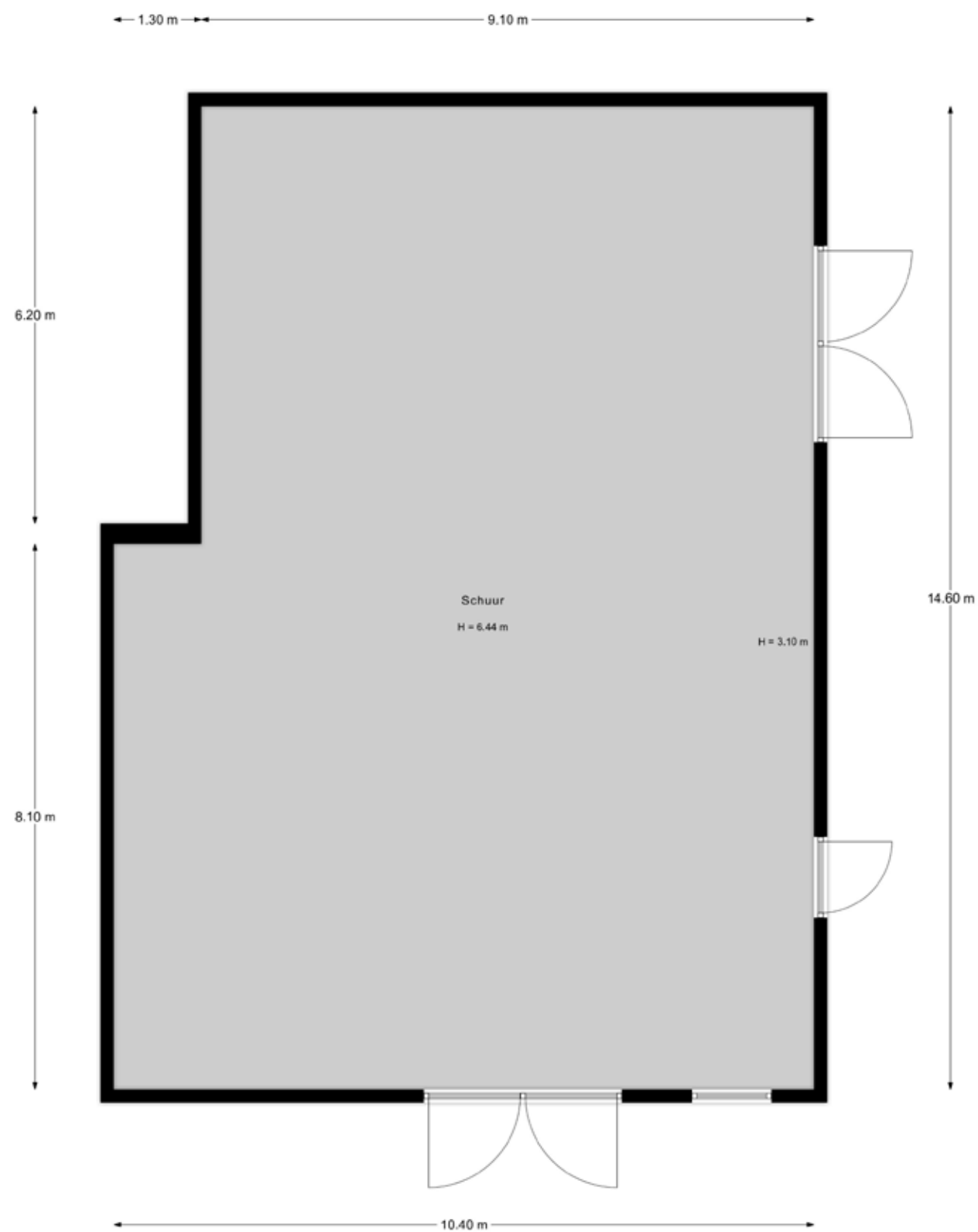


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Plattegrond kelder 3D

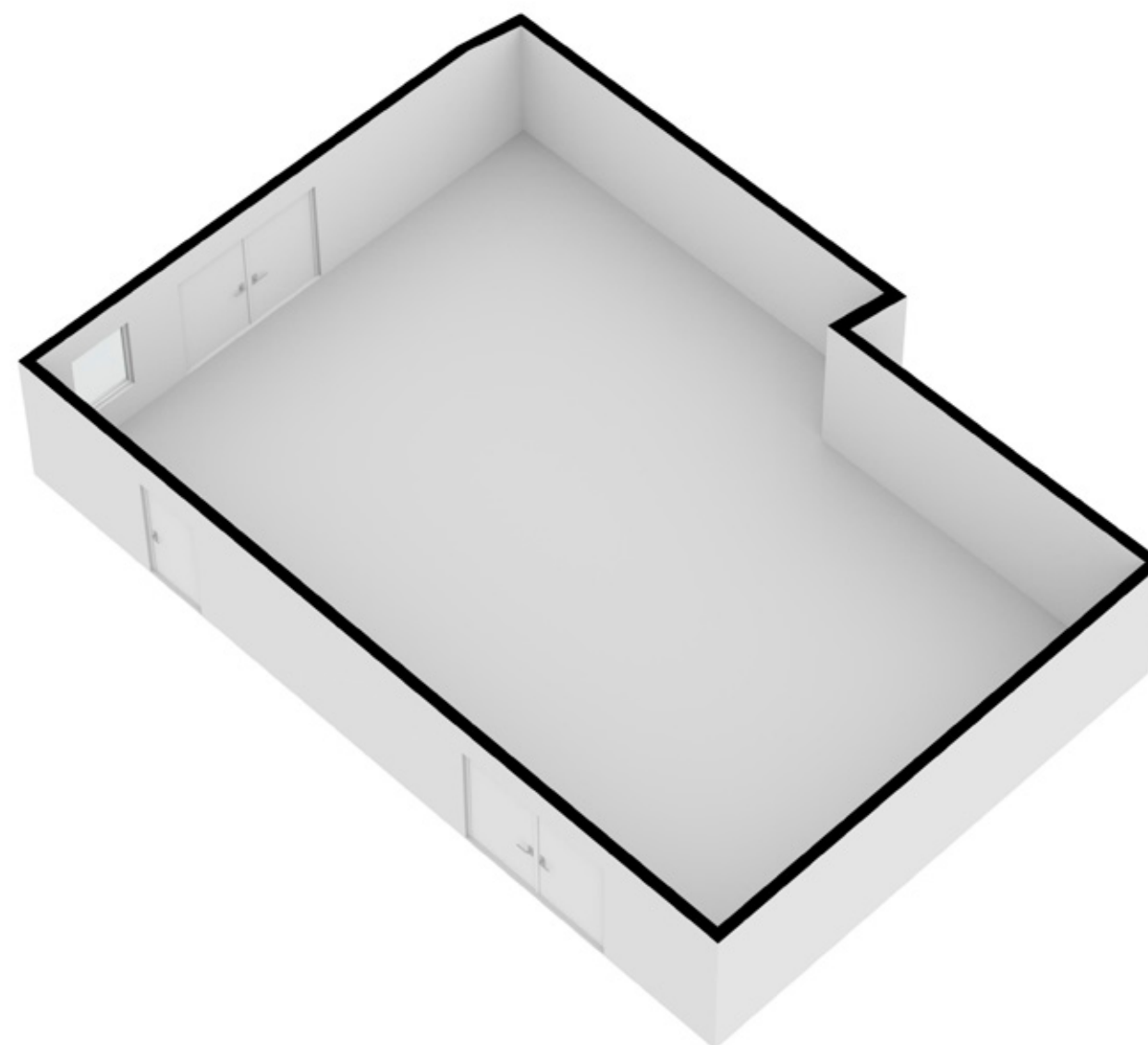


Plattegrond schuur

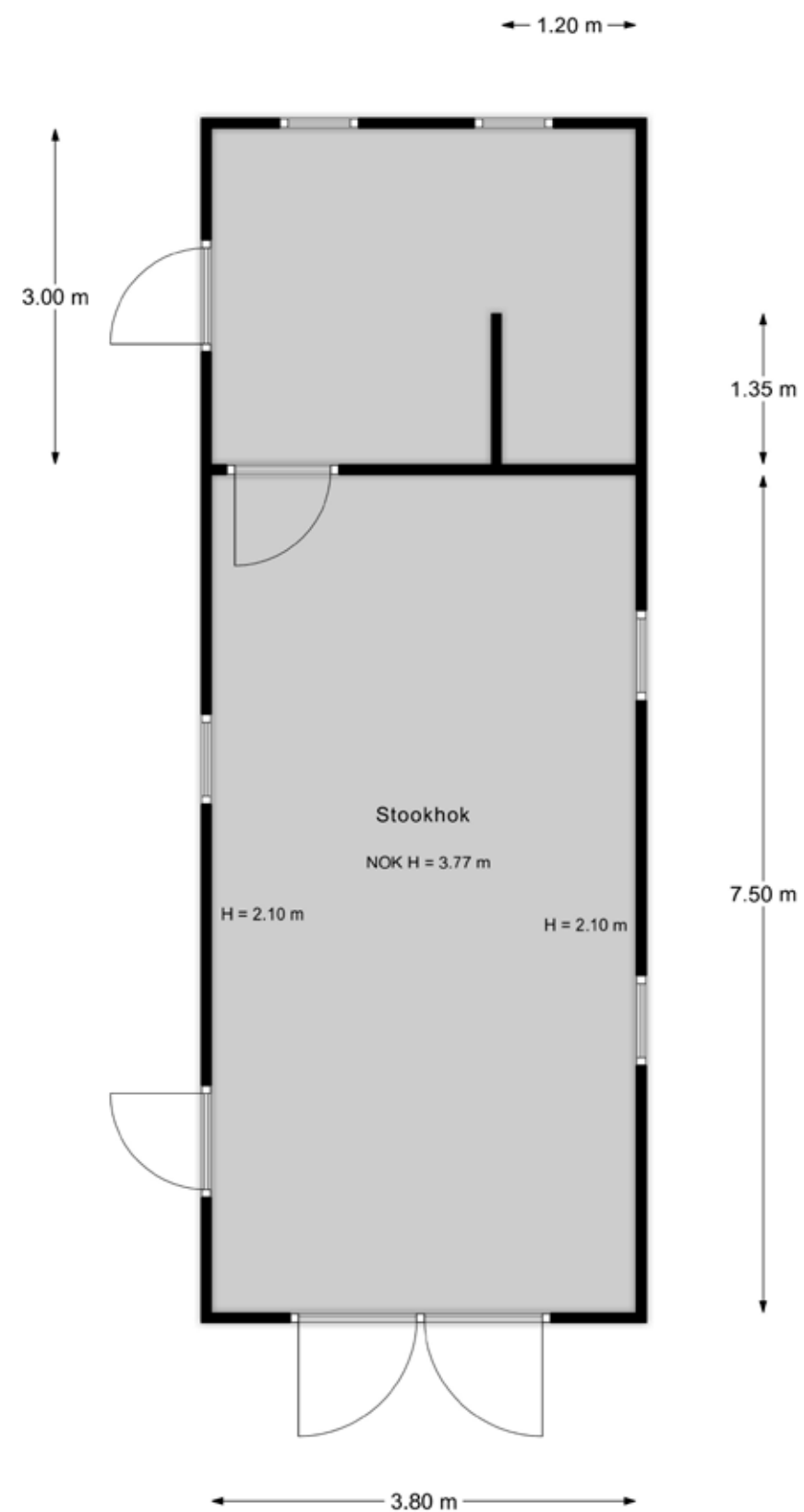


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Plattegrond schuur 3D

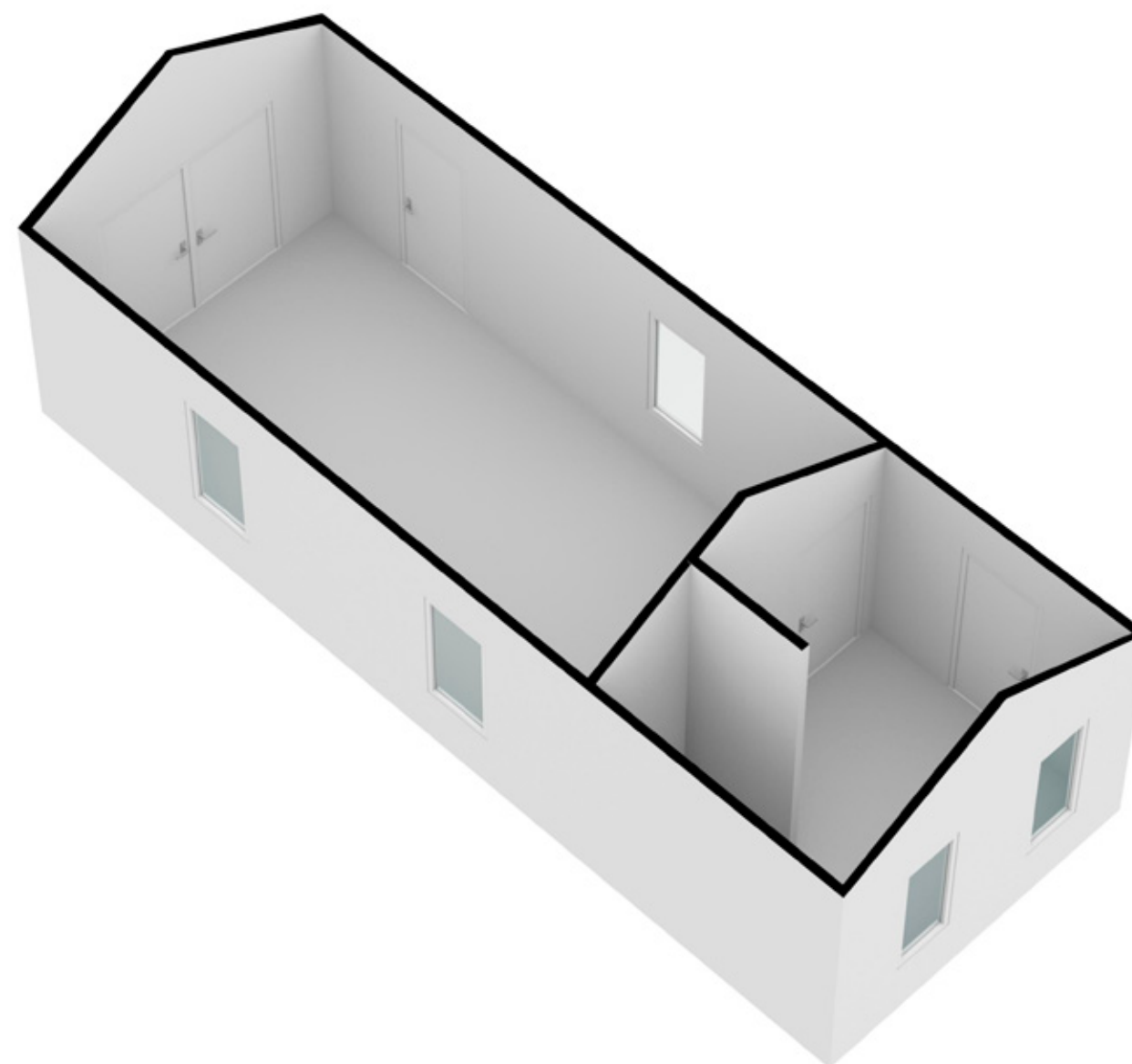


## Plattegrond stookhok

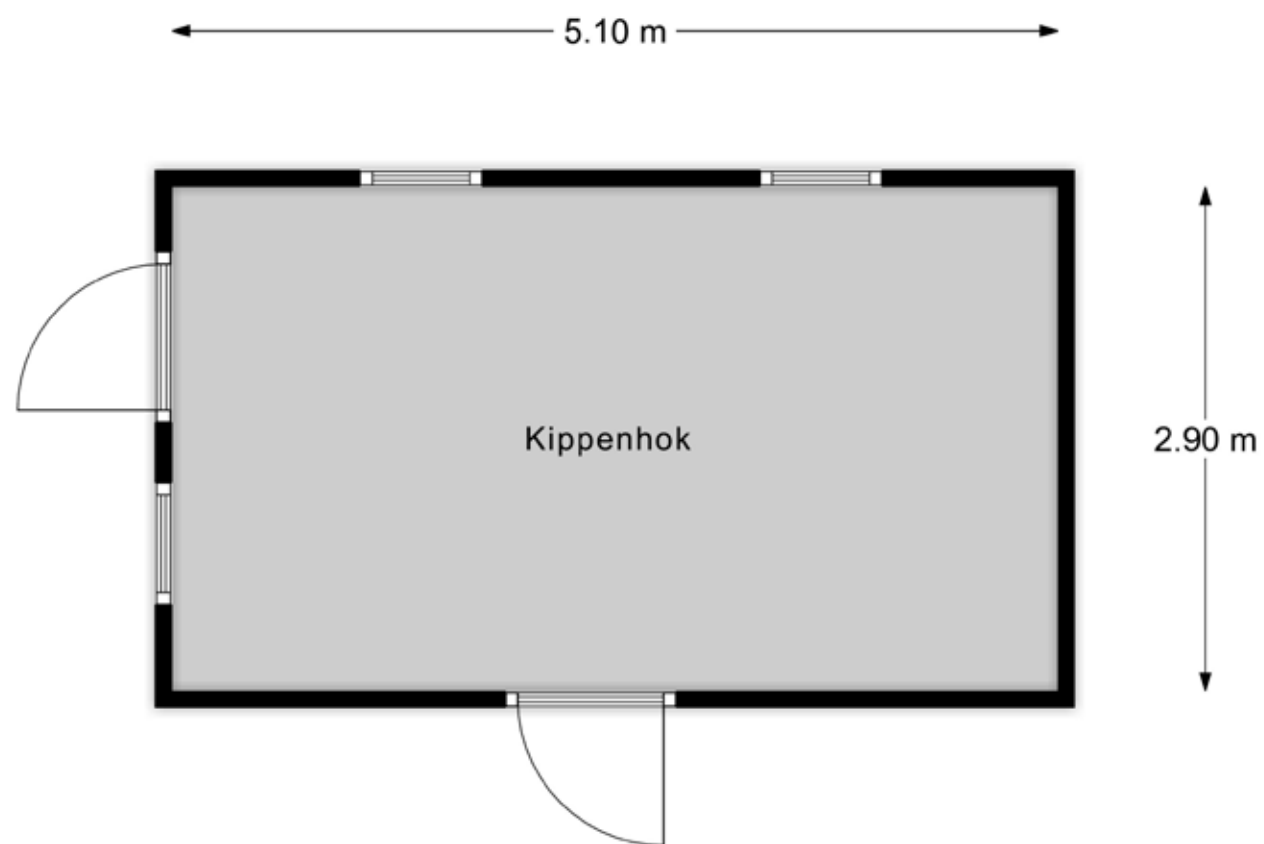


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

## Plattegrond stookhok 3D

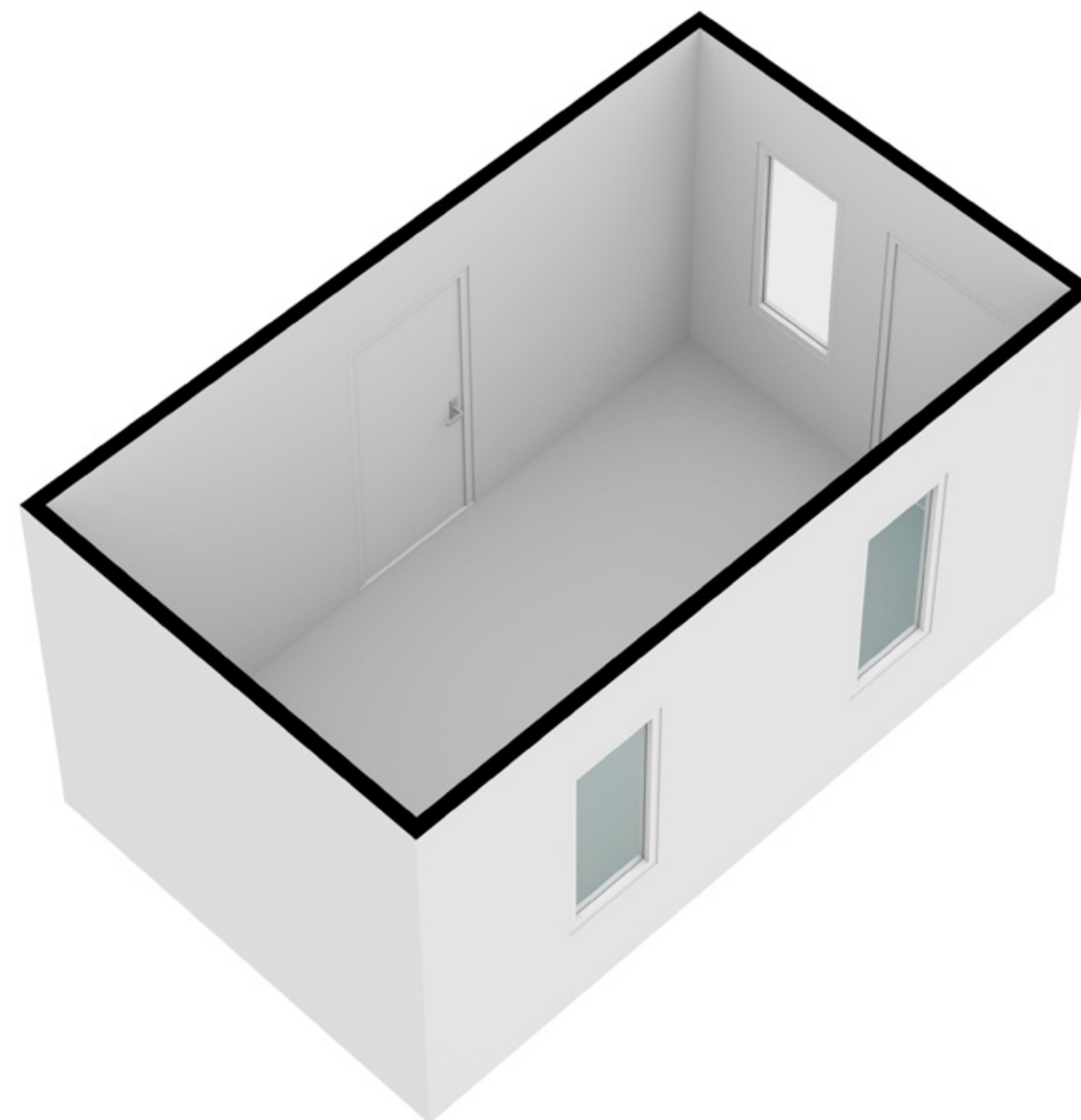


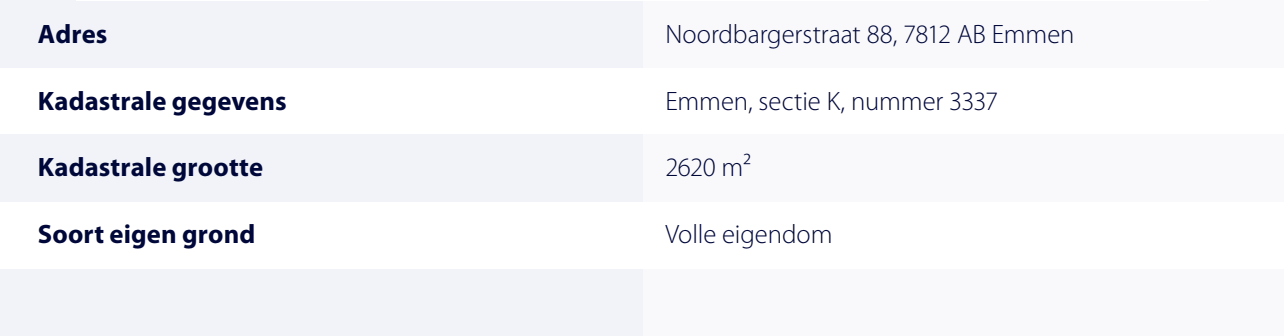
Plattegrond kippenhok



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Plattegrond kippenhok 3D

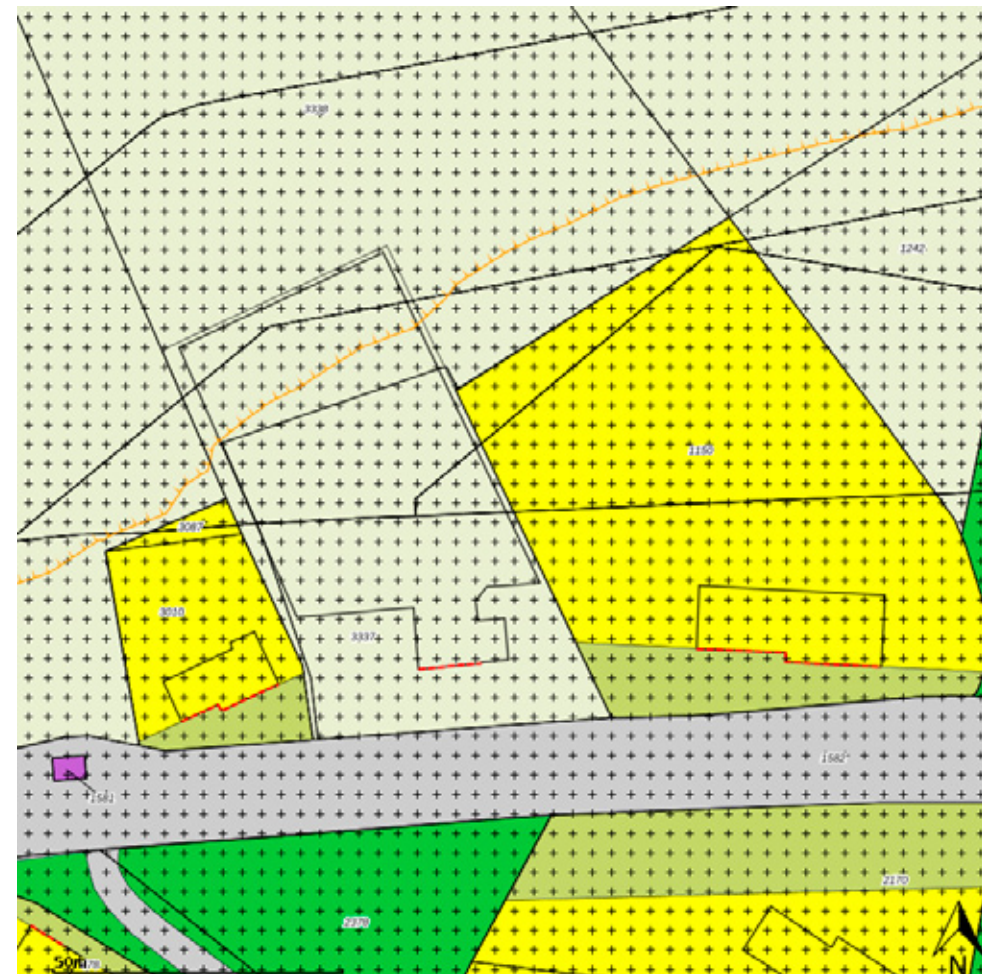




Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Emmen, Noordbarge Datum afdruk: 2022-04-19

|                |                                  |              |             |
|----------------|----------------------------------|--------------|-------------|
| Naam overheid: | gemeente Emmen                   | IMRO-versie: | IMRO2008    |
| Type plan:     | bestemmingsplan                  | Plan datum:  | 2013-07-04  |
| Planidn:       | NL.IMRO.0114.2010012-0701        | Planstatus:  | vastgesteld |
| Dossierstatus: | geheel onherroepelijk in werking |              |             |



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden 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 niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

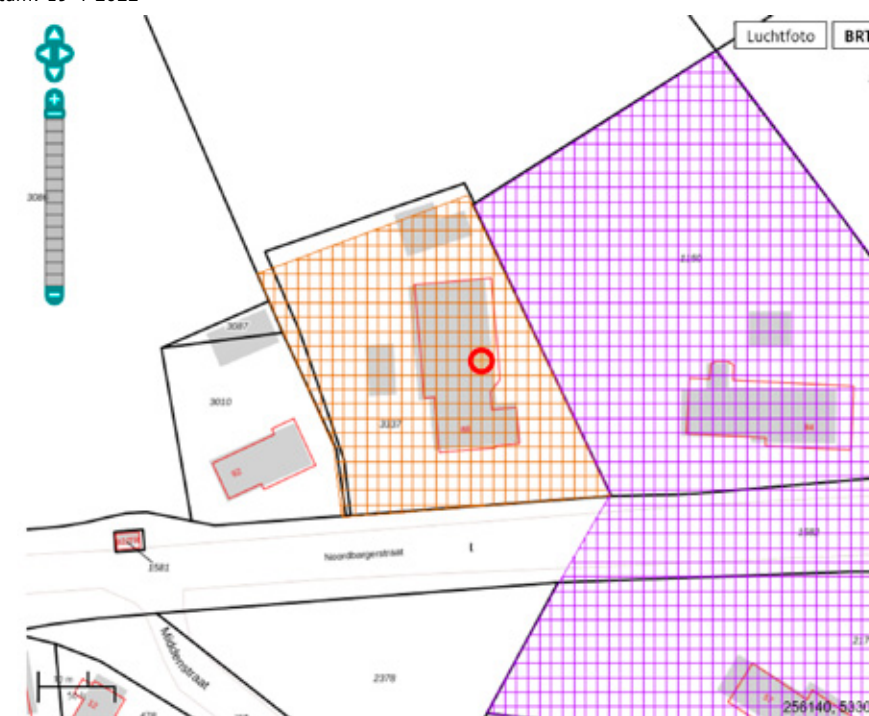
|                                                                                     |                        |                                                                                     |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|    | plangebied             |    | Gebiedsaanduidingen   |
| <b>Enkelbestemmingen</b>                                                            |                        |    | geluidzone            |
|    | agrariſch              |    | luchtvaartverkeerzone |
|    | agrariſch met waarden  |    | vrijwaringszone       |
|    | bedrijf                |    | milieuzone            |
|    | bedrijventerrein       |    | veiligheidszone       |
|    | bos                    |    | wetgevingzone         |
|    | centrum                |    | reconstructiewetzone  |
|    | cultuur en ontspanning |    | overige zone          |
|    | detailhandel           | <b>Aanduidingen</b>                                                                 |                       |
|    | dienstverlening        |    | bouwaanduiding        |
|    | gemengd                |    | functieaanduiding     |
|    | groen                  |    | lettertekenaanduiding |
|  | horeca                 |  | maatvoering           |
|  | kantoor                | <b>Figuren</b>                                                                      |                       |
|  | maatschappelijk        |  | as van de weg         |
|  | natuur                 |  | dwarsprofiel          |
|  | overig                 |  | gevellijn             |
|  | recreatie              |  | hartlijn leiding      |
|  | sport                  |  | relatie               |
|  | tuin                   |  | figuur IMRO2006       |
|  | verkeer                | <b>Gebiedsgerichte besluiten</b>                                                    |                       |
|  | water                  |  | besluitgebied         |
|  | wonen                  |  | besluitvlak           |
|  | woongebied             |  | besluitsubvlak        |
| <b>Dubbelbestemmingen</b>                                                           |                        | <b>Structuurvisies</b>                                                              |                       |
|  | waterstaat             |  | plangebied            |
|  | leiding                | <b>Gescande kaarten</b>                                                             |                       |
|  | waarde                 |  | plangebied            |
| <b>Bouwvlakken</b>                                                                  |                        | <b>Overige besluiten</b>                                                            |                       |
|  | bouwvlak               |  | plangebied            |



## Rapport Bodemloket

EM011401896 Noordbargerstraat 88, Emmen

Datum: 19-4-2022



## Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

# Bodemloketregels

Bodemloket Rapport EM011401896 Noordbargerstraat 88, Emmen

## RapportEM011401896 Noordbargerstraat 88, Emmen

### 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: Noordbargerstraat 88, Emmen  
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: EM011401896  
Locatiecode gemeentelijk BIS: BI011402694  
Adres:  
Gegevensbeheerder: Emmen

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: uitvoeren OO.  
Omschrijving: Er moet op de locatie een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Oriënterend Onderzoek' (Sdu, 1993).

#### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

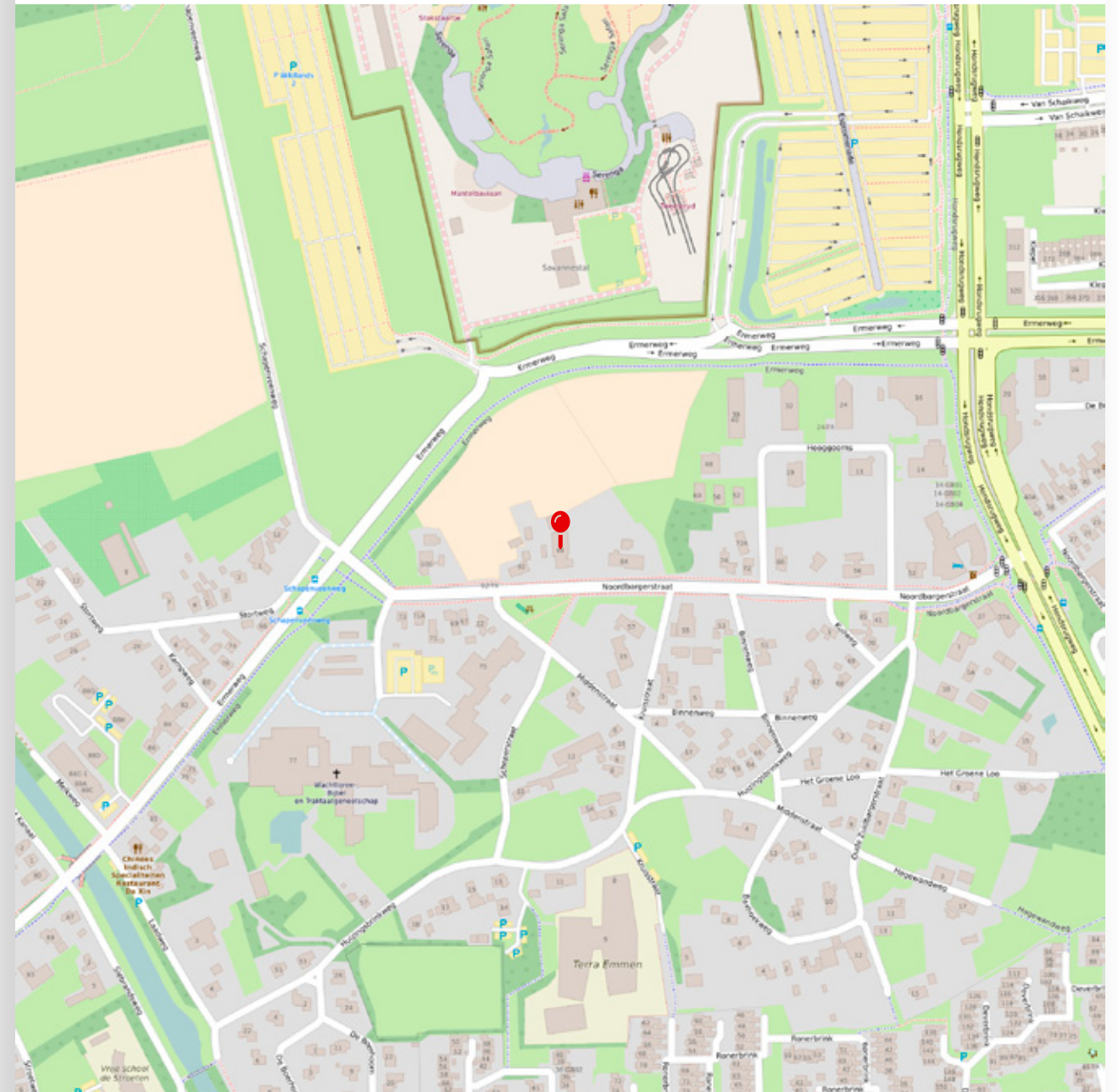
| Omschrijving | Start | Eind |
|--------------|-------|------|
|--------------|-------|------|

#### 1.4 Onderzoeksrapporten

| Type                 | Auteur   | Nummer        | Datum      |
|----------------------|----------|---------------|------------|
| Historisch onderzoek | ReGister | HO 05012/4724 | 2005-06-30 |

#### 1.5 Besluiten

# Omgevingskaart



## Wat moet u weten over de verkoop

Onderstaande clausules en notaris worden opgenomen in de koopovereenkomst

### Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit 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 verkochte 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.

### 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

Er is geen lijst van zaken toegevoegd aan deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals besproken bij de bezichtiging.

### Asbest

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.

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## 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 gemailld 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?



## Kenmerken

|                                     |                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
|                                     |                                        |
| <b>Soort woning</b>                 | Woonboerderij                          |
| <b>Woningtype</b>                   | Vrijstaande woning                     |
| <b>Bouwjaar</b>                     | 1901 (1916 uitgebouwd - 1978 verbouwd) |
| <b>Woonoppervlakte</b>              | 296 m²                                 |
| <b>Inhoud</b>                       | 3174 m³                                |
| <b>Externe bergruimte</b>           | 199 m²                                 |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 298 m²                                 |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 0 m²                                   |
| <b>Aantal kamers</b>                | 5                                      |
| <b>Aantal slaapkamers</b>           | 4                                      |
| <b>Verwarming</b>                   | C.V- ketel                             |
| <b>Type ketel</b>                   | Intergas                               |
| <b>Bouwjaar ketel</b>               | 2016                                   |
| <b>Isolatievoorzieningen</b>        | Gedeeltelijk muurisolatie              |
| <b>Soort dak</b>                    | Zadeldak                               |
| <b>Dakmateriaal</b>                 | Riet, pannen                           |
| <b>Tuin</b>                         | Tuin rondom                            |
| <b>Ligging</b>                      | Noord                                  |
| <b>Kwaliteit</b>                    | Fraai aangelegd                        |
| <b>Achterom aanwezig</b>            | Ja                                     |
| <b>Onderhoud buiten</b>             | Goed                                   |
| <b>Onderhoud binnen</b>             | Goed                                   |
| <b>Schuurberging</b>                | Vrijstaand hout                        |
|                                     |                                        |
|                                     |                                        |
|                                     |                                        |
|                                     |                                        |
|                                     |                                        |

## 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 ontlenen. 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, kettngbedingen 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 opvraagbaar 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 meestuurt. 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 | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | [info@bertstadman.nl](mailto:info@bertstadman.nl)

<https://www.bertstadman.nl/>