



Boterakkersweg 2 Sleen

VRAAGPRIJS € 295.000,- K.K.





BESCHRIJVING

Deze levensloop bestendige woning heeft o.a. zicht op de kerktoren van Sleen en enkele fraaie rietgedekte Saksische woonboerderijen. Wenst u een voorstelling van het in Drenthe wereld beroemde duo "Harm & Roelof" bij te wonen, dan hoeft u niet ver te reizen, theaterboerderij "De Deel" waarin o.a. deze voorstellingen worden gegeven ligt letterlijk om de hoek.

De woning is in 1966 gebouwd, is voorzien van een gasgestookte cv-installatie. De kavel van de woning heeft een oppervlakte van circa 700 m². De woning is zo gesitueerd op de kavel, dat je zowel van de zon kan genieten, maar mocht er de behoefte zijn, om even in de schaduw te zitten, ook dat is mogelijk.

Voorzieningen als diverse winkels, waaronder een Albert Heijn en een warme bakker zijn op loopafstand. Voor het overige is het goed om te weten, dat het dorp voorzien is van enkele andere belangrijke voorzieningen, zoals een medisch centrum en een actief verenigingsleven. Sleen is op circa 8 km gelegen van Emmen en is met de (elektrische) fiets middels een prachtige fietsroute prima bereikbaar, maar uiteraard is er een busverbinding. Met de auto ben je in circa 10 minuten in het vernieuwde centrum van Emmen met o.a. het prachtige ATLAS theater.

66

Op een levendig plekje in de kom van het dorp gelegen vrijstaande semi-bungalow.

99





bouwjaar
1966

inhoud
361 m³

woonoppervlakte
74 m²

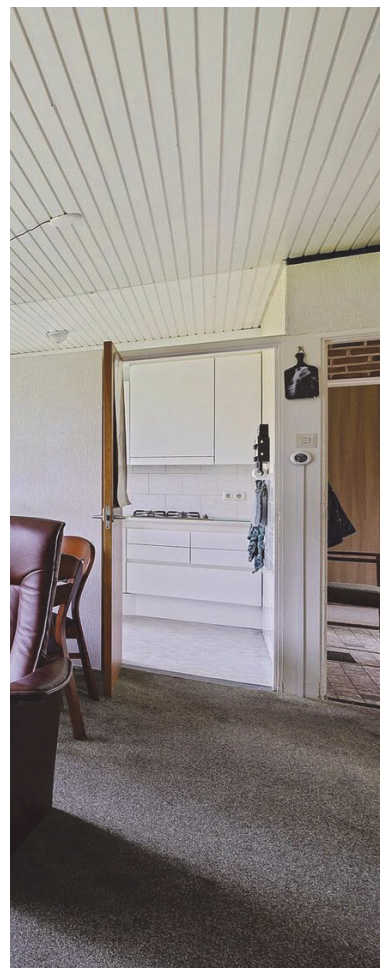
perceeloppervlakte
circa 700 m²

aantal slaapkamers
2

woonlagen
2

energielabel
G

externe berguimte
-



INDELING

Begane grond:

Via de entree, die zich in de lange zijde van het huis bevindt, kom je in de hal. Deze hal geeft je toegang tot nagenoeg alle vertrekken waaronder, de woonkamer, keuken, 2 slaapkamers, badkamer, toilet en een berging.

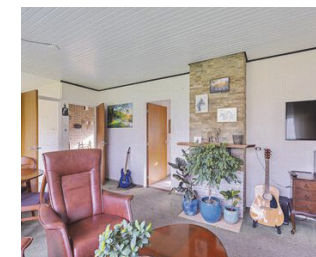
Verdieping:

bereikbaar middels vlizotrap, bergzolder.

Bijzonderheden:

- * Gewenste aanvaarding medio september 2024
- * Verwarming geschiedt middels een gasgestookte CV-installatie (Remeha, 2022)

66 Vanuit de woonkamer is er fraai zicht op een groenstrook en enkele prachtige saksische woonboerderijen.





Wat moet u weten?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

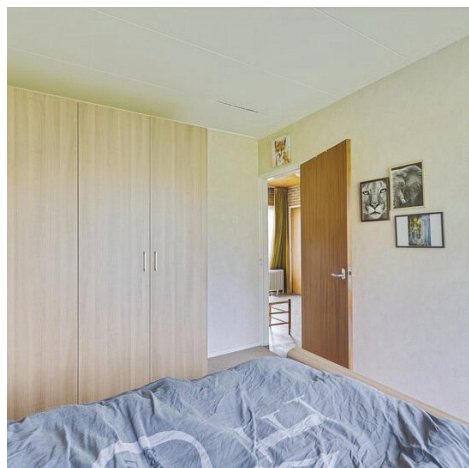
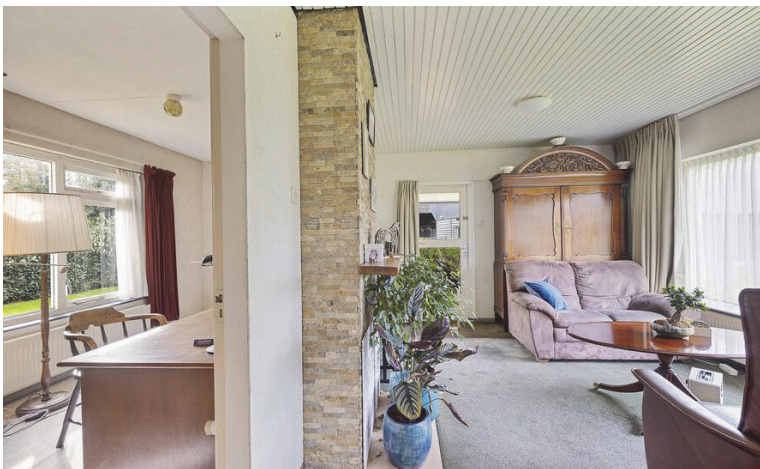
- Niet-zelfbewoningsclausule
- Geen NVM-vragenlijst over de woning
- Geen lijst van zaken
- Asbestclausule
- Ouderdomsclausule

Zie pagina 27 voor meer informatie.



Keuken

De (lichte) keuken is voorzien van een (eenvoudig) keukenblok met diverse apparatuur. Ook vanuit de keuken is er fraai zicht op de tuin.



Slaapkamers

De woning heeft 2 slaapkamers, 1 is vanuit de woonkamer bereikbaar en de andere vanuit de centrale hal.



Badkamer/berging

De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel, separaat is er nog een toilet. In de berging bevindt zich de wasmachine-drogeraansluiting en is de vliering/zolderruimte bereikbaar. De berging is zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar.



Perceel

's middags heerlijk genieten onder de overkapping van het zonnetje. De woning staat op een perceel van circa 700 m². De woning is zo gesitueerd op de kavel, dat je zowel van de zon kan genieten, maar mocht er de behoefte zijn, om even in de schaduw te zitten, ook dat is mogelijk.



Sleen

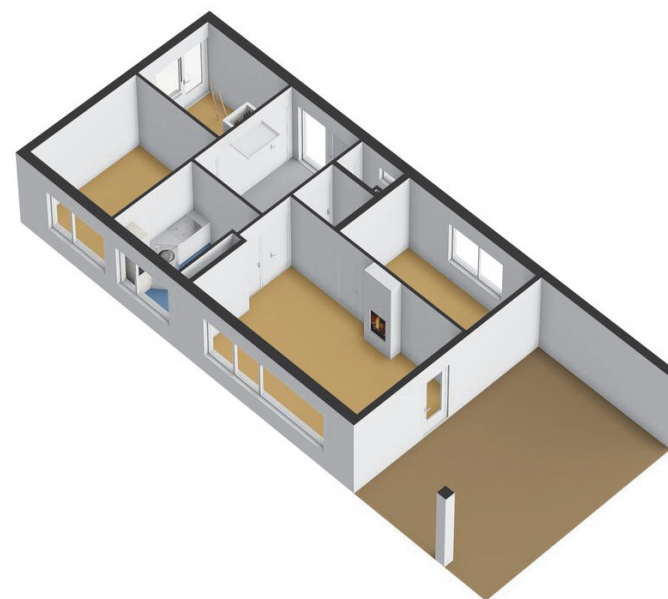
Voorzieningen als diverse winkels, waaronder een Albert Heijn en een warme bakker zijn op loopafstand. Voor het overige is het goed om te weten, dat het dorp voorzien is van enkele andere belangrijke voorzieningen, zoals een medisch centrum en een actief verenigingsleven. Emmen met haar regiofunctie is op circa 8 km gelegen.

Plattegrond begane grond

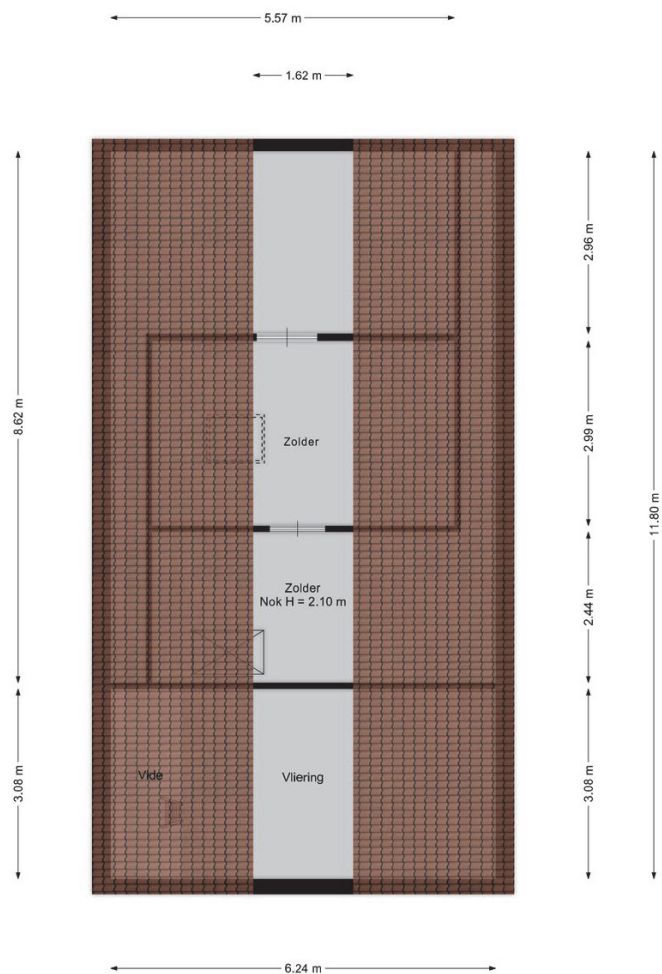


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond begane grond 3D

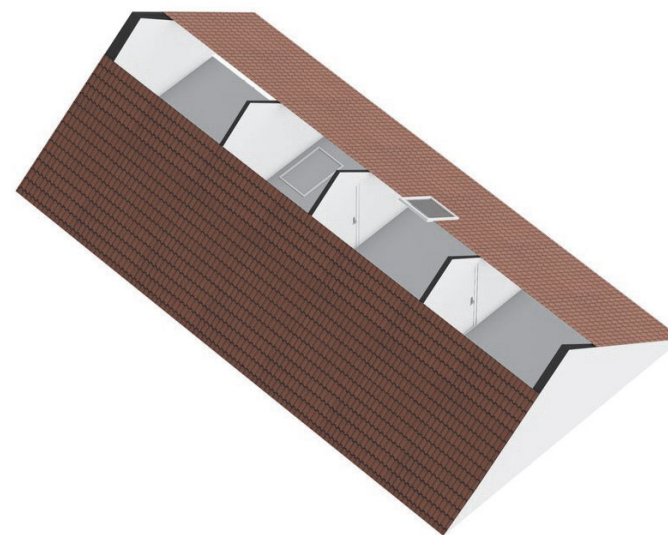


Plattegrond 1ste verdieping



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

Plattegrond 1ste verdieping 3D



Kadaster

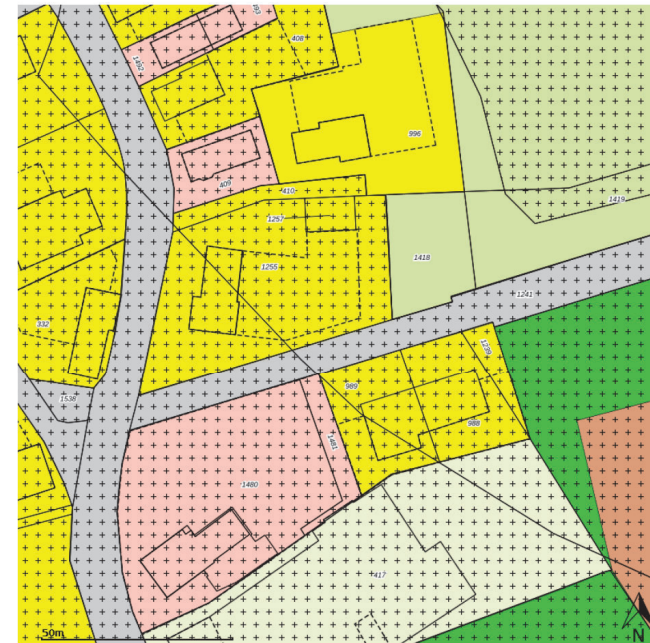


Adres	Boterakkersweg 2. 7841 CD Sleen
Kadastrale gegevens	Sleen, K, 989
Totaal groot	Circa 700 m ² of zoals na kadastrale uitmeting zal blijken
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplanregels

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Bestemmingsplan Kernen	Datum afdruk:	2024-02-29
Naam overheid:	Gemeente Coevorden	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2020-11-09
Planidn:	NL.IMRO.0109.023BP00000-0007	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	deels 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.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

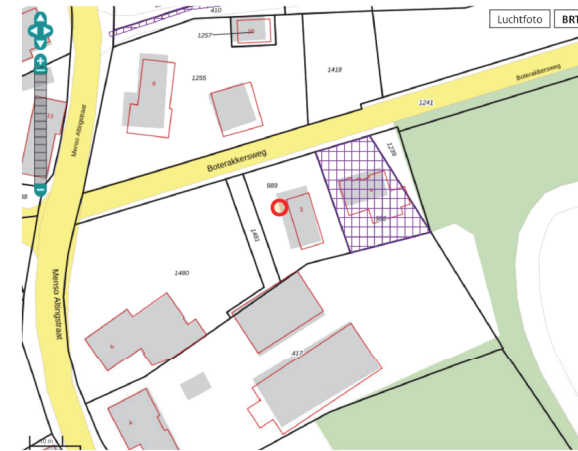
	plangebied		Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen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



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 29-2-2024



Legenda

	Locatie		Gegevens aanwezig, status onbekend
	Voortgang onderzoek		Saneringsactiviteit
	Mijnsteengebieden		Voldoende onderzocht/gesaneerd
			Onderzoek uitvoeren
			Historie bekend
			Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
153589670

Datum registratie
28-03-2024

Geldig tot
28-03-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevelen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	- +/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Boterakkersweg 2
7841CD Sleen
BAG-ID: 0109010000012260

Detailaanduiding

Bouwjaar 1966
Compactheid 2,66
Vloeroppervlakte 94 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
J. Bosscher
Examnummer
55151446

Certificaathouder
EcoCert

Inschrijffnummer
SKGIKOB 013063
KvK-nummer
51711400

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



Wat moet u weten?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

De woning is van oorsprong meer dan 60 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

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 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 toegelicht tijdens de bezichtiging.

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 aldan 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.

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Woningtype	Eengezinswoning
Bouwjaar	1966
Woonoppervlakte	74 m ²
Inhoud	361 m ³
Externe bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Remeha
Bouwjaar ketel	2022
Isolatievoorzieningen	n.v.t.
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Pannen
Tuin	Tuin rondom, zonneterras
Ligging	n.v.t.
Kwaliteit	Normaal
Achterom aanwezig	Ja
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Bijgebouw	N.V.T.
Stookhok	N.V.T.
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 kantoortijden 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 gemaaild 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 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 erfdiensbaarheid, 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.

Onderzoekplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. 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 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 gebruiksoverlakte. 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

www.bertstadman.nl