



**Dordseweg 81**  
Weiteveen

VRAAGPRIJS € 297.500,- K.K.





**Wilt u heerlijk vrij wonen op een locatie die prima bereikbaar is en de voorzieningen binnen loopafstand zijn? Dat kan op dit mooie plekje.**

De woning is oorspronkelijk als brugwachterswoning in 1920 gebouwd en nadien verbouwd. Zo zijn de kozijnen vervangen door hardhouten kozijnen met isolerende beglazing, zijn alle water- en gasleidingen en elektra bekabeling vervangen. Op de begane grond zijn geïsoleerde betonvloeren aangebracht. Met betrekking tot isolatie kunnen we melden dat de woning gedeeltelijk is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en isolerende beglazing. Hoewel de woning goed onderhouden is, biedt het zeker mogelijkheden voor vernieuwing/modernisering om er je eigen (t)huis van te maken. De kavel biedt de ruimte om heerlijk te tuinieren en te genieten van het buitenleven.

Weiteveen grenst aan het natuurgebied Bargerveen, dit is een groot hoogveenreservaat, met diverse wandelpaden, het is een van de weinige gebieden in de omgeving waar het veenlandschap bewaard is gebleven. Het dorp heeft diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, diverse (sport)verenigingen, supermarkt en diverse winkels en horecagelegenheden. Kortom landelijk wonen met vele voorzieningen in de omgeving.

“ Aan de rand van het dorp grezend aan het Dommerskanaal staat deze karakteristieke vrijstaande woning met twee vrijstaande stenen bergingen op een perceel van 1210 m<sup>2</sup>.

”





bouwjaar  
1920(Bag)



inhoud  
431 m<sup>3</sup>



woonoppervlakte  
95 m<sup>2</sup>



perceeloppervlakte  
1210 m<sup>2</sup>



aantal slaapkamers  
1



woonlagen  
2



energielabel  
E



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



## INDELING

**Begane grond:** entree/halletje, woonkamer, eetkamer, kookkeuken, tussenhal met vaste kast, toilet, doorgang naar de ruime achtergang.

**Eerste verdieping:** overloop, slaapkamer met kastenwand, badkamer.

### **Bijzonderheden**

- Woning heeft momenteel nog een agrarische bestemming, er is overleg met de gemeente om de bestemming te herstellen naar een woonbestemming zoals het was.
- Centrale verwarming middels gasgestookte CV-installatie (Remeha Quinta 28 C)
- Woonkamer is voorzien van openslaande tuindeuren
- Er is glasvezel aanwezig.
- Het perceel grenst aan de achterzijde aan een akkerbouwbedrijf.
- De dakplaten van de grote schuur ( 6 m x 10 m) zijn asbesthoudend.

66

*Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin.*

99





## *Vragenlijsten*

Door verkoper is geen vragenlijst over de woning ingevuld. Zaken die voor een koper van essentieel belang zijn, dient koper zelf nader te onderzoeken.

Zie pagina 17 voor aanvullende informatie.



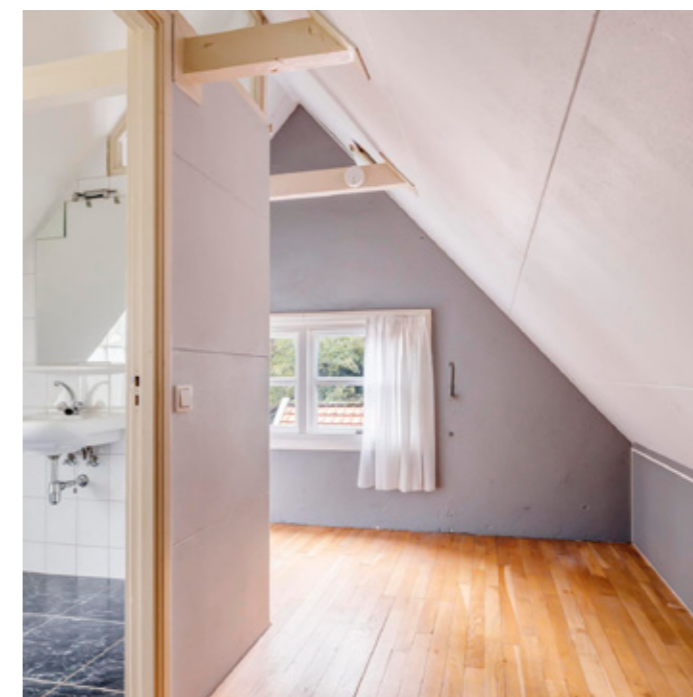
## Eetkamer

Vanuit de eetkamer is toegang tot nagenoeg alle vertrekken in de woning.



## Kookkeuken

De kookkeuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken (Siematic) met marmereenblad en Siemens vaatwasser. Vanuit de eetkamer is er toegang tot de bijkeuken (zie foto hierboven).



## Verdieping

Op de verdieping bevindt zich de slaapkamer met kastenwand en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en een wastafel.



## Erf

Op het erf bevinden zich nog 2 vrijstaande stenen schuren. De ruime berging van 9.95 m. x 6 m. biedt de mogelijkheid voor het stallen van enkele auto's en/of je caravan/camper.

De tweede berging/schuur kan plaats bieden aan het tuingeredschap en tuimeubilair.





## Kavel

De kavel van 1210 m<sup>2</sup> biedt de ruimte om heerlijk te tuinieren en te genieten van het buitenleven.



## Omgeving

Weiteveen grenst aan het natuurgebied Bargerveen, dit is een groot hoogveenreservaat, met diverse wandelpade. Het dorp heeft diverse voorzieningen, waaronder een basisschool, diverse (sport)verenigingen, supermarkt en diverse winkels en horecagelegenheden.

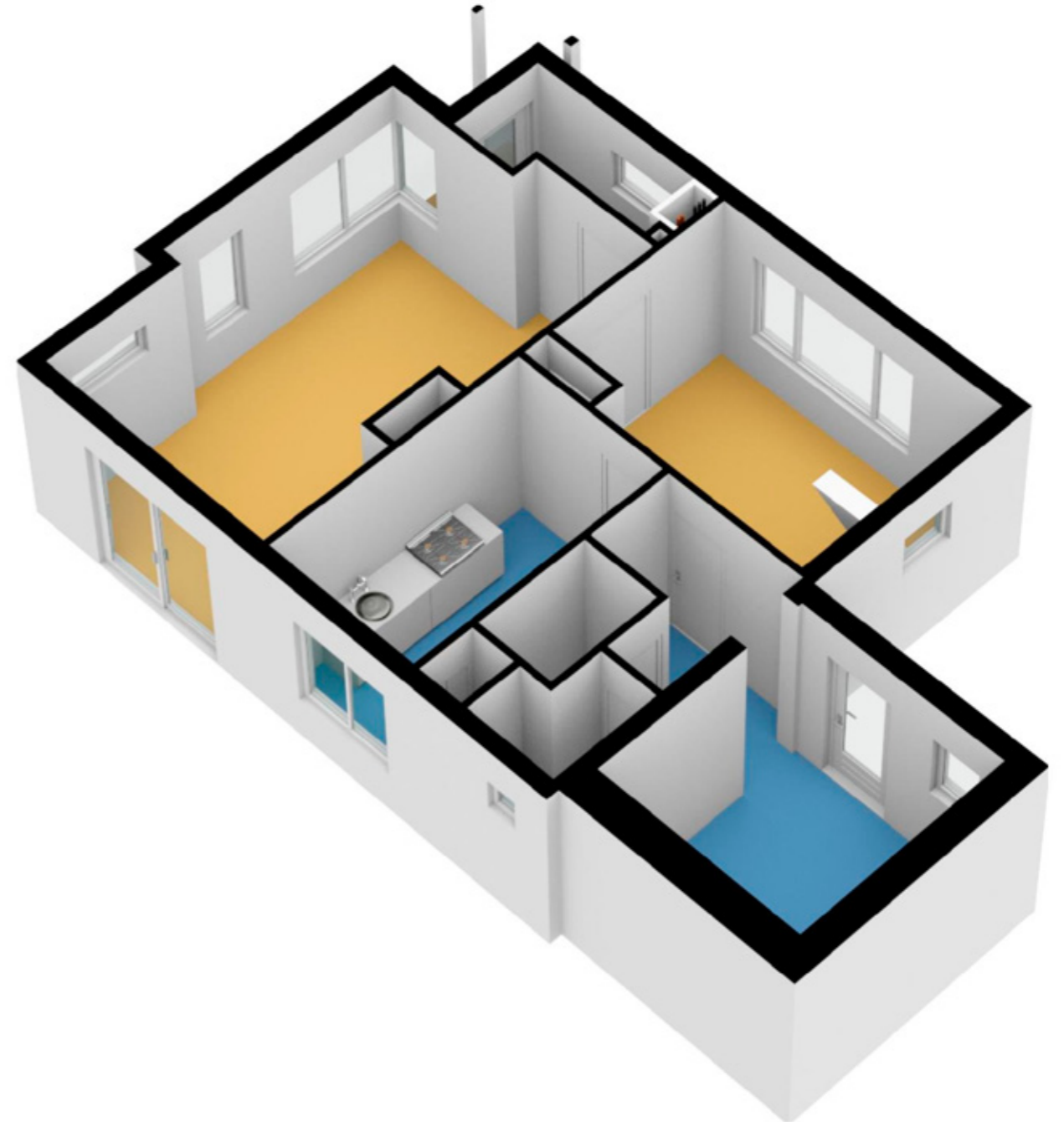
# Plattegrond begane grond



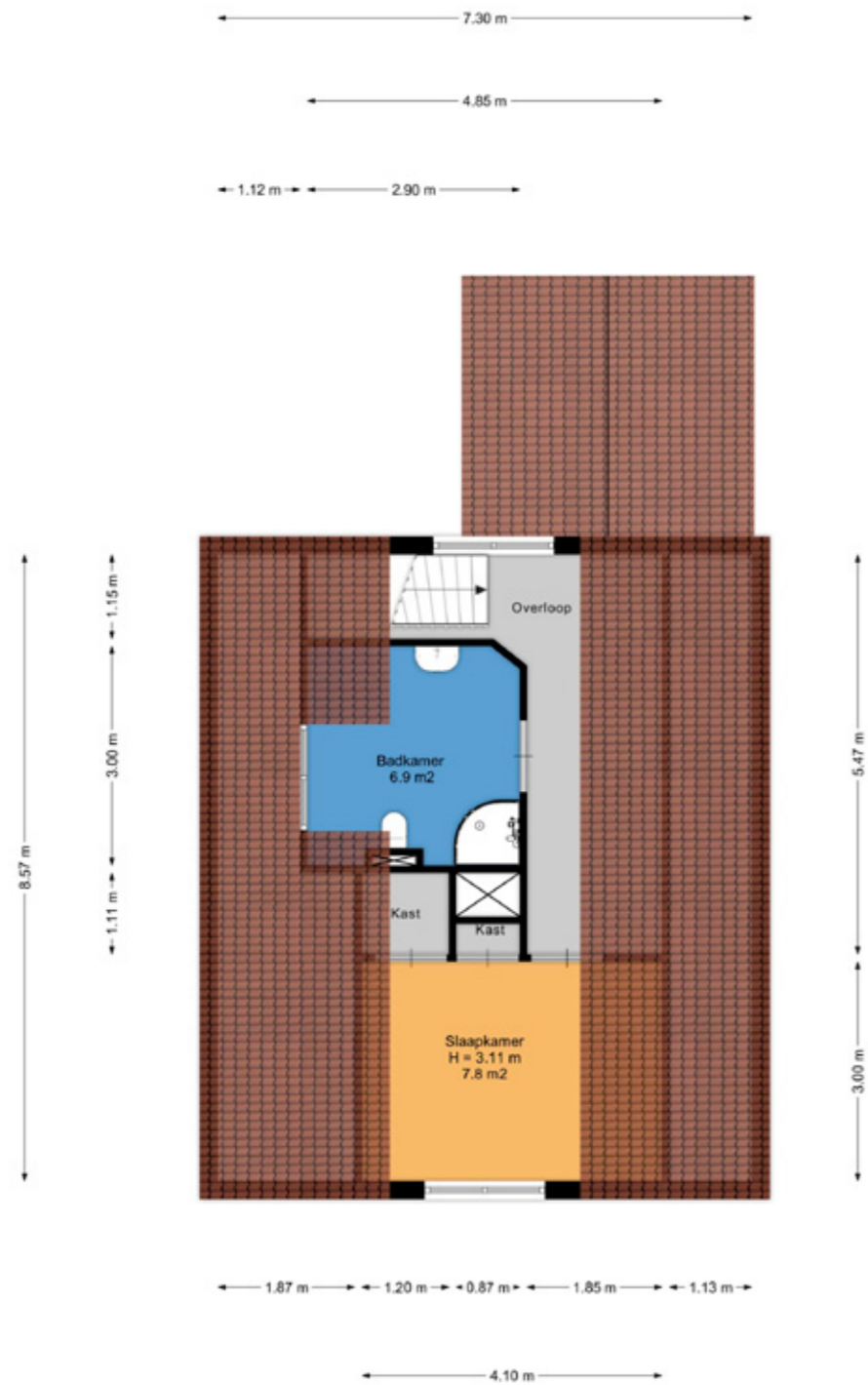
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Plattegrond begane grond 3D



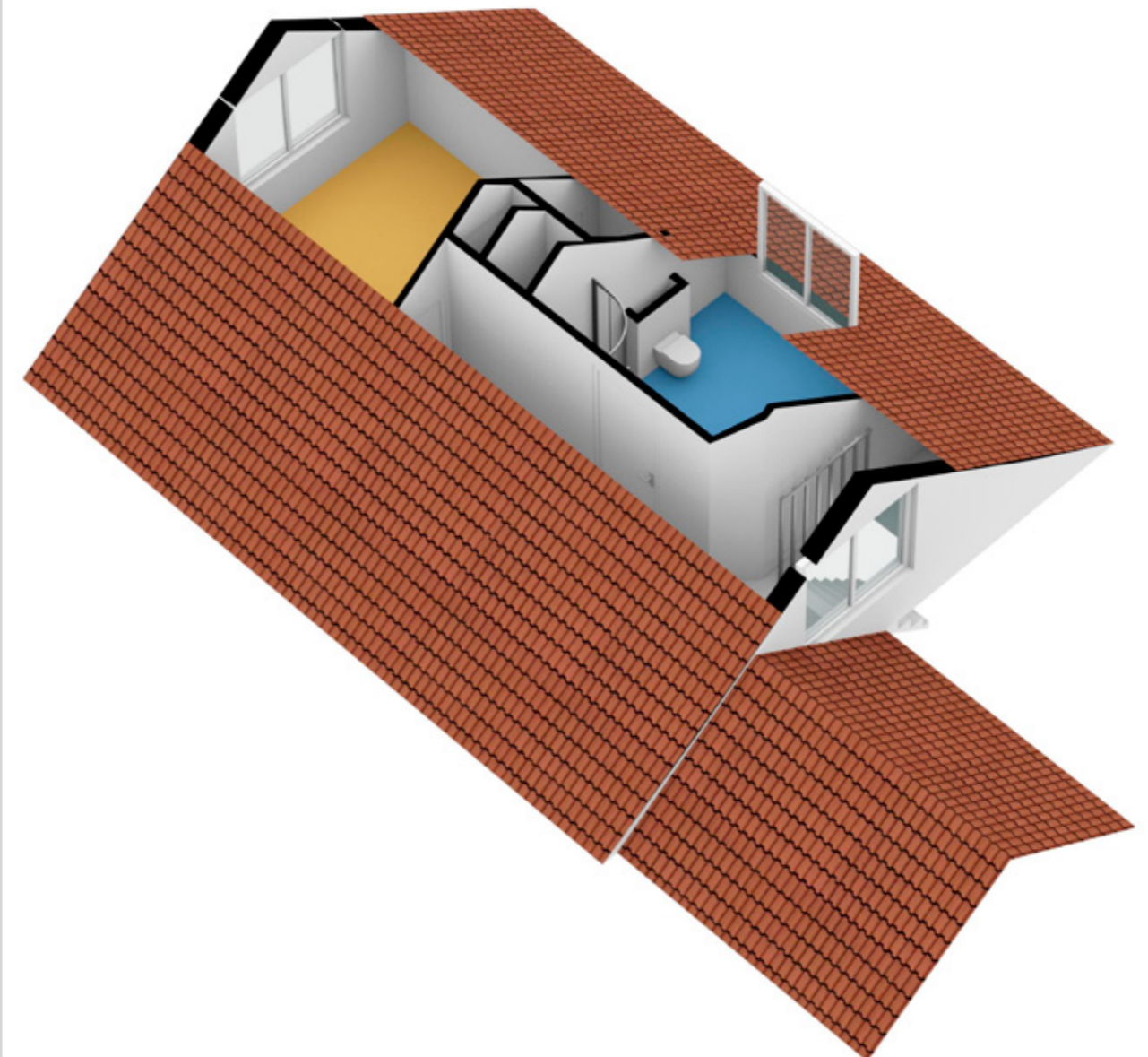
## Plattegrond 1e verdieping



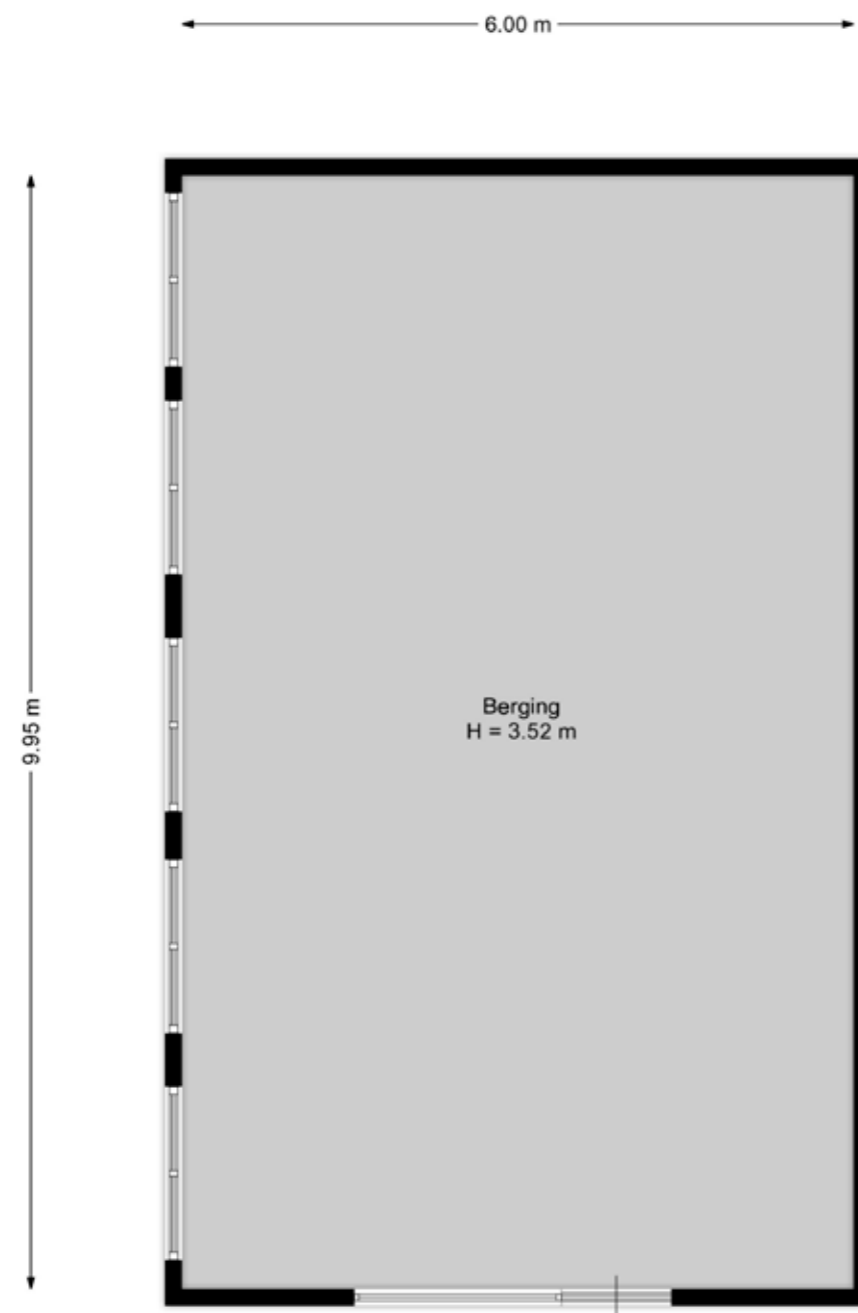
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond 1e verdieping 3D



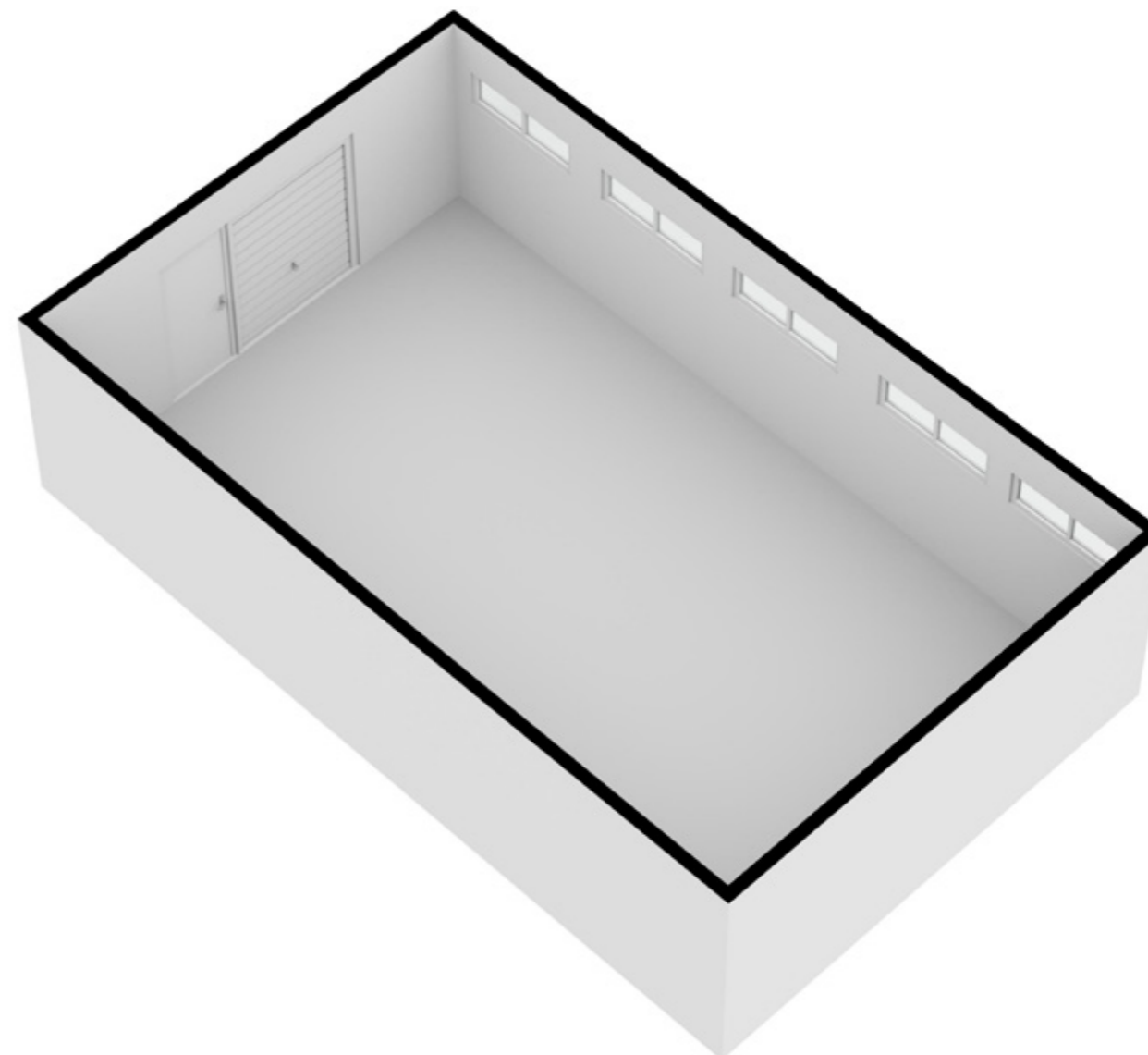
## Plattegrond vrijstaande schuur



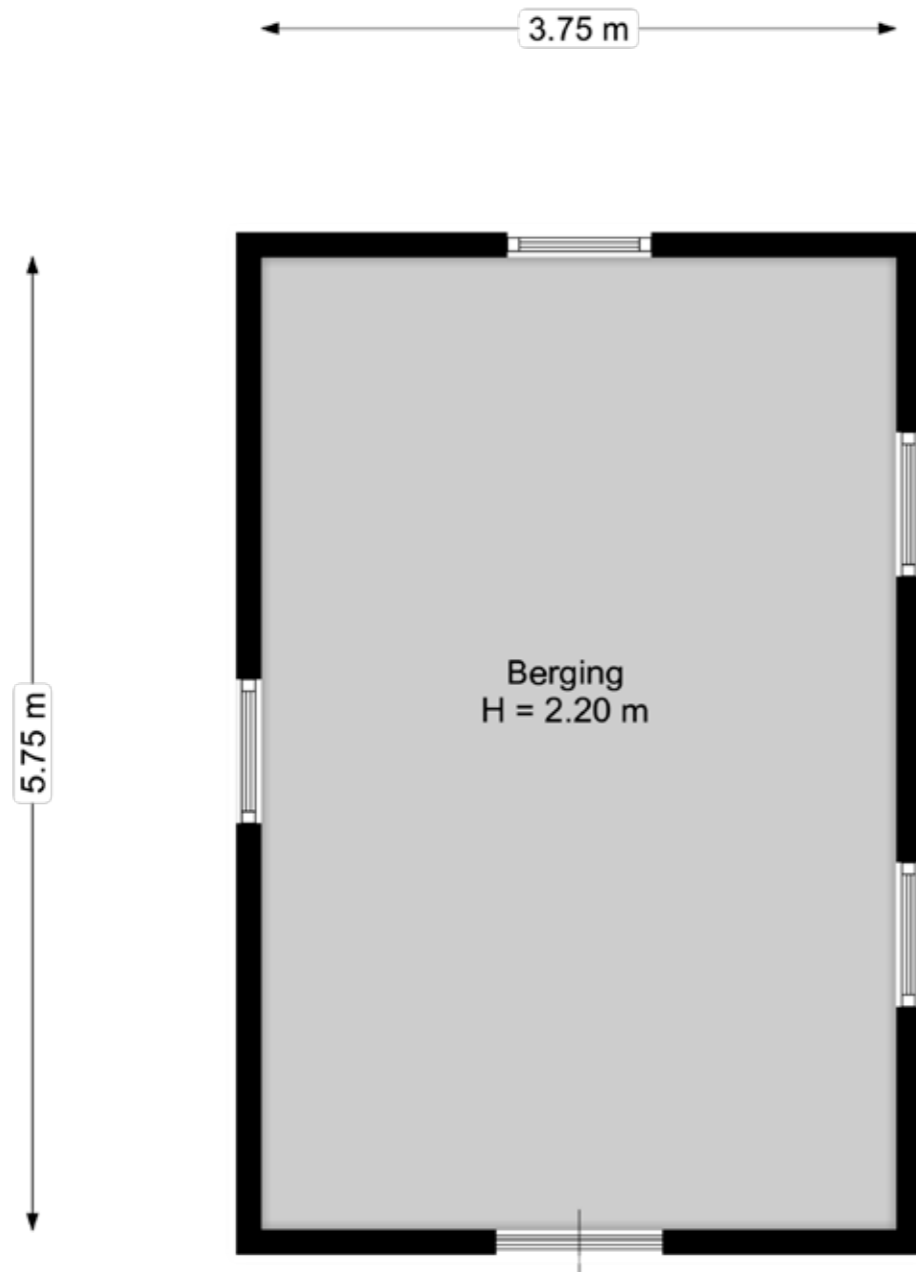
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond vrijstaande schuur 3D



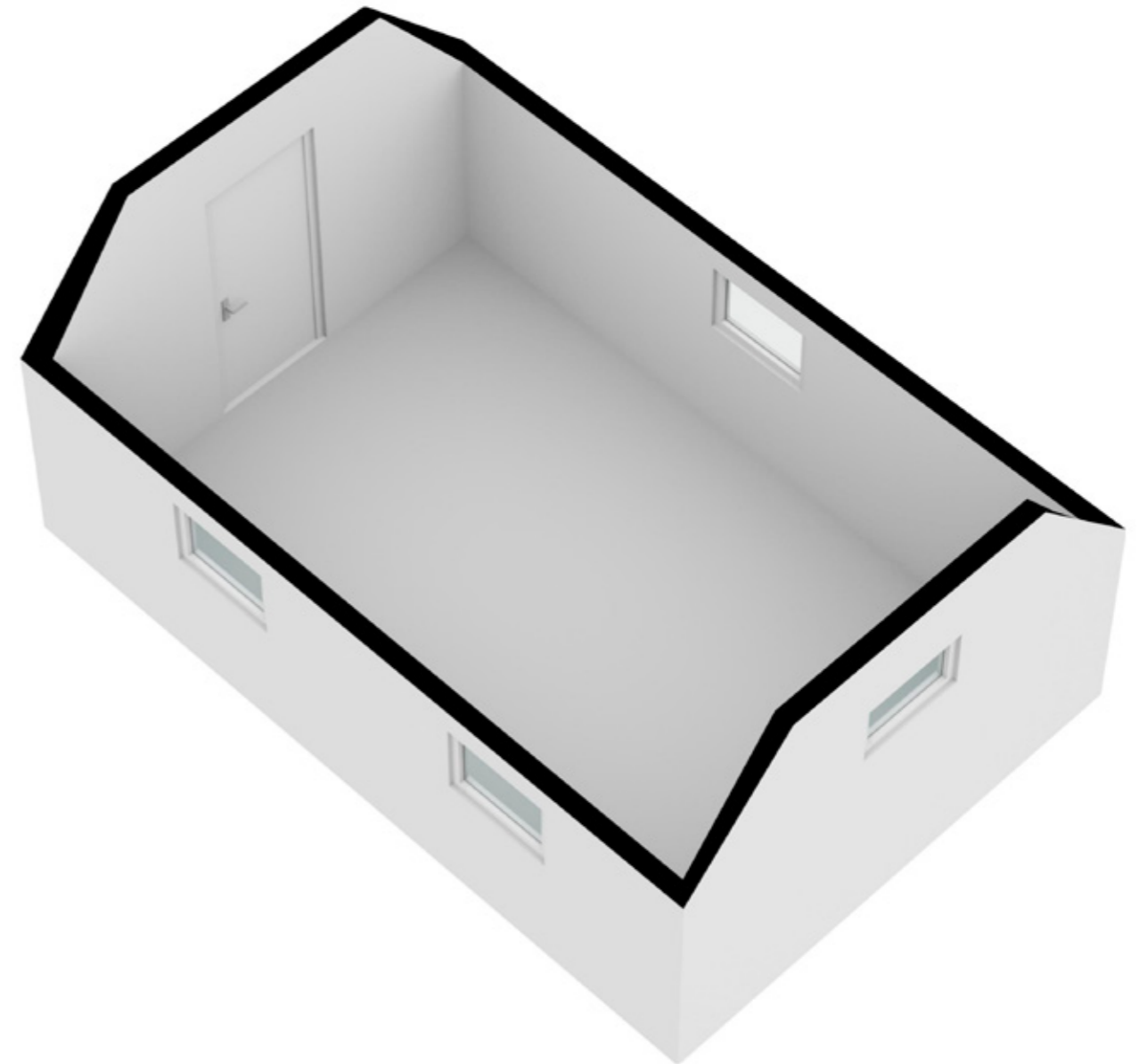
## Plattegrond vrijstaande schuur 2



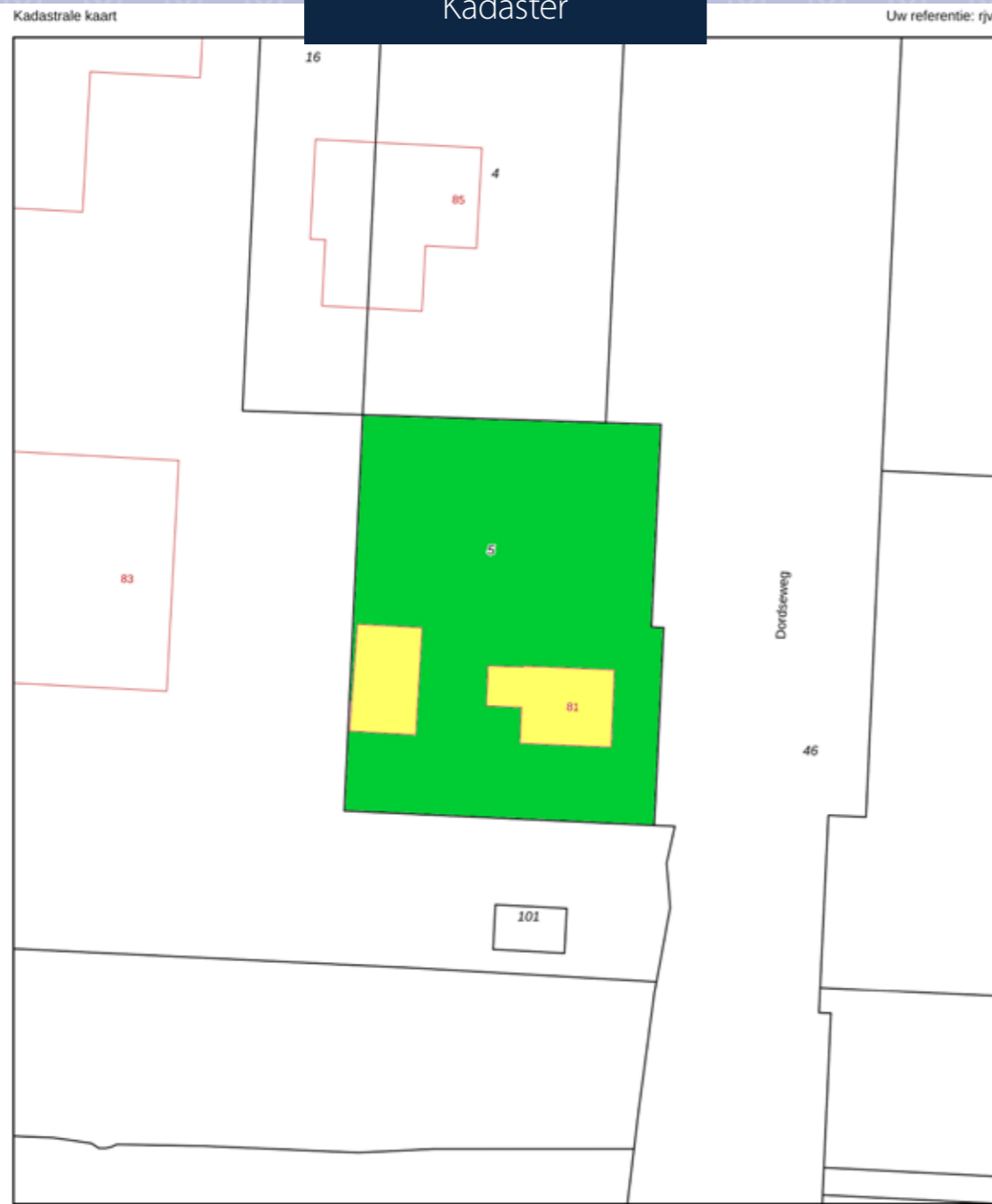
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegrond vrijstaande schuur 2 3D



# Kadaster



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Schoonebeek  
 Sectie I  
 Perceel 5

**kadaster**

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 databankrecht.

<b>Adres</b>	Dordseweg 81, 7765 AB Weiteveen
<b>Kadastrale gemeente</b>	Schoonebeek
<b>Soort eigen grond</b>	Volle eigendom
<b>Kadastrale grootte</b>	1.210 m <sup>2</sup>

# Bestemmingsplankaart

## Ruimtelijkeplannen.nl

<b>Plannaam:</b>	<b>Buitengebied 2011</b>	<b>Datum afdruk:</b>	2023-11-01
<b>Naam overheid:</b>	gemeente Emmen	<b>IMRO-versie:</b>	IMRO2008
<b>Type plan:</b>	bestemmingsplan	<b>Plan datum:</b>	2014-10-30
<b>Planidn:</b>	NL.IMRO.0114.2009072-0710	<b>Planstatus:</b>	vastgesteld
<b>Dossierstatus:</b>	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.

Ruimtelijkeplannen.nl

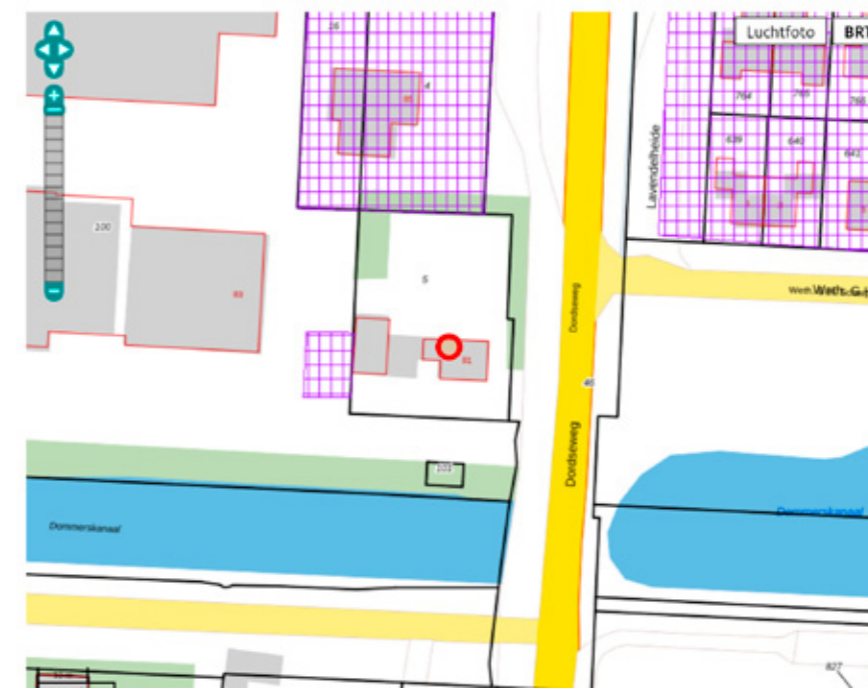
Legenda

plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<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

Datum: 1-11-2023



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> <li> Gegevens aanwezig, status onbekend</li> <li> Saneringsactiviteit</li> <li> Voldoende onderzocht/gesaneerd</li> <li> Onderzoek uitvoeren</li> <li> Historie bekend</li> </ul>
Mijnsteengebieden	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit



## 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>.

## Onderstaande clauses worden opgenomen in de koopovereenkomst

### Ouderdomsclausule

De woning is van oorsprong meer dan 100 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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 gezien bij 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 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.

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	Woonhuis
<b>Woningtype</b>	Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	1920(Bag)
<b>Woonoppervlakte</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	431 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	81 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	2
<b>Aantal slaapkamers</b>	1
<b>Verwarming</b>	cv-ketel
<b>Type ketel</b>	Remeha,
<b>Bouwjaar ketel</b>	niet bekend
<b>Isolatievoorzieningen</b>	dakisolatie, vloerisolatie (gedeeltelijk), gedeeltelijk dubbel
	glas.
<b>Soort dak</b>	zadeldak
<b>Dakmateriaal</b>	pannen
<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Ligging</b>	nvt
<b>Kwaliteit</b>	normaal
<b>Achterom aanwezig</b>	ja
<b>Onderhoud buiten</b>	redelijk
<b>Onderhoud binnen</b>	redelijk
<b>Schuurberging</b>	2x vrijstaande stenen berging
<b>Informatieplicht</b>	dakplaten van de grote schuur zijn asbesthoudend

## 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 ontleen. 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, kettingsbedingen 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/>