



## Kanaaldijk O.Z. 2 te Bellingwolde

# Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 649.500 k.k.**

## **Woning:**

Deze ruim opgezette woning (189m<sup>2</sup>) is energie neutraal. De woning is voorzien van een thuisbatterij, zonnepanelen en het contract met zonneplan. Tevens beschikt het huis over een warmtepomp en is van het gas af.

De woning (met woonbestemming) beschikt over een ruime woonkamer en keuken met alle luxe van dien. De kelder en kruipruimte zijn op sta hoogte. De twee slaapkamers en badkamer op de begane grond zorgen voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping zijn nog eens drie slaapkamers en een ruime berging, daarbij is er een mogelijkheid voor een tweede badkamer. De aangebouwde schuur (voorzien van krachtstroom) van 119m<sup>2</sup> is zeer ruim opgezet en beschikt over 2 elektrische roldeuren waarvan 1 op camper hoogte.

## **Tuin:**

De kavel ligt vrij waardoor je prachtig uitzicht hebt op de zonsopkomsten en er dagelijks reeën, eekhoorns en fazanten te zien zijn. De tuin van 4435m<sup>2</sup> beschikt over 10 grote beukenbomen, een schuilstal voor paarden en een schuilstal voor kleinvee, weiland met dubbelstaafshek en een weiland met schrikdraad (aangelegd door een professioneel bedrijf) en een waterbron.

Door dit alles zijn de mogelijkheden eindeloos, denk bijvoorbeeld aan het uitvoeren van een leuke hobby, het houden van dieren of een groentetuin met kas. Er is ook nog een mogelijkheid om een aanlegsteiger voor het huis aan te leggen. Kortom een zeer energiezuinige woning op een prachtige locatie vol mogelijkheden.

## **Begane grond:**

entree/hal met trapopgang - royale woonkamer(31,5m<sup>2</sup>) - keuken(21m<sup>2</sup>) met inbouwkeuken voorzien van inductiekookplaat, afzuigkapschouw, vaatwasser, magnetron, oven, Quooker, koelkast en koffiezetapparaat - slaapkamer(11,5m<sup>2</sup>) - badkamer(4,2m<sup>2</sup>) voorzien van inloopdouche en dubbele wastafelmeubel - slaapkamer(13,6m<sup>2</sup>) - hal met kelder(8,3m<sup>2</sup>) en achterom naar de overkapping - toilet - bijkeuken(7,4m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting en doorgang naar inpandige garage(119,4m<sup>2</sup>)

## **1e verdieping:**

overloop met balkon - berging(7,6m<sup>2</sup>) - toilet - slaapkamer(12,2m<sup>2</sup>) - slaapkamer(15,6m<sup>2</sup>) - slaapkamer(21,9m<sup>2</sup>)

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/deuren: HR++ beglazing in kunststofkozijnen met horren en kunststofdeuren van hoge kwaliteit.

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

# Fotopresentatie



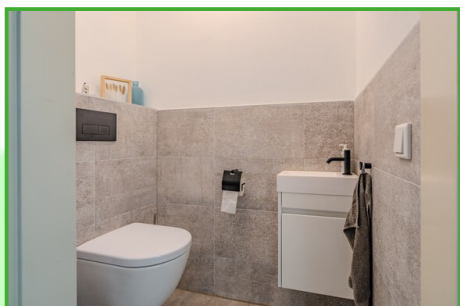
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl)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

## Fotopresentatie



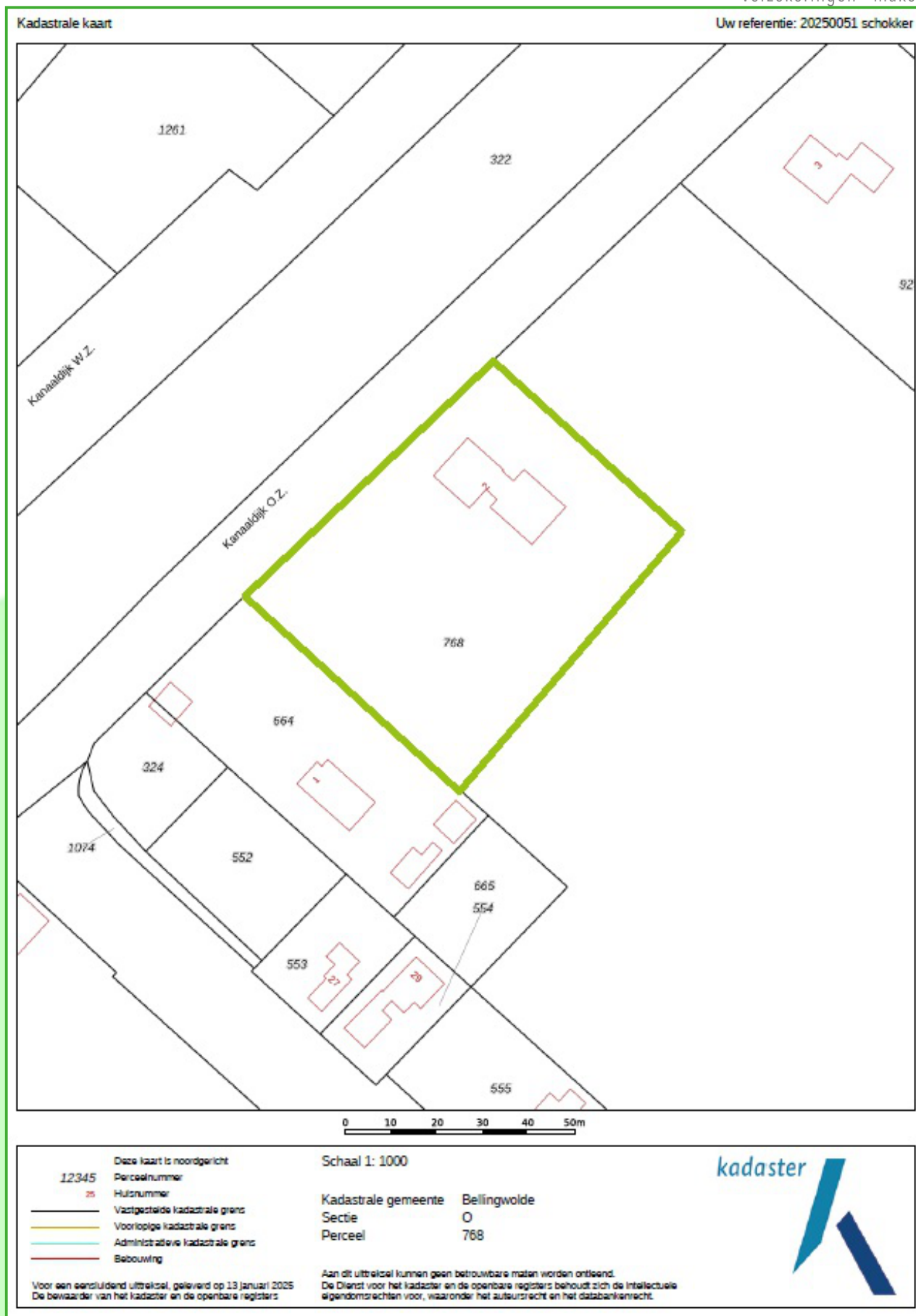
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl)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



# Plattegrond



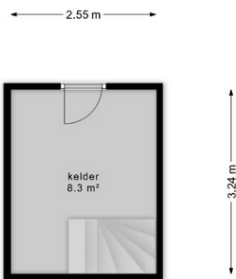
# Plattegrond

## 1e verdieping



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

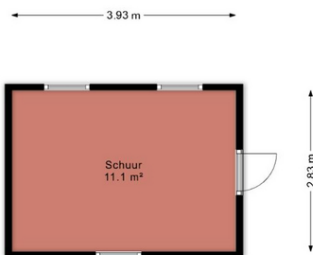
Kelder



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

# Plattegrond

Schuur



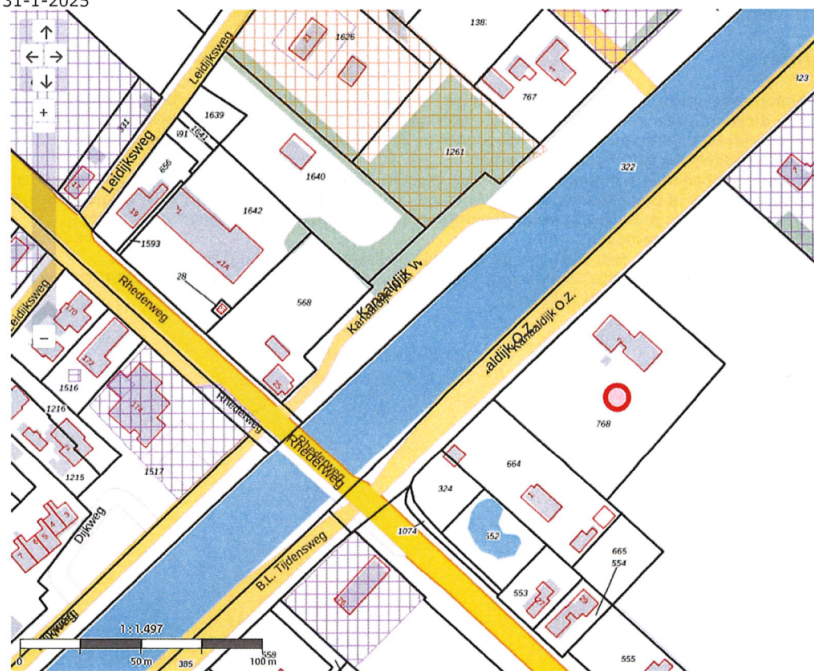
Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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	189,1
	Overige in pandige ruimte	m2	195,9
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	97,1
	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 in pandige ruimte		127,7
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		34,6
	Externe bergruimte		11,1

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		70,0
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		77,6
	Overige in pandige ruimte en Vide		0,0
	Overige in pandige ruimte en Vide		7,6
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		2,5
	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 in pandige 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.

Energielabel woningenRegistratienummer  
769628060Datum registratie  
20-02-2026Geldig tot  
04-02-2036Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	10920 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**77,6 %**

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 2,28  
Vloeroppervlakte 177m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

Naam I. EK Vakbekwaamheidsnummer 55151813

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## 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.