



Groene Kruislaan 1 te Bellingwolde

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 768.000 k.k.

LET OP: het betreft een bieden vanaf prijs.

Dubbele bewoning en een Bed & Breakfast! Dit uniek, onder architectuur gebouwd, voormalige Groene Kruisgebouw beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 314 m². Dit prachtige gebouw beschikt over twee volwaardige woningen met een eigen entree en een woonoppervlak van 127 m² en 145 m². Beide woningen bevinden zich op de begane grond, wat zorgt voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping bevindt zich nog eens een appartement (42 m²) dat via een buitentrap te betreden is en dat nu gebruikt wordt als B&B. Het appartement is d.m.v. een kleine technische ingreep ook van binnenuit met een reeds aanwezige trap te bereiken. U koopt dus twee volwaardige woningen van € 384.000,- per woning en dan heeft u daarnaast ook nog eens een prachtige B&B. U kunt het dus zien dat u twee volwaardige woningen koopt van € 384.000,- per woning en dan heeft u daarnaast ook nog eens een prachtige B&B.

Het goed onderhouden pand (in 2023 geheel geschilderd) is degelijk verbouwd waarbij de details vakmanschap en liefde uitstralen. Door de ruimtelijke indeling is er veel mogelijk in het onvergetelijke pand. Denk hierbij aan een mantelzorgwoning, ruimte voor een kantoor of een prachtig atelier. De omliggende tuin heeft rondom een sfeervolle verlichting en onder de baldakijn/prieel is het in de tuin 's zomers heerlijk toeven. Door het groen om de woning heen is er veel beslotenheid. De voortuin (oosten) heeft in de ochtend zon en de achtertuin is op het zuidwesten gericht en heeft nagenoeg de gehele dag zon. In de achtertuin vindt u een vijver -voorzien van vissen, pomp, fontein en in de zijtuin is een tuinhuisje geplaatst. Een berging en een garagebox zijn via de aan de rechterzijde van het perceel gelegen oprit te bereiken. Deze oprit kan ook als parkeergelegenheid dienen. Het pand is aan de achterzijde van een hekwerk voorzien en aan de voorzijde, over de volle lengte, treft u een fraai sierhekwerk aan.

Parkeergelegenheid (met laadpaal) is op eigen grond gesitueerd en is geschikt voor 2 auto's.

Kortom een unieke parel met privacy en ruimte die zeker een bezichtiging waard is.

Woongedeelte één (begane grond) woonoppervlak 127 m²:

Entree/hal – garderobe - toilet - woonkamer met halfopen keuken (51 m²) met een inbouwkeuken en apparatuur - royale slaapkamer (18,5 m²) – kleedkamer (11,5 m²) – kantoor (11 m²) met deur naar tuin – bijkeuken (8 m²) met achterentree – 2 kelders (9 m²+ 10 m²) – badkamer (8 m²) voorzien van een dubbele walnoten wastafelmeubel met laden, spiegelkast, twee kasten, bidet, urinoir en inloopdouche.

Woongedeelte twee (begane grond) woonoppervlak 145 m²:

Entree/hal met garderobe – royale slaapkamer (18 m²) – badkamer (17 m²) voorzien van dubbele wastafels, toilet, losstaand ligbad en douchehoek – woonkamer met een halfopen keuken (51m²) voorzien van vaatwasser, combi-oven, koelkast met vriezer, inductieplaat, afzuigkap.

– serre (26 m²) met openslaande deuren naar de voortuin – hal – toilet – slaapkamer (11 m²) met deur naar achtertuin.

Appartement (eerste verdieping) woonoppervlak 42 m²:

Terras (15 m²) – woonkamer (19 m²) met open keuken – slaapkamer (7,5 m²) – slaapkamer (8,5m²) – badkamer voorzien van vaste wastafel, inloopdouche en toilet.

Verwarming:

Nefit Excellent Ecomline HR, bouwjaar 2000 en een Nefit Excellent Ecomline HR, bouwjaar 2011.

Voorts 8 stuks met afstandsbediening aanstuurbare Mitsubishi airco's (binnenunits) die gevoed worden door twee Mitsubishi buitenunits (2023).

Zonnepanelen: Er zijn 20 zonnepanelen, elk goed voor 345 Wp.

Warm water: via combiketel en boiler in de keuken.

Elektriciteit: 21 groepenkast en krachtstroom

Beglazing: HR++ beglazing

Koken: d.m.v. inductie

Veiligheid: afsluitbare hekwerken, sloten met keurmerk, bliksembeveiliging

Overige info:

Bellingwolde is een grensdorp die is gelegen in de groenste gemeente van Nederland, in de gemeente Westerwolde. Het wandelgebied "Veendiep" ligt op 4 minuten gaans. 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. In het dorp zijn voorzieningen voor dagelijkse behoeften te vinden, zoals een supermarkt en een "gemakswinkel". Verder heeft Bellingwolde 3 basisscholen, een middelbare school, een bibliotheek, een tennisvereniging, een museum, enige eetgelegenheden en een sport- en partycentrum "De Meet". Voor een uitgebreider winkelbestand bent u met de auto binnen 10 minuten in Winschoten en binnen 30 minuten in Groningen.

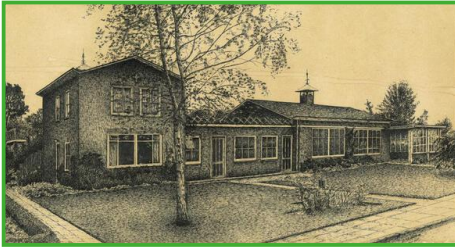
De gemeente Westerwolde staat in beginsel open voor een woningsplitsing.

Grondoppervlak: 17.40 are.

Akte passering: in gezamenlijk overleg.

Aanvaarding: in overleg.

Fotopresentatie



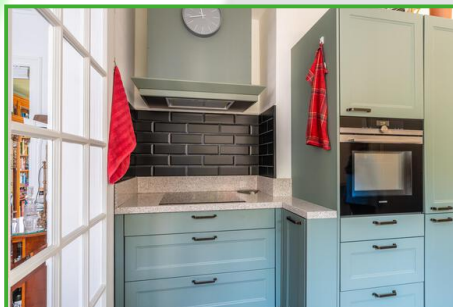
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



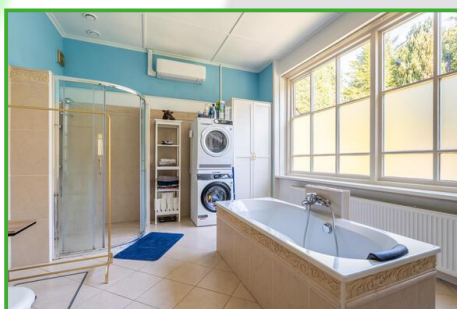
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

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



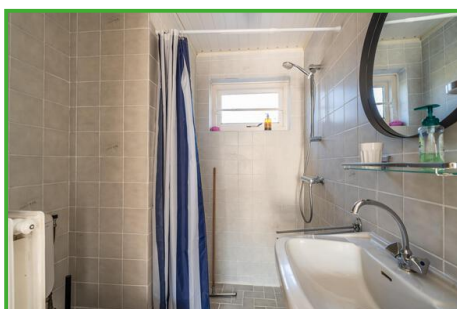
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

Fotopresentatie



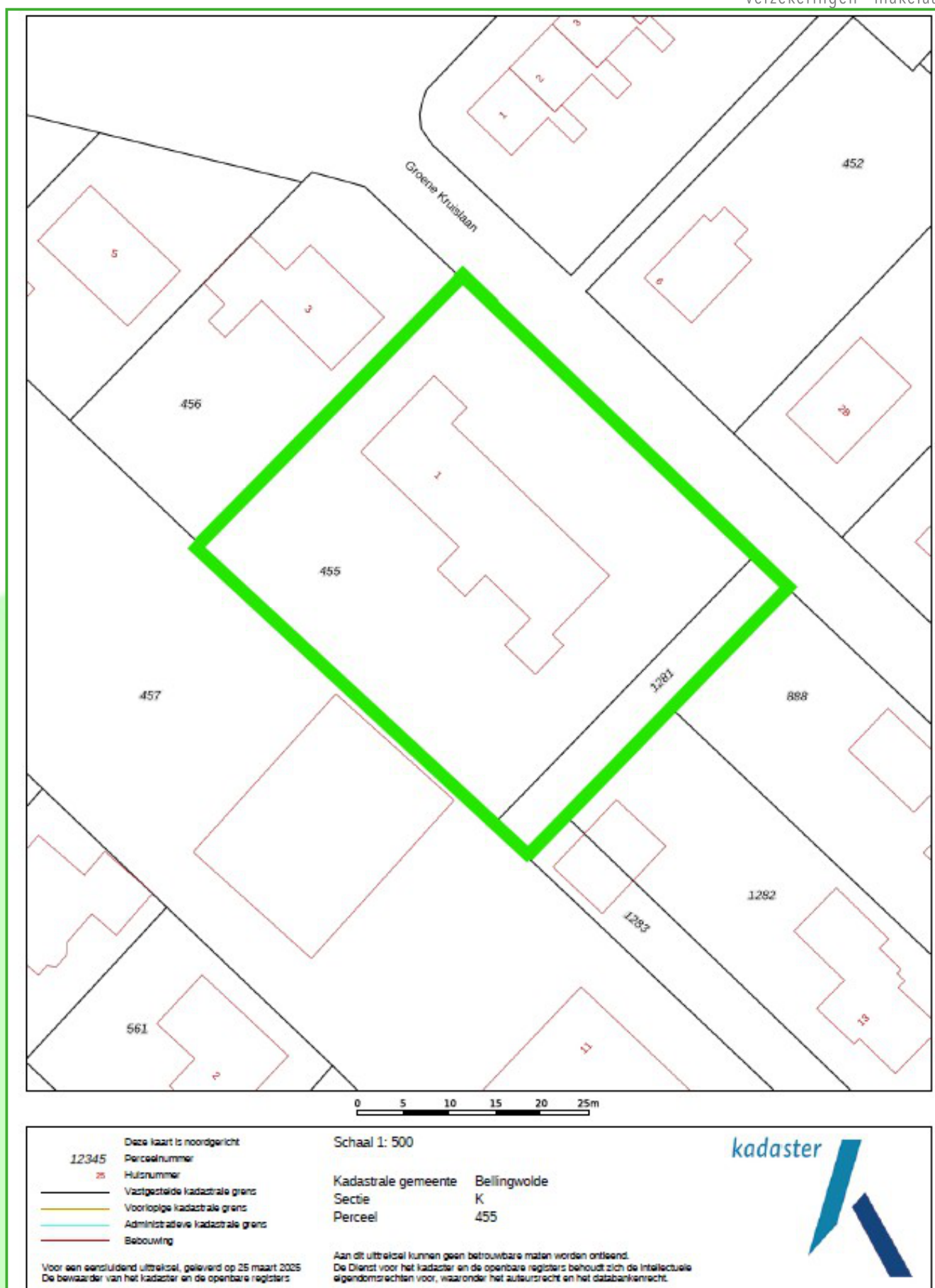
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

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

Begane grond



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

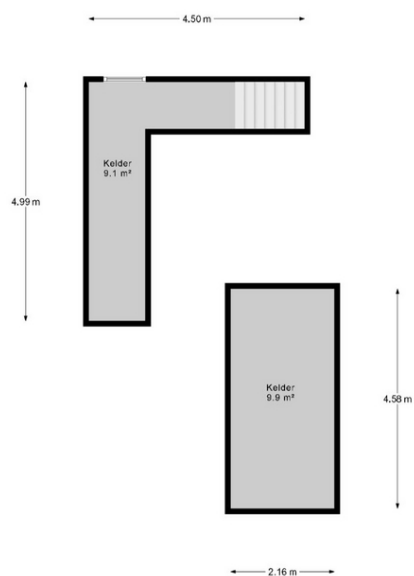
Plattegrond

1e verdieping



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

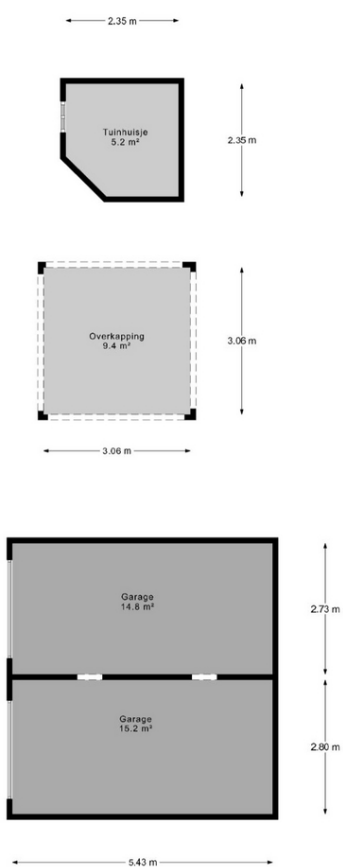
Kelder



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

Plattegrond

Garage



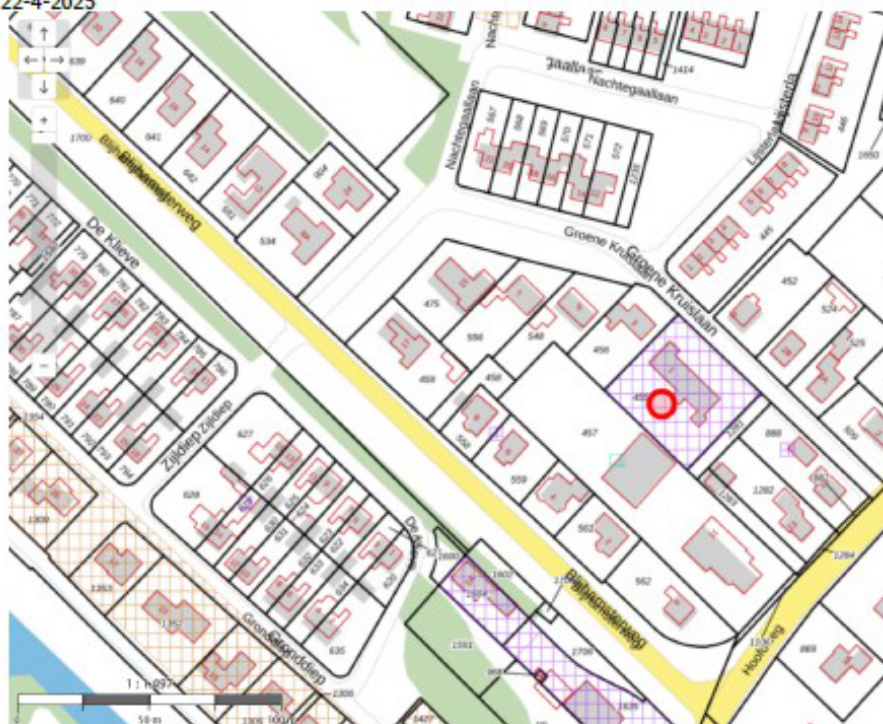


Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

GR000710496

Datum: 22-4-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGR000710496

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: Groen Kruislaan 1 Bellingwolde

Opdrachtgever: Makelaardij Boer

Datum: 2 april 2025

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	319,5
	Overige in pandige ruimte	m2	19,2
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	15,2
	Externe bergruimte	m2	35,2
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	1265,6

Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		271,6
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		290,8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige in pandige ruimte		19,2
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		35,2

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		41,9
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		41,9
			0,0
	Overige in pandige ruimte en Vide		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		15,2
	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.

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 bouwkwiteit 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.