



**Hoofdweg 196 te Bellingwolde**

## Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 399.010 k.k.**

Ruimte, karakter en gelijkvloers wonen, dat zijn een aantal kernwoorden die passen bij deze karaktervolle woning. De woning staat aan de karakteristieke Hoofdweg in het prachtige dorp Bellingwolde op een kavel van 1340m<sup>2</sup> met garage, meerdere bijgebouwen en een tuinkamer. De tuin heeft vrij uitzicht aan de achterzijde over de landerijen. De woning is gemoderniseerd en beschikt door de authentieke elementen wat zorgt voor veel sfeer. Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en de badkamer wat zorgt voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping bevinden zich nog eens vier slaapkamers, apart toilet en een tweede badkamer. Kortom, een gemoderniseerde, karaktervolle woning met vrij uitzicht en veel ruimte.

Begane grond: entree/gang met trapopgang – woonkamer(32,7m<sup>2</sup>) - keuken(15,8m<sup>2</sup>) met inbouwkeuken voorzien van 5-pits kookplaat, afzuigunit, oven, vaatwasser(defect), koelkast - bijkeuken(5,1m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting en achterom – badkamer(3,5m<sup>2</sup>) voorzien van inloofdouche en wastafelmeubel – toilet - hal - slaapkamer (8,7m<sup>2</sup>)

1e verdieping: overloop – slaapkamer(11,9m<sup>2</sup>) – slaapkamer(6,9m<sup>2</sup>) – slaapkamer(9,8m<sup>2</sup>) – slaapkamer(11,9m<sup>2</sup>) berging – toilet - badkamer(3,9m<sup>2</sup>) voorzien van ligbad en wastafelmeubel

Verwarming: Remeha Calenta, bj. 2014.

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 6 groepenkast

Beglazing: dubbele beglazing

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: 13.40 are

Akte passering: bij plaatselijk notariaat

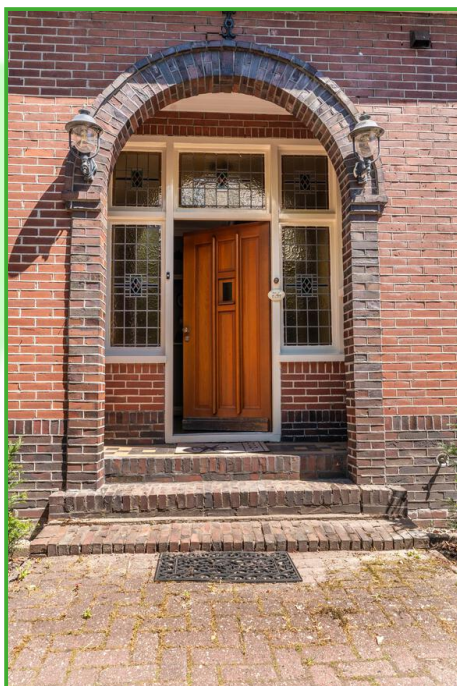
Aanvaarding: in overleg

# Fotopresentatie



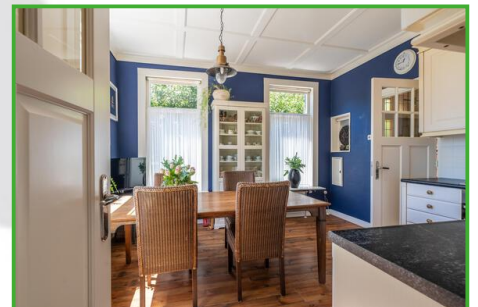
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl)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

# Fotopresentatie



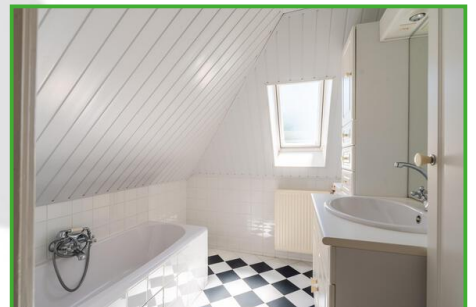
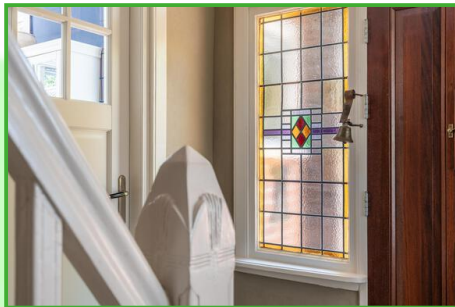
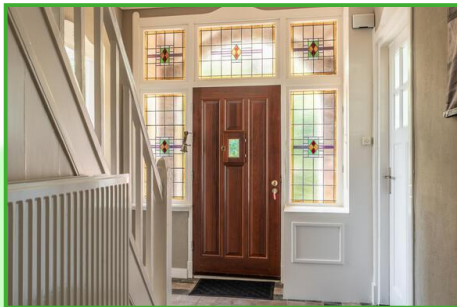
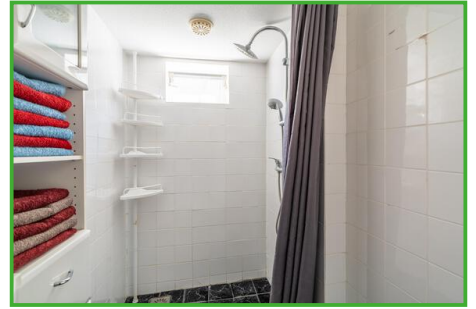
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl)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

# Fotopresentatie



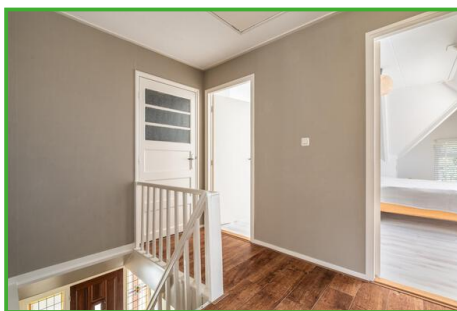
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.  
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site [www.makelaardijboer.nl](http://www.makelaardijboer.nl)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

# Kadastrale kaart



# Plattegrond

## Begane grond



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

# Plattegrond

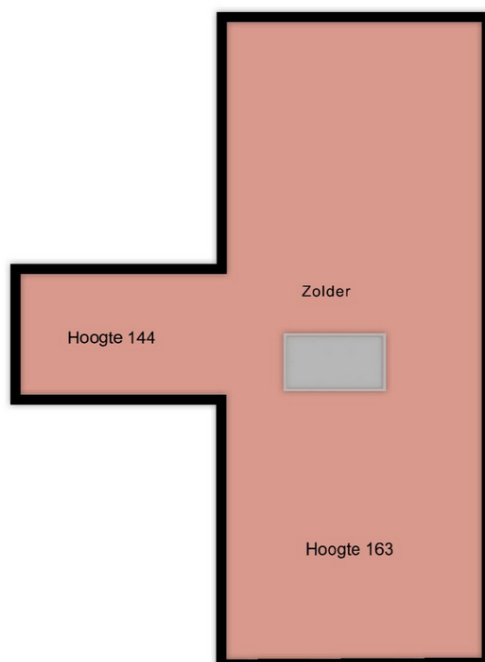
## 1ste verdieping



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

# Plattegrond

2de verdieping



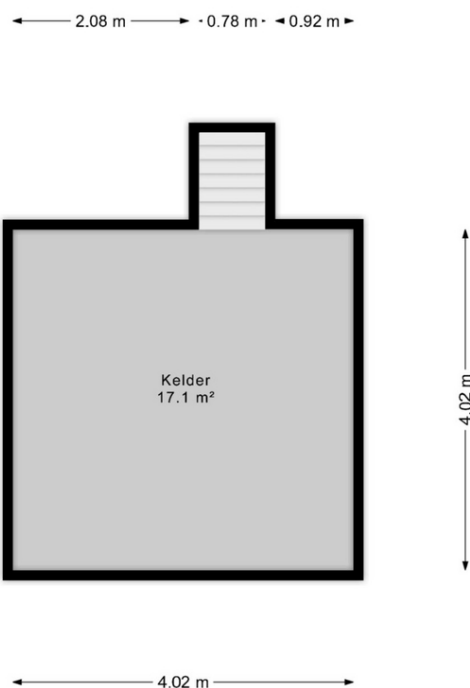
Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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

Kelder



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



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket

Datum: 1-8-2025



### 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: Hoofdweg 196 Bellingwolde

Opdrachtgever: Boer Makelaardij

Datum: 1 juli 2025

Foto | Nijkamp

|               |                             |    |       |
|---------------|-----------------------------|----|-------|
| Totaal woning | Gebruiksoppervlakte wonen   | m2 | 140,9 |
|               | Overige inpandige ruimte    | m2 | 17,1  |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte | m2 | 0,0   |
|               | Externe bergruimte          | m2 | 77,5  |
|               | Totaal Bruto inhoud woning  | m3 | 569,1 |

|              |                                                            |  |       |
|--------------|------------------------------------------------------------|--|-------|
| Begane Grond | Gebruiksoppervlakte wonen                                  |  | 84,9  |
|              | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 |  | 101,4 |
|              | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)              |  | 0,0   |
|              | Overige inpandige ruimte                                   |  | 17,1  |
|              | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) |  | 0,0   |
|              | Externe bergruimte                                         |  | 74,0  |

|               |                                                            |  |      |
|---------------|------------------------------------------------------------|--|------|
| 1e verdieping | Gebruiksoppervlakte wonen                                  |  | 56,0 |
|               | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 |  | 56,0 |
|               | Overige inpandige ruimte en Vide                           |  | 0,0  |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) |  | 0,0  |
|               |                                                            |  | 0,0  |
|               | 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 inpandige ruimte                                   |  | 0,0 |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) |  | 0,0 |
|               | Externe bergruimte                                         |  | 0,0 |

Het inmeten op locatie gebeurt met grote zorgvuldigheid op basis van de Meetinstructie NEN-2580.

Dit is een Nederlandse richtlijn welke voorschrijft hoe oppervlakten en inhoud van gebouwen dienen te worden.

Hoewel de berekening met zorg worden uitgevoerd, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De opgegeven bruto inhoud is indicatief.

De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning,

maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service.

Aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

# Energielabel

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

9695 AT

Huisnummer (verplicht)

196

Toevoeging ▼

**Check energielabel**

## Het energielabel van je woning

**E**

De woning **9695 AT, 196** heeft een energielabel **E**

Dit label is geldig tot **2035-02-19T00:00:00**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl).

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