



Molenlaan 4 te Bellingwolde

Omschrijving



Vraagprijs:
€ 349.500 k.k.

Op een perceel van 731 m² staat deze charmante vrijstaande woning met garage. De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, dak- en spouwisolatie, 13 zonnepanelen en een moderne cv-installatie (2024). Hierdoor geniet je van een comfortabel en energiezuinig thuis. Binnen vind je een lichte woonkamer, een leefkeuken met complete inbouwapparatuur en een praktische bijkeuken. De eerste verdieping biedt twee grote slaapkamers en een open werkruimte, met de mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren.

De tuin is een waar buitenparadijs: prachtig aangelegd, met volop privacy en een royale overkapping waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

Een plus is de ruime garage met zolderverdieping. Welke mogelijkheden zie jij hier?

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met meterkast, waarna je doorloopt naar de lichte en sfeervolle woonkamer van 27,3 m². Aansluitend bevindt zich een tweede hal met de trapopgang naar boven. De gezellige leefkeuken (12,2 m²) is voorzien van een complete inbouwkeuken met kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, koelkast en vaatwasser. Aan de achterzijde vind je een praktische hal met achter entree, het toilet met fontein (2024) en de badkamer met wastafelmeubel en comfortabele inloopdouche (2023). De bijkeuken (6,3 m²) biedt extra bergruimte, de cv-installatie en aansluitingen voor witgoed.

Eerste verdieping:

De overloop is ingericht als fijne werk- of hobbyruimte. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers (11,6 m² en 18,8 m²), waarbij de grootste kamer eenvoudig kan worden opgesplitst zodat er drie slaapkamers ontstaan.

Kenmerken:

- Perceeloppervlak: 731 m²
- Verwarming: Vaillant Eco Tec plus VHR 25/32 (2024)
- Warm water: via combiketel
- Elektrische installatie: 5 groepen + PV-groep

- Beglazing: HR++ in kunststof kozijnen
- Zonnepanelen – 13 stuks (2022)

Overige info: Bellingwolde is een charmant grensdorp in het groene hart van Westerwolde, de groenste gemeente van Nederland. Het dorp staat bekend om zijn karakteristieke herenboerderijen en de ruim vier kilometer lange Hoofdweg, die vanwege zijn unieke uitstraling is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In het dorp vind je alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, basisscholen en een middelbare school. Voor uitgebreider winkelaanbod ben je binnen 10 minuten in Winschoten en binnen 30 minuten in Groningen. Een fijne, rustige woonomgeving met alle gemakken binnen handbereik.

Verwarming: Vaillant EcoTec plus VHR 25/32 van bouwjaar 2024.

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 5 groepenkast en PV groep

Beglazing: HR++ beglazing in kunststofkozijnen

Grondoppervlak: 7.31 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 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



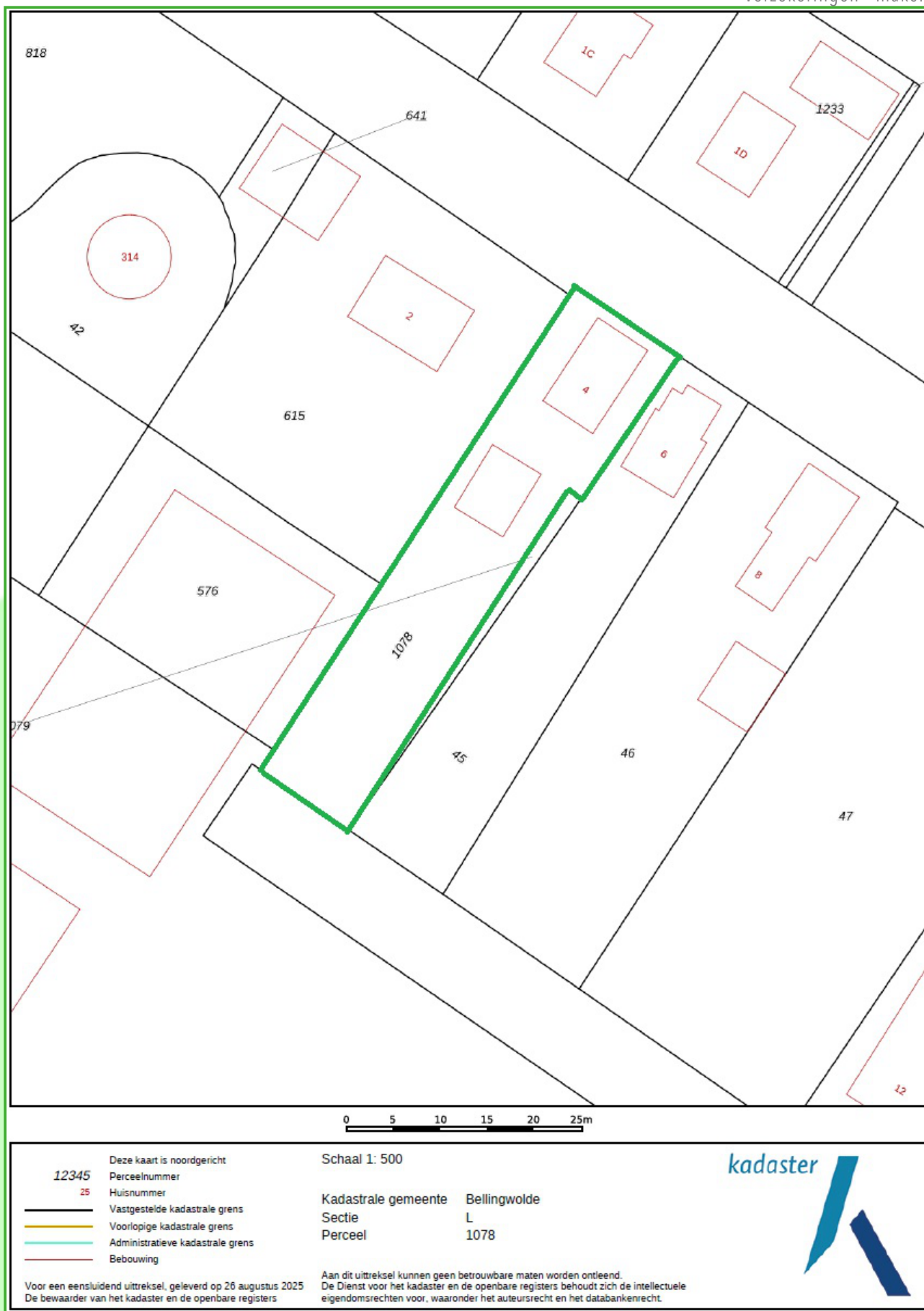
Aan deze fotopresentatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Op alle diensten die door Boer verzekeringen en makelaardij worden geleverd zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing. De tekst van onze voorwaarden zijn geplaatst op de site www.makelaardijboer.nl en worden op verzoek verzonden.

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



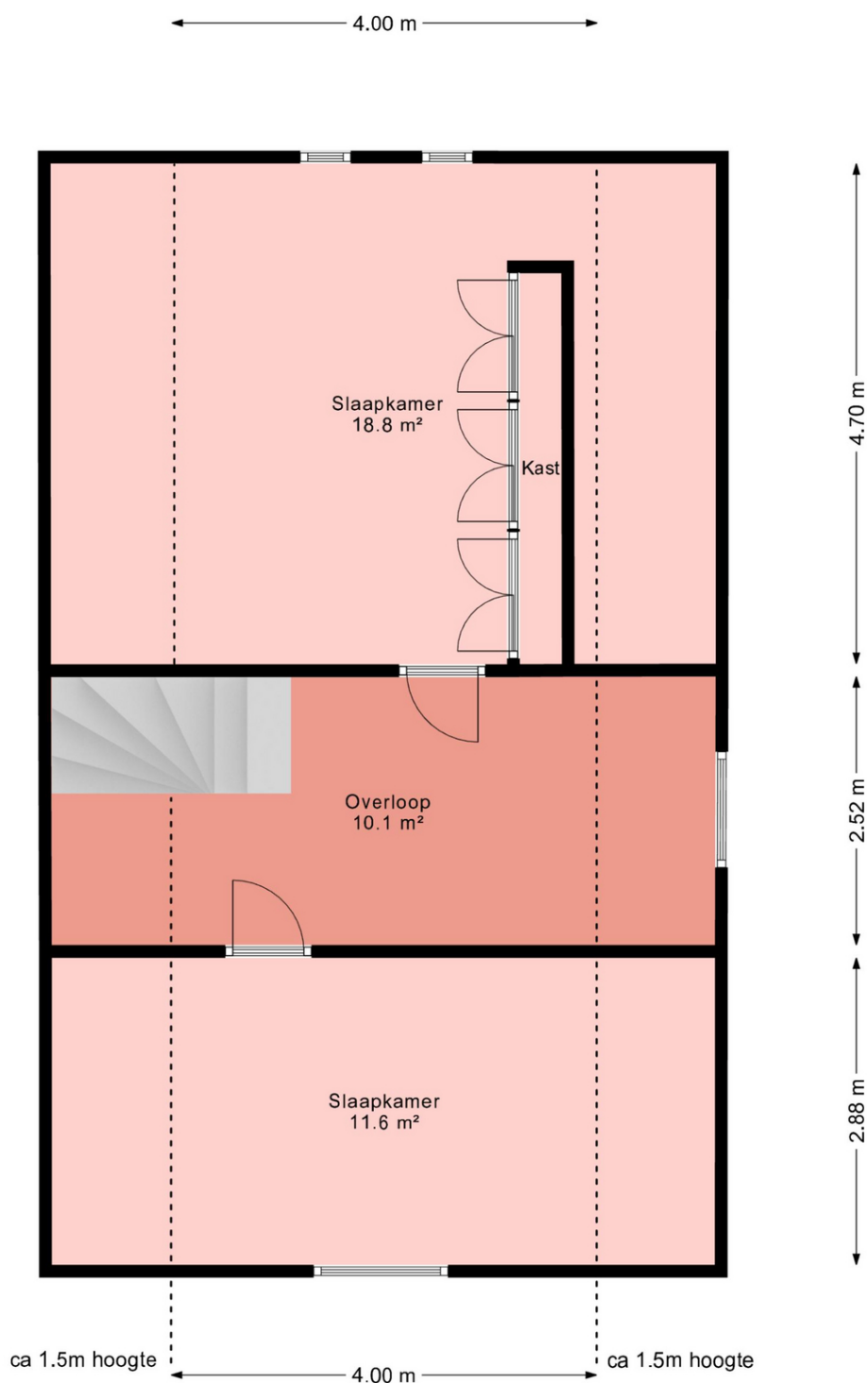
Plattegrond



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

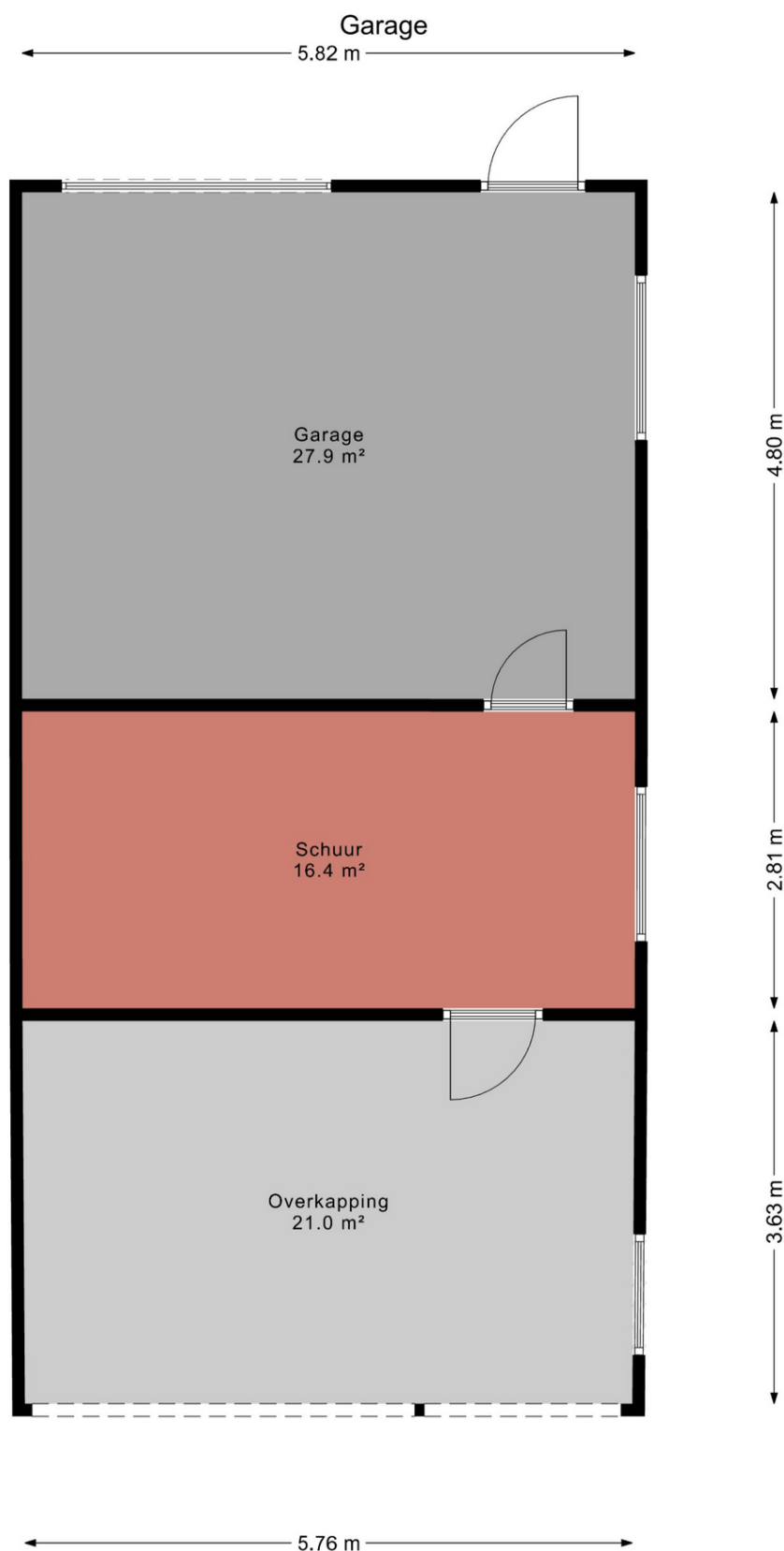
Plattegrond

1e verdieping



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

Plattegrond



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



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Rapport

Datum: 26-9-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwag, status onbekend
- Sanering activiteit
- Voortgang onderzoek/activiteit
- Onderzoek uitvoeren
- Heide bekend

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>.

Meetrapport

Gebruiksoppervlakte & Inhoud

Object: Molenlaan 4 Bellingwolde

Opdrachtgever: Boer Makelaardij

Datum: 17 september 2025

Foto | Nijkamp

Totaal woning	Gebruiksoppervlakte wonen	m2	106,1
	Overige inpandige ruimte	m2	0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0,0
	Externe bergruimte	m2	44,3
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	382,1

Begane Grond	Gebruiksoppervlakte wonen		63,3
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		63,3
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)		0,0
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping)		0,0
	Externe bergruimte		44,3

1e verdieping	Gebruiksoppervlakte wonen		42,8
	Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)		42,8
	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 woningenRegistratienummer
940926969Datum registratie
26-10-2025Geldig tot
01-10-2035Status
Definitief**Deze woning
heeft energielabel****B****Isolatie**

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/- + ++
4 Vloeren	- +/- + ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3731 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting**Warmtebehoefte
in de wintermaanden**Laag **Gemiddeld** Hoog**Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden**Laag **Hoog****Aandeel hernieuwbare
energie****19,2 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning**Adres**Molenlaan 4
9695HV Bellingwolde
BAG-ID: 0057010050091664**Detailaanduiding****Bouwjaar** 1916
Compactheid 2,43
Vloeroppervlakte 101m²**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

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.