



**Molenlaan 2 te Nieuw beerta**



## Omschrijving



**Vraagprijs:**  
**€ 225.000 k.k.**

Ondernemende starters opgelet! Aan het begin van deze doodlopende laan staat een sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met een mooi(e) kantoor/praktijkruimte die gebruikt kan worden voor meerdere doeleinden. De tuin heeft een ruime oppervlakte van 515 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht aan de achterzijde wat zorgt voor veel rust en privacy. De woning beschikt over oude elementen zoals plafondbalken die zorgen voor veel sfeer. Op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en de badkamer die zorgen voor gelijkvloers wonen. Op de eerste etage bevinden zich nog een 2 slaapkamer en veel opbergruimte. Kortom een leuke, rustig gelegen woning voor de starters met ambitie!

### **Begane grond:**

entree/hal - badkamer(4,6m<sup>2</sup>) voorzien van toilet, wastafelmeubel en douche - keuken met inbouwkeuken voorzien van afzuigschouw, inductiekookplaat, oven en vaatwasser- kelder(8,9m<sup>2</sup>) - woonkamer(15,9m<sup>2</sup>) - slaapkamer(7m<sup>2</sup>) – hal met trapopgang – eetkamer(11,4m<sup>2</sup>)

### **1e verdieping:**

overloop – slaapkamer(4,8m<sup>2</sup>) – slaapkamer(10,7m<sup>2</sup>) – berging

### **Kantoor/praktijkruimte:**

wachtruimte(3,4m<sup>2</sup>) – kantoor/praktijk(12,1m<sup>2</sup>) voorzien van airco, elektriciteit en water

Verwarming: Intergas Kompact HRE 28/24, bouwjaar 2018

Warm water: via combiketel

Elektriciteit: 11 groepenkast + kookgroep + krachtstroom

Beglazing: deels dubbele beglazing, deels HR++

Grondoppervlak: 5.15 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.



# Kadastrale kaart





# Plattegrond

Begane grond

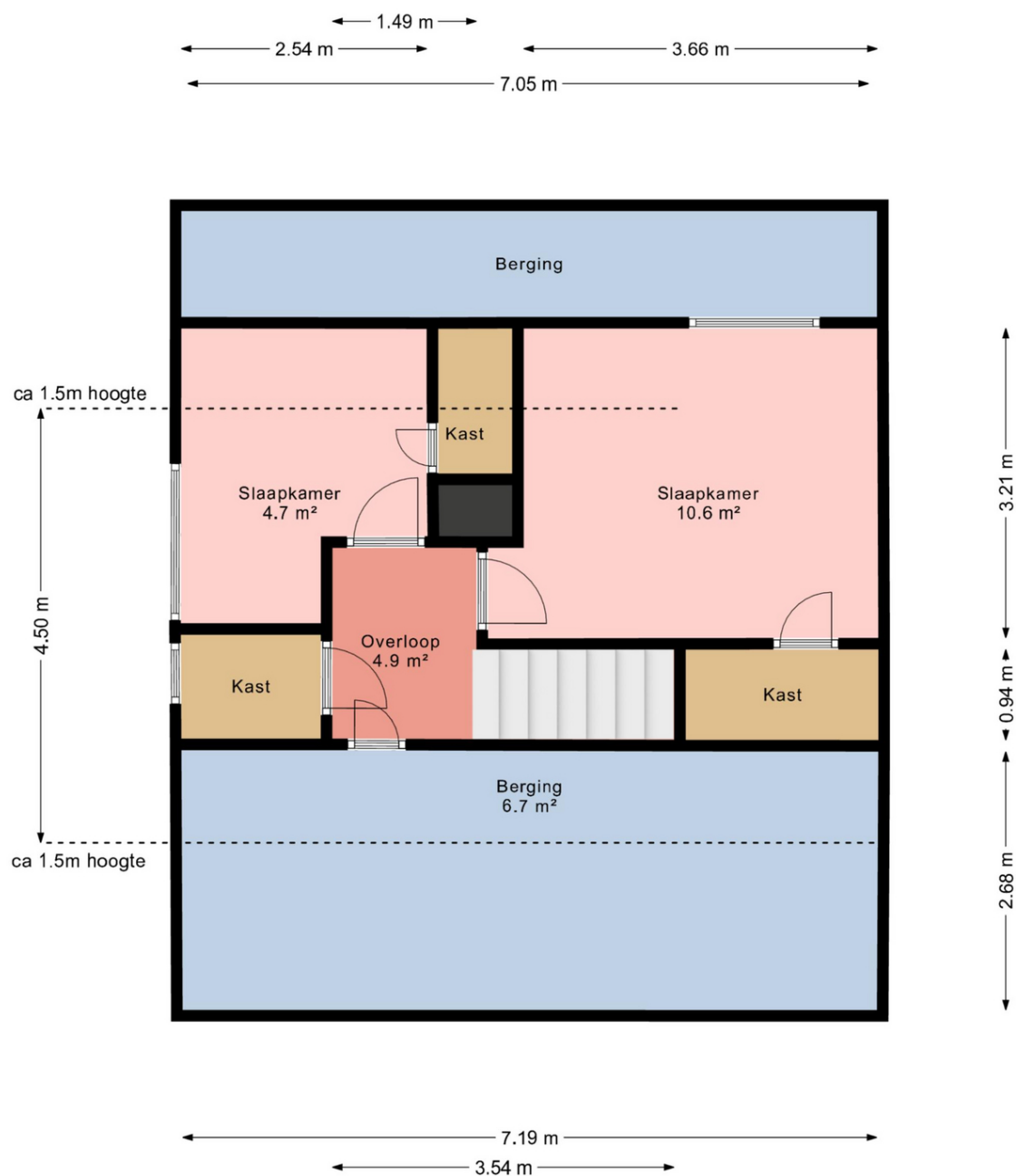


Het betreft hier een schets, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

## 1e verdieping



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



# Plattegrond



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



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 7-10-2025



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbehandeld
- Saneringsactiviteit
- Vollopende onderzoeksduur gesloten
- Onderzoek uitvoeren
- Historisch bevestigd

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Gesluit Decembertest

**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 2 Nieuw Beerta

Opdrachtgever: Boer Makelaardij

Datum: 17 september 2025

Foto | Nijkamp

|               |                             |    |       |
|---------------|-----------------------------|----|-------|
| Totaal woning | Gebruiksoppervlakte wonen   | m2 | 84,5  |
|               | Overige inpandige ruimte    | m2 | 6,7   |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte | m2 | 0,0   |
|               | Externe bergruimte          | m2 | 29,5  |
|               | Totaal Bruto inhoud woning  | m3 | 349,8 |

|              |                                                            |      |
|--------------|------------------------------------------------------------|------|
| Begane Grond | Gebruiksoppervlakte wonen                                  | 57,4 |
|              | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 | 57,4 |
|              | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides > 4m2)              | 0,0  |
|              | Overige inpandige ruimte                                   | 0,0  |
|              | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) | 0,0  |
|              | Externe bergruimte                                         | 29,5 |

|               |                                                            |      |
|---------------|------------------------------------------------------------|------|
| 1e verdieping | Gebruiksoppervlakte wonen                                  | 27,1 |
|               | Gebruiksoppervlakte bouwlaag (incl o.i.r.)                 | 33,8 |
|               | Overige inpandige ruimte en Vide                           | 0,0  |
|               | Gebouwgebonden buitenruimte (Dakterras/Balkon/overkapping) | 6,7  |
|               |                                                            | 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  
104332062Datum registratie  
03-10-2023Geldig tot  
15-09-2033Status  
Definitief**Deze woning  
heeft energielabel****E****Isolatie**

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

**Installaties**

|                 | Hoofdsysteem                                    | Verbetering<br>aanbevolen? |        |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------------------|--------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | nee                        | ja     |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | nee                        | ja     |
| 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                   | nee                        | ja     |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | nee                        | ja     |
| 11 Koeling      | Niet aanwezig                                   | nee                        | n.t.b. |
| 12 Zonnepanelen | Aanwezig                                        | nee                        | ja     |

**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****11,2 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

**Over deze woning****Adres**Molenlaan 2  
9687PR Nieuw Beerta  
BAO-ID: 1895010000021154**Detailsaanduiding**Bouwjaar 1934  
Compactheid 2,23  
Vloeroppervlakte 84 m²**Woningtype**

Twee-onder-één kap

**Opnamedetails****Naam**

I. Ek

**Examennummer**

4587.7215.1763

**Certificaathouder**

BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer**

SKGIKOB 013038

**KvK-nummer**

39090359

**Certificerende instelling**

SKGIKOB

**Soort opname**

Basisopname



## 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.