

**TEKOOP**

**STATIONSSTRAAT 4  
ROLDE**



**KOOISTRA & FEENSTRA**  
bedrijfsmakelaars





# INHOUD

1. Key facts
2. Informatie
3. Kadastraal
4. Bestemming
5. Foto's/impressies
6. Plattegrond(en)
7. Locatie
8. Overige informatie
9. Contact



# KEY FACTS



**Woonboerderij met  
kantoor-/praktijkruimte**



**Totaal 707 m<sup>2</sup>**



**Beschikbaarheid in overleg**



**Energie label B**



**€ 1.075.000,- k.k.**





# INFORMATIE

## **Uniek object!**

*In 1997 is een prachtige verbouw gerealiseerd in de historische boerderij aan de Stationsstraat 4 in Rolde. De aannemer heeft hier voor zichzelf een kwalitatief hoogwaardig woonhuis met multifunctioneel bedrijfsgedeelte gerealiseerd. Architectenburo Kampinga is het gelukt om, zeer doordacht, fraaie zichtlijnen en doorkijkjes te realiseren. Het woonhuis kijkt weids weg over de tuin en de achtergelegen weilanden en natuur.*

## **Object**

Stationsstraat 4 (9451 AJ) Rolde

## **Soort**

Woonboerderij met kantoor-/praktijkruimte

## **Locatie**

Rolde is zo geliefd omdat het te midden van de geliefde Drentse natuur is gelegen. Direct uit Rolde kunt u uren wandelen en fietsen door deze geroemde en bekroonde natuur (het Stroomdal van de Drentsche Aa is uitgeroepen tot Nationaal Park en Unesco Global Geopark). Ook het prachtige Balloërveld bevindt zich “om de hoek”. Rolde heeft uitgebreide winkelvoorzieningen. Er is een actief verenigingsleven en er is een basisschool voor openbaar onderwijs. Uitgebreide schoolfaciliteiten bevinden zich in het nabijgelegen en uitstekend bereikbare Assen (6 km). Assen bereikt u met de fiets in 20 minuten. Er is goed openbaar vervoer en de uitvalswegen naar Groningen of Zwolle (N33 / A28) bereikt u in enkele minuten.

## **Parkeren**

Er is een dubbele garage aanwezig en tevens is er royale parkeergelegenheid rondom het object.





# INFORMATIE

## Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat ("as-is, where-is"), o.a. voorzien van de navolgende voorzieningen:

- Vloerbedekking
- Heteluchtverwarming
- Te openen ramen
- Verlichting
- Raambekleding



# INFORMATIE

## Oppervlakte

Het object is totaal groot circa 707 m<sup>2</sup> vvo en is als volgt verdeeld:

Type	Oppervlakte
Kantoor-/praktijkruimte begane grond	ca. 53 m <sup>2</sup> vvo
Kantoor-/praktijkruimte verdieping	ca. 48 m <sup>2</sup> vvo
Woonruimte begane grond	ca. 282 m <sup>2</sup> vvo
Woonruimte 1e verdieping	ca. 161 m <sup>2</sup> vvo
Woonruimte 2e verdieping	ca. 33 m <sup>2</sup> vvo
Kelder	ca. 9 m <sup>2</sup> vvo
Garage begane grond	ca. 65 m <sup>2</sup> vvo
Garage bergzolder	ca. 56 m <sup>2</sup> vvo
<b>Totaal</b>	<b>ca. 707 m<sup>2</sup> vvo</b>

## Energie label

Labelklasse: B

Geldig tot: 28 augustus 2033

## Aanvaarding

In overleg

## Vraagprijs

€ 1.075.000,- k.k.





# KADASTRAAL

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Rolde	R	4123	650 m <sup>2</sup>
Rolde	R	4122	35 m <sup>2</sup>
Rolde	R	4124	398 m <sup>2</sup>
Rolde	R	4341	95 m <sup>2</sup>





---

# BESTEMMING

## Bestemmingsplan

Het object valt in het bestemmingsplan voor de kom. De bestemming van het object is 'gebouwen t.d.v. nijverheidsbedrijven met bijbehorende erven'.

## Artikel 14

Gebouwen ten dienste van nijverheidsbedrijven met bijbehorende erven.

### 1. Bestemming.

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor zover op de plankaart aangegeven met:

N1, voor gebouwen ten dienste van een expeditiebedrijf

N2, voor gebouwen ten dienste van een aannemersbedrijf annex detailhandelsbedrijf

N3, voor gebouwen ten dienste van een landbouwmechanisatiebedrijf annex detailhandelsbedrijf

N4, voor gebouwen ten dienste van een schildersbedrijf met de bijbehorende andere bouwwerken en erven

N5, voor gebouwen ten dienste van aannemersbedrijven

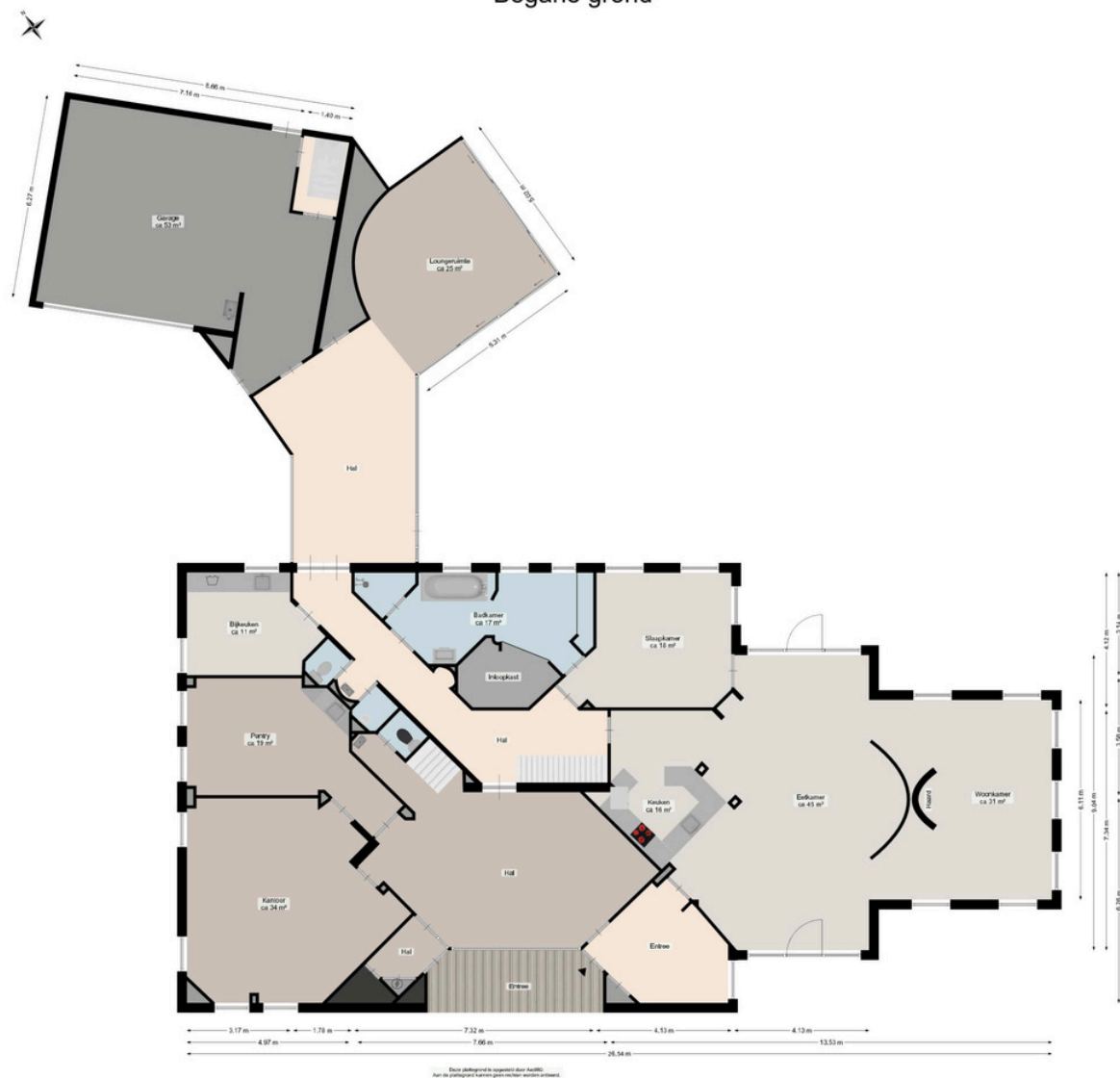






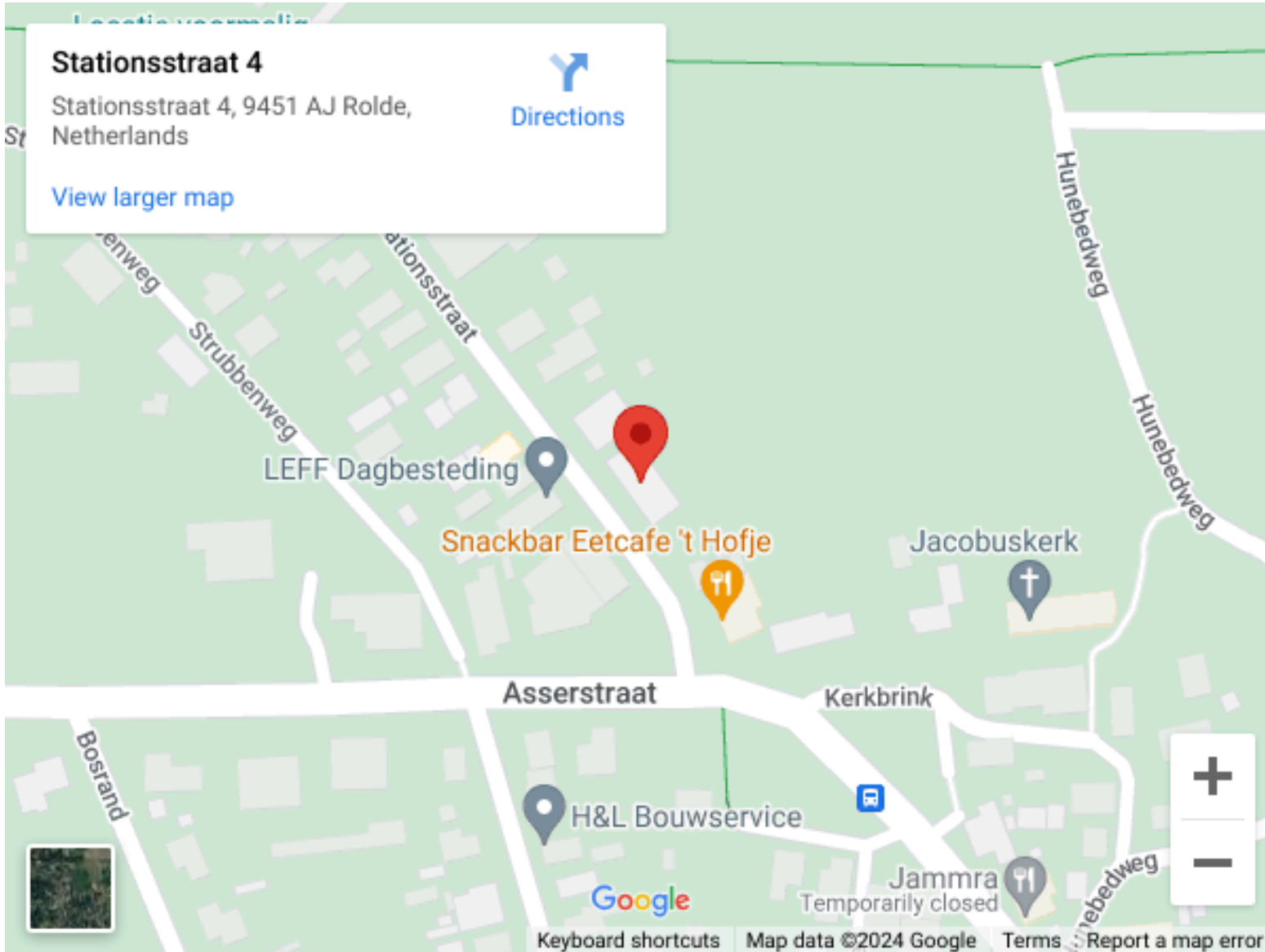


Begane grond





# LOCATIE



# SITUERING





# VOORWAARDEN

## **Kosten koper**

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.

## **Waarborgsom/bankgarantie**

Indien de eigendomsoverdracht meer dan vier weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt, verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen vier weken na definitief worden van de overeenkomst gedeponereerd te zijn.

## **Notaris**

Ter keuze van koper.

## **Plattegronden en oppervlakte**

De oppervlakten zijn gemeten door de makelaar aan de hand van een bouwtekening. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## **Ondergrondse tanks**

Voor zover aan verkoper bekend is/zijn in de onroerende zaak geen in gebruik zijnde ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloeistof)stoffen aanwezig.

## **Asbest**

Het is verkoper niet bekend of er ten tijde van de bouw van het object asbestcement-houdende materialen zijn verwerkt. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Bodemgesteldheid**

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of het grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voorzetting van het huidige gebruik belemmerd of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen. Verkoper heeft geen opdracht verstrekt voor een (verkennd) bodemonderzoek.

## **Aardbevings schade**

De verkoper heeft geen meldingen gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. De rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - worden met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper overgedragen. Verkoper zal gedurende de looptijd van de het verkoopproces geen meldingen doen.





# VOORWAARDEN

## Overdracht vorderingen

Verkoper zal zijn eventuele schadevergoedingsvordering, die verkoper heeft jegens de Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. - hierna te noemen: NAM - in verband met de aardbevingsschade, overdragen aan koper. Verkoper en koper bestempelen de nog op te stellen leveringsakte tussen partijen als 'authentieke' akte in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek, zodat de overdracht van de schadevergoedingsvordering jegens de NAM op koper wordt voltooid ten tijde van het ondertekenen van de akte van levering.

Koper heeft niet meer het recht om verkoper op grond van artikel 5.3 aansprakelijk te stellen met betrekking tot gebreken die het gevolg zijn van de aardbevingsschade.

Dit artikel wordt woordelijk overgenomen in de akte van levering.

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ouder is dan 25 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. In afwijking artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Opleveringsniveau

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat de partijen overeengekomen dat de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden op de datum van ondertekening van de akte van levering in de (feitelijke en juridische) staat waarin het verkochte zich thans bevindt, zijnde de zogenaamde 'as-is' staat. In verband met het hiervoor bepaalde:

-Staat verkoper er niet voor in dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte;

-Staat verkoper er evenmin voor in dat het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte is toegestaan op grond van de huidige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke wet- en regelgeving

-Komt, indien en voor zover voor het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte vergunning(en) nodig is/zijn, het al dan niet verkrijgen van die vergunning(en) geheel voor risico van koper;

-Zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde 'as-is' staat met alle eventuele kenbare en niet-kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

Koper kan ter zake van de bovenstaande eerste twee subleden, de bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake hiervan afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken voortvloeiend uit onder meer artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de afleveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

Eventuele feitelijke en/of juridische gebreken en/of belemmeringen en/of de afwezigheid van eigenschappen ter zake het verkochte die geheel of gedeeltelijk in de weg staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte of dit op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk beperken komen geheel voor rekening en risico van koper.

# CONTACT

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars  
Ubbo Emmiusingel 37  
9711 BC Groningen

Betrokken makelaar(s):



**Derk Wolters**  
06 – 290 444 12  
[d.wolters@kooistrafeenstra.nl](mailto:d.wolters@kooistrafeenstra.nl)

## Disclaimer

Deze informatie alsmede de inhoud van eventuele bijlagen is zorgvuldig samengesteld. Desondanks wordt onzerzijds geen aansprakelijkheid aanvaard ten aanzien van onvolledigheid en/of onjuistheid, dan wel de gevolgen daarvan. De vermelde informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en mag niet als grondslag voor een overeenkomst worden beschouwd. De kennisgeving van deze informatie alsmede een eventuele koopovereenkomst is onder voorbehoud definitieve goedkeuring opdrachtgever. Opdrachtgever heeft het recht de verkoopprocedure naar eigen goeddunken, zonder kennisgeving, te veranderen en heeft tevens het recht om te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen en/of zonder opgaaf van reden zich terug te trekken, welke niet zal leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding. Overname, plaatsing op internetsites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook van deze inhoud is niet toegestaan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.