



MUSSELKANAAL  
Floraheem 2

Vraagprijs  
€ 200.000,- K.K.

# Te koop



Floraheem 2, Musselkanaal

0599-650232 | [info@makelaardijsters.nl](mailto:info@makelaardijsters.nl)  
[makelaardijsters.nl](http://makelaardijsters.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1998

Soort:  
BENEDENWONING

kamers:  
3

Inhoud:  
235m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
74m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
17 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
18m<sup>2</sup>

Energie label  
A



# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 200.000,- k.k.
Servicekosten	€ 129,95
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	74 m <sup>2</sup>
Inhoud	235 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Bosch
Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

# Kenmerken & specificaties

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

## **Vereniging van Eigenaren**

Ingeschreven bij de KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Ja

Periodieke bijdrage

Ja

Opstal verzekering

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond

# Omschrijving

Prima gelegen appartement/benedenwoning met eigen garage en overdekt terras aan de voorzijde. Het appartement beschikt over een royale woonkamer, half open keuken, 2 slaapkamers en een badkamer. De garage is op het terrein van het complex aanwezig. Goede locatie op korte afstand van het centrum en alle noodzakelijke voorzieningen.

## Indeling

Entree/hal, toiletruimte v.v. staand toilet en fonteintje, garderobenis, royale L-vormige woonkamer met deur naar overdekt terras, half open keuken v.v. keukenblok zonder inbouwapparatuur, bijkeuken v.v. CV-ketel en wasmachine aansluiting, slaapkamer achterzijde, badkamer (vanuit de keuken en de grootste slaapkamer te bereiken) v.v. staand toilet, wastafel en ligbad met douche, royale slaapkamer met deur naar overdekt terras

## Bijzonderheden

1e eigenaren vanaf 1998.

Energie label A.

Volledig v.v. kunststof kozijnen.

Volledig geïsoleerd.

Er zijn geen Lijst van Zaken en Vragenlijst beschikbaar.

Eigen garage v.v. kanteldeur en betonvloer.

Maandelijkse bijdrage aan de VVE: € 129,95.

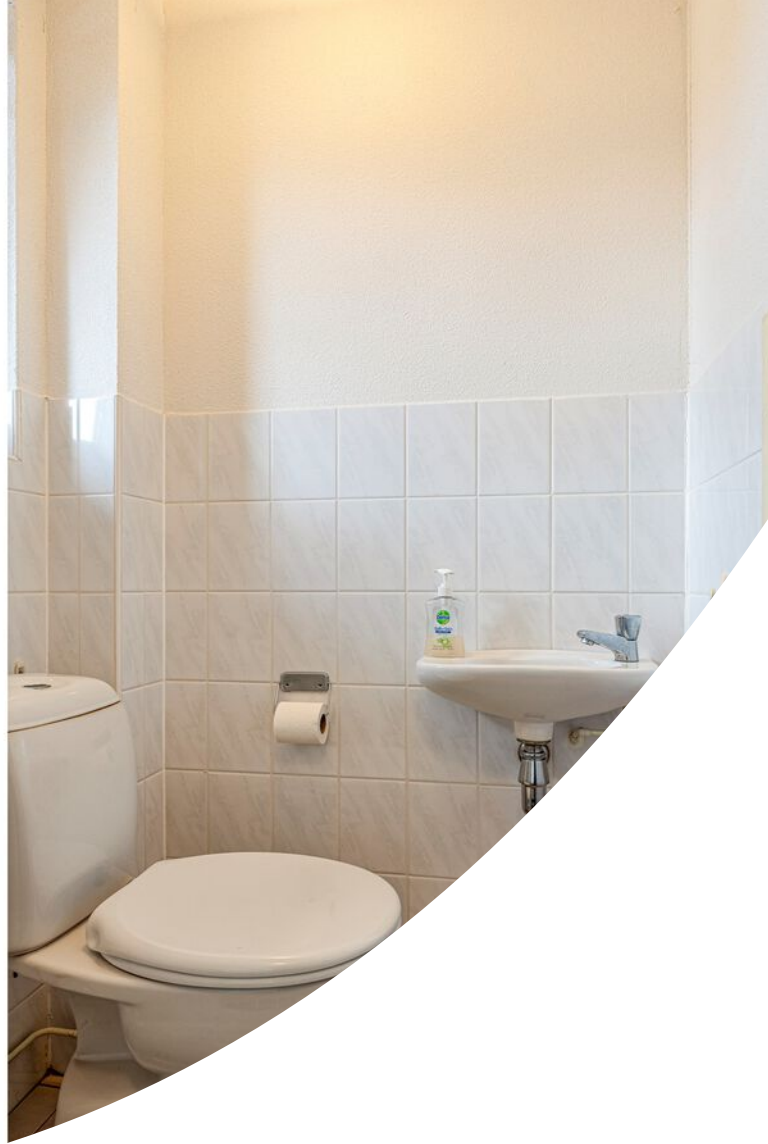
Leuk appartement op een goede locatie!





























# Plattegrond

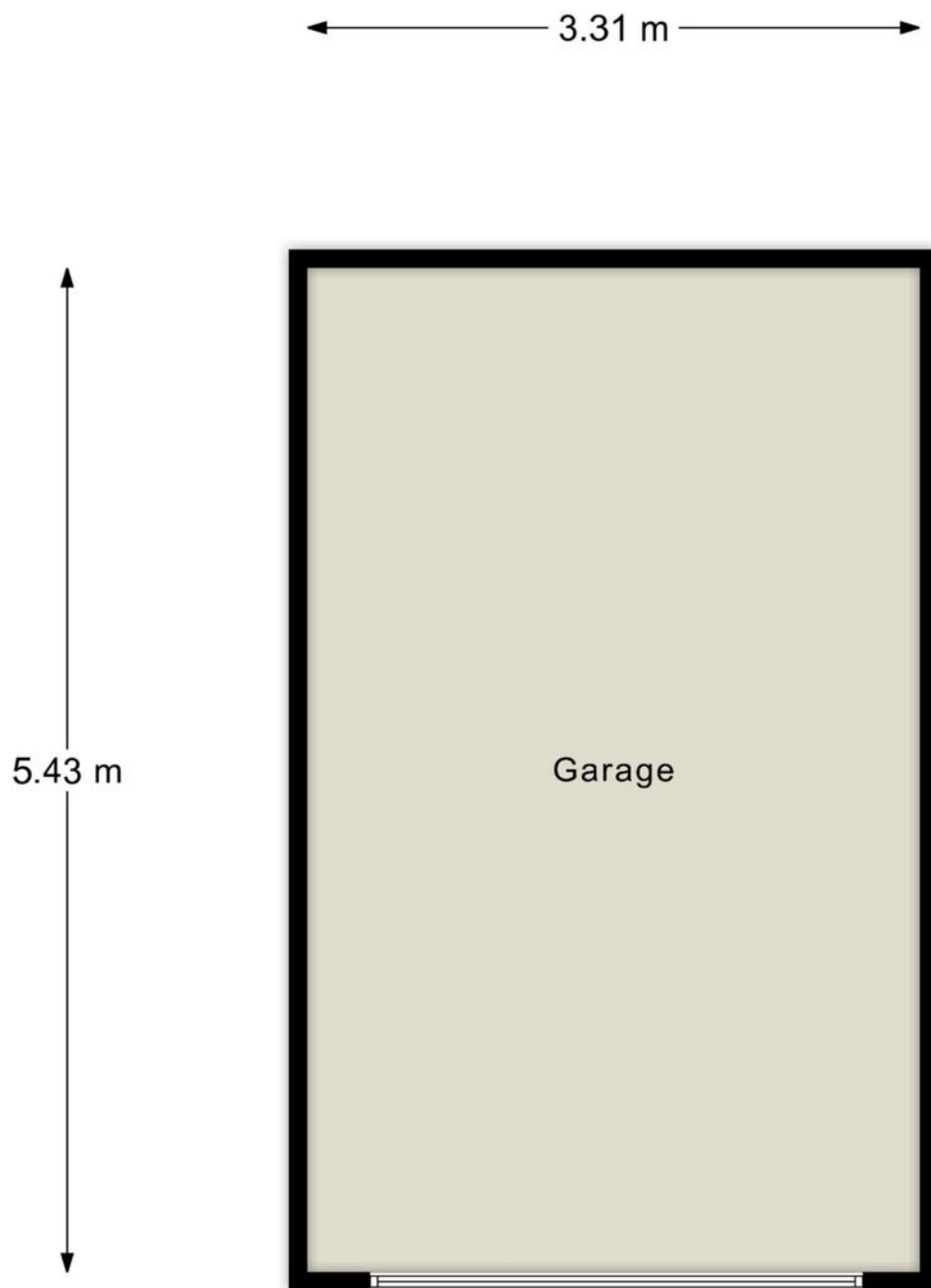


**Appartement**

aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. ©

**Wilswijze**  
Bouwkundig teken- en adviesbureau

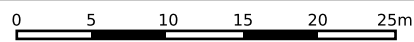
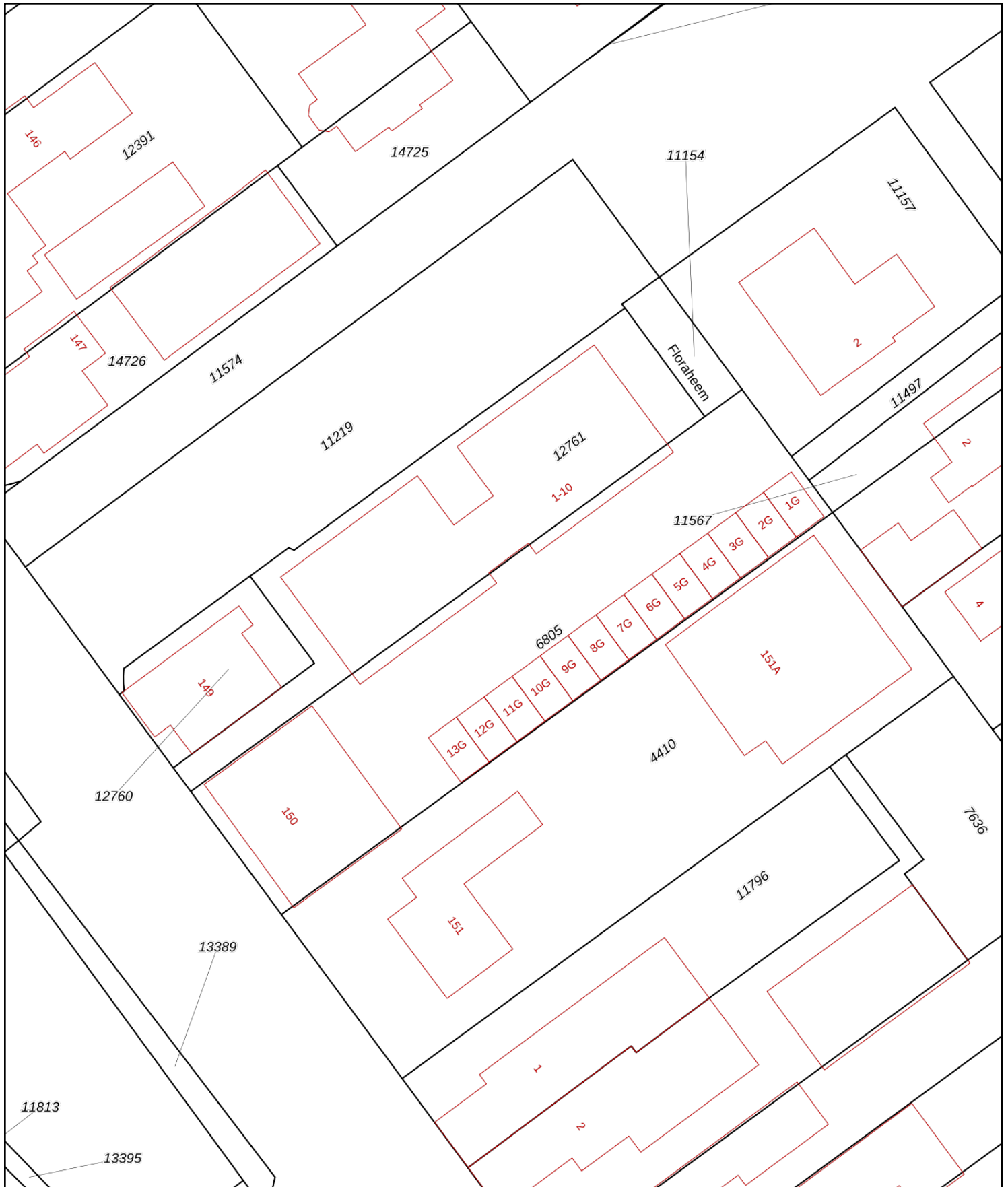
# Plattegrond




**Garage**

# Locatie op de kaart





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Onstwedde</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 11154</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Deze woning heeft energielabel

# A



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

Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
8 Warm water	Combiketel	nee ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

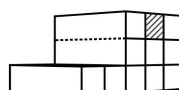
Floraheem 2  
9581VC Musselkanaal  
BAG-ID: 0037010000361363

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1998  
Compactheid 1,34  
Vloeroppervlakte 95 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning onder dak



## Opnamedetails

### Naam

A. van Breden

### Examnummer

240848

### Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB.012382

### KvK-nummer

89702417

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES    PLANNAAM OF -NUMMER

Floraheem 2,    X Q

Floraheem 2, 9581VC Musselkanaal

GEMEENTE (4)    PROVINCIE (18)    RIJK (7)

**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?    OPEN KEUZEHULP

- G Chw bestemmingsplan Gemeente Stadskanaal 2023 voorbereidingsbesluit vastgesteld (2023-04-24)
- G Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal Chw bestemmingsplan ontwerp (2023-01-11)
- P Agrarische bouwpercelen



Chw bestemmingsplan g Stadskanaal

Gemeente Stadskanaal

Chw bestemmingsplan ontwerp (2023-01-11)

PLEKINFO    DOCUMENTEN

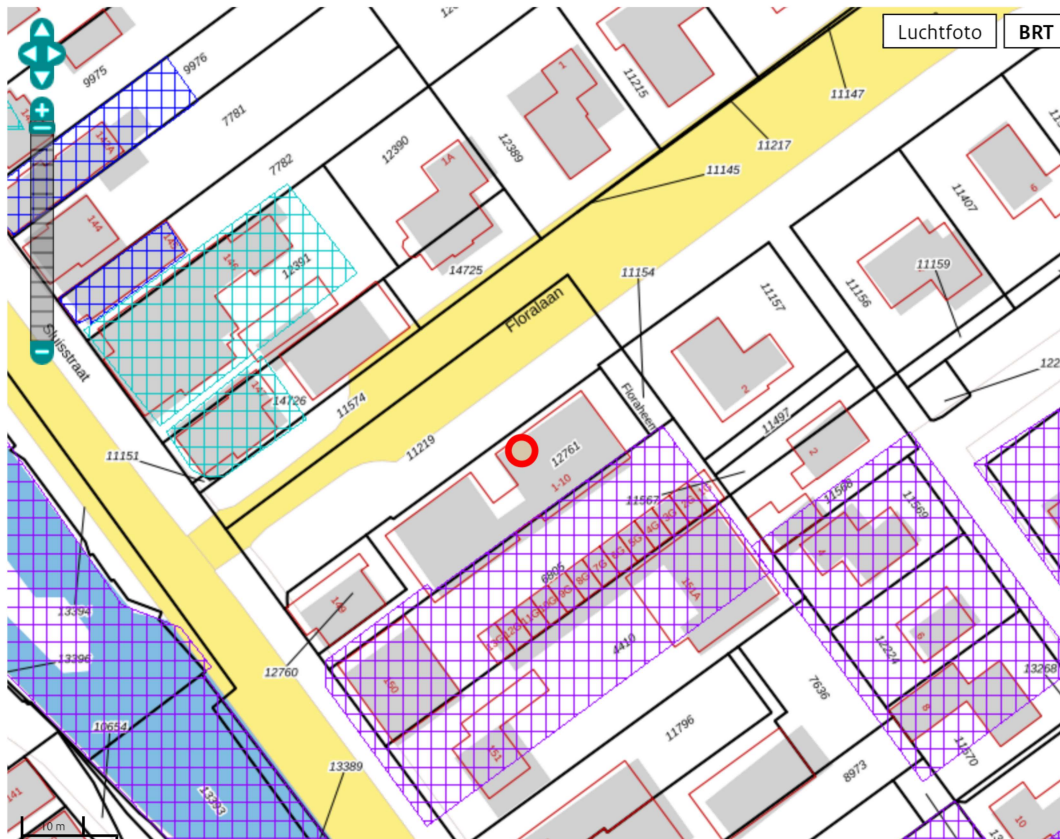
263832, 551276.4

- Enkelbestemming Wonen
- Enkelbestemming Wonen - Wooncentrum
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding overige zone - algemene afwijkingsregels



## Rapport Bodemloket

Datum: 10-1-2024



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

# MEETCERTIFICAAT

TYPE: A op lokatie gecontroleerd

Opdrachtgever:  
Sisters Makelaardij & Assurantiën  
Navolaan 12  
9501 VJ Stadskanaal

Type object: appartement  
lokatie:  
Floraheem 2  
9581 VC Musselkanaal

Datum meetopname: 01-11-2023  
Datum meetcertificaat: 01-11-2023  
Status: definitief

Certificaatnummer: 22233MC014



Gerald Uil  
Verlengde Scholtenskanaal OZ 35  
7881 JS Emmer-Compasuum  
06 23 18 25 07  
info@uilswijze.nl  
www.uilswijze.nl  
KVK-nummer 62117238

Gebruiksoppervlakte	m2	inhoud	m3
<b>Totaal Gebruiksoppervlakte</b>	<b>91,40</b>	<b>Totaal inhoud</b>	<b>235</b>
<b>Totaal GBO Wonen</b>	<b>74,20</b>		
<b>Totaal GBO overig in pandig</b>	<b>0,00</b>		
<b>Totaal GBO gebouw gebonden buiten</b>	<b>17,20</b>		
Appartement:	91,40	Appartement	235
Wonen	74,20		
Overig in pandig	0,00		
Gebouwegebonden buitenruimte	17,20		

Totaal externe bergruimte	18,00
garage	18,00

Door eventuele niet meetbare situaties, bouwkundige aannames wordt een marge van 5% gehanteerd op de uitkomsten.

### **Begripsbepaling:**

Bij het bepalen van vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake Oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities, en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'. Onderstaand volgt een korte uitleg van bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient de norm geraadpleegd te worden, en ook de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

**Gebruiksoppervlakte:** De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:

- \* Een vide als de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- \* Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- \* Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

**Overig in pandig:** Een ruimte is overig in pandig indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- \* Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- \* Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- \* De ruimte bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- \* Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vastetrap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>)

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, plaats wasmachine, pantry, cv-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

**Gebouwgebonden buitenruimte:** De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte is een gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda, en dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580. Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- \* Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- \* Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

**Externe bergruimte:** Een ruimte is externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is via de open lucht. Voorts geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.



**SISTERS**  
Makelaardij & Assurantiën

**WIST U DAT..**

## Wij ook uw hypotheek kunnen verzorgen?

Marjan zorgt binnen ons bedrijf voor de hypotheek en verzekeringen. Ze is een onafhankelijke hypotheekadviseur met een portefeuille van ruim 35 hypotheekverstrekkers. Daardoor is er altijd een hypotheek die bij u past!

Waarom onze klanten kiezen voor Sisters Assurantiën B.V.:

- Onafhankelijk hypotheekadvies
- Geen kosten vooraf
- Scherpe tarieven voor starters
- Eerlijk en persoonlijk advies
- Intensieve begeleiding (ze gaat mee naar de notaris)
- Beschikking over meerdere hypotheekverstrekkers (waaronder ABN AMRO, ING en RABO)
- Goed bereikbaar via mail, telefoon en whatsapp, ook buiten kantooruren
- Op Advieskeuze.nl geven klanten een 9,6!

“Onafhankelijk en de scherpste rentes”

*Ons assortiment:*



# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/floraheem2](https://webspaces.yisual.com/floraheem2)

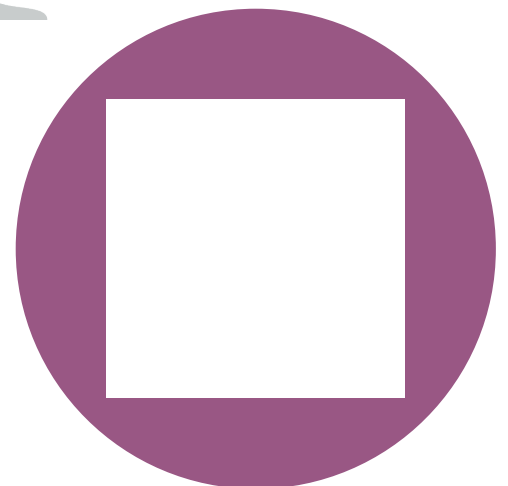


SISTERS  
Makelaars & Adviseurs

Floraheem 2, Musselkanaal



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Heeft u interesse?



Navolaan 12  
9501 VJ Stadskanaal

0599-650232  
info@makelaardijsters.nl  
makelaardijsters.nl