



FACTORNOORD
Makelaars & Taxateurs

TE KOOP
€ 295.000 K.K.



Miedloane 12

9271 VG De Westereen



Inleiding

Het gebouw van de Postduivenvereniging De Zwaluw in De Westereen staat te koop!

Het gebouw staat op een kavel met een grootte van 1.460 m². De locatie aan de Miedloane is prachtig, met aan de achterzijde een vrij uitzicht. Deze locatie is zeer geschikt als bouwkvael voor één of twee woningen. Momenteel is de bestemming Maatschappelijk; de gemeente Dantumadiel heeft middels een vooroverleg aangegeven positief te staan ten opzichte van een bestemmingswijziging naar Wonen. De bestemmingswijziging moet nog definitief door de koper worden aangevraagd en door de gemeente worden goedgekeurd.

Het clubgebouw met ondergrond wordt verkocht via verkoop bij inschrijving. U kunt eventueel eerst het gebouw en de locatie bekijken op een van de kijkdagen. Dit kan op:

- vrijdag 14 november 2025 van 16:00 uur tot 17:00 uur;
- zaterdag 15 november 2025 van 10:30 uur tot 13:00 uur.



Miedloane 12 9271 VG De Westereen

Inleiding

Tot en met 1 december 2025 a.s. uiterlijk 18:00 uur is het mogelijk om via de makelaar een bod uit te brengen op het pand. Vermeld hierbij duidelijk uw eventuele voorwaarden. Alle belangrijke informatie is via de makelaar verkrijgbaar. Op de website van de makelaar, factornoord.nl, kunt u foto's, een brochure en dergelijke raadplegen. Via deze website is het ook mogelijk een bod uit te brengen via de gele knop rechtsonder, "Breng een bod uit".

Na sluiting van de inschrijving zal het bestuur besluiten of en aan wie het gebouw wordt verkocht.



Ligging en indeling

Begane grond

Het bestaande gebouw heeft op de begane grond de volgende indeling:

Entree, hal met trap naar verdieping, trapkast, toiletruimte met toilet, fonteintje en dubbel urinoir, kantine met meterkast, kleine hal met achterdeur en toilet met wastafel, keuken met bar, ruimte met dubbele deuren naar het voterrein, kantoortje.

Eerste verdieping

De verdieping is via een vaste trap bereikbaar en heeft een ruime zolder met opstelplaats voor de CV-ketel (Remeha Quinta 35C, bouwjaar 2010).



Ligging en indeling

De Miedloane is een prachtig plekje in De Westereen! Niet ver van het centrum en toch het gevoel van "buitenaf" door de mooie vrije ligging. Een toplocatie om hier een mooie woning te bouwen!



Ligging en indeling

Bijzonderheden

Op de kavel staat momenteel een gebouw met gemetselde buitengevels, een dak met bitumineuze dakbedekking, houten kozijnen met dubbele beglazing, een betonnen vloer op de begane grond, een verdiepingsvloer van hout en CV-verwarming met een Remeha CV-ketel van 2010. Het gebouw is circa 19,50 meter breed en 9,40 meter diep.

De locatie van dit gebouw is zeer fraai en biedt goede mogelijkheden om, na sloop van het huidige gebouw, hier een of twee woningen op te bouwen. Voor de mogelijkheden adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente Dantumadiel. Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft de gemeente middels een vooroverleg aangegeven positief te staan ten opzichte van een bestemmingswijziging naar Wonen. De bestemmingswijziging moet nog definitief door de koper worden aangevraagd en door de gemeente worden goedgekeurd.

Heeft u vragen? Neem dan contact op met de makelaar, Otto Minnema van Factornoord Makelaars & Taxateurs in Hurdegaryp.



Ligging en indeling

In de koopovereenkomst zullen de ouderdomsclausule, asbestclausule en de "As is, where is"-clausule worden opgenomen:

1. Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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."



Ligging en indeling

2. Asbestclausule

Koper is ermee bekend dat ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed het normaal was asbest(cement)houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in het registergoed meer asbest(cement)houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw en/of renovatie van het registergoed. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in het registergoed.



Ligging en indeling

3. As is where is-clausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen, en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. Verkoper kan derhalve koper niet informeren over de eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ omgevingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Verkoper staat niet in voor het in artikel 6.3.1 omschreven door koper beoogd gebruik. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'AS IS, WHERE IS'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.



Ligging en indeling

(vervolg As is, where is-clausule)

Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 295.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Bouwgrond

Soort bouw Bestaande bouw

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1.460 m²

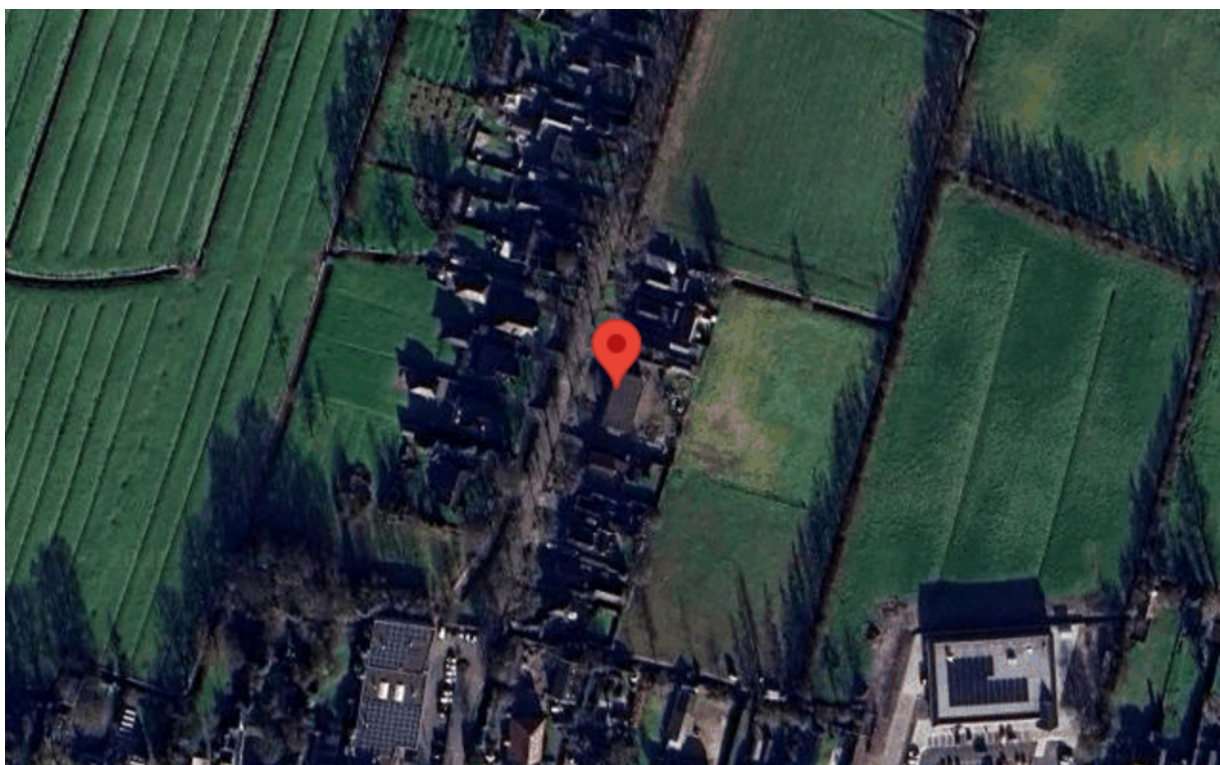
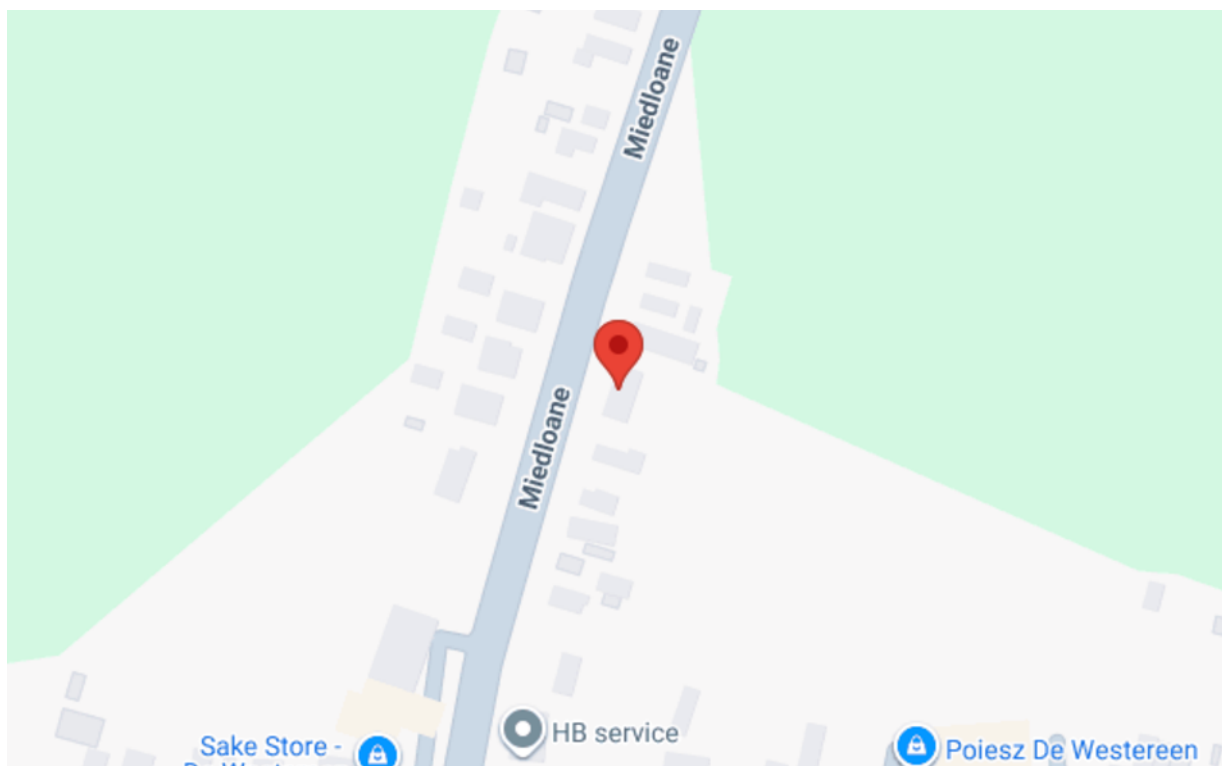
Locatie

Ligging Vrij uitzicht

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

Google maps



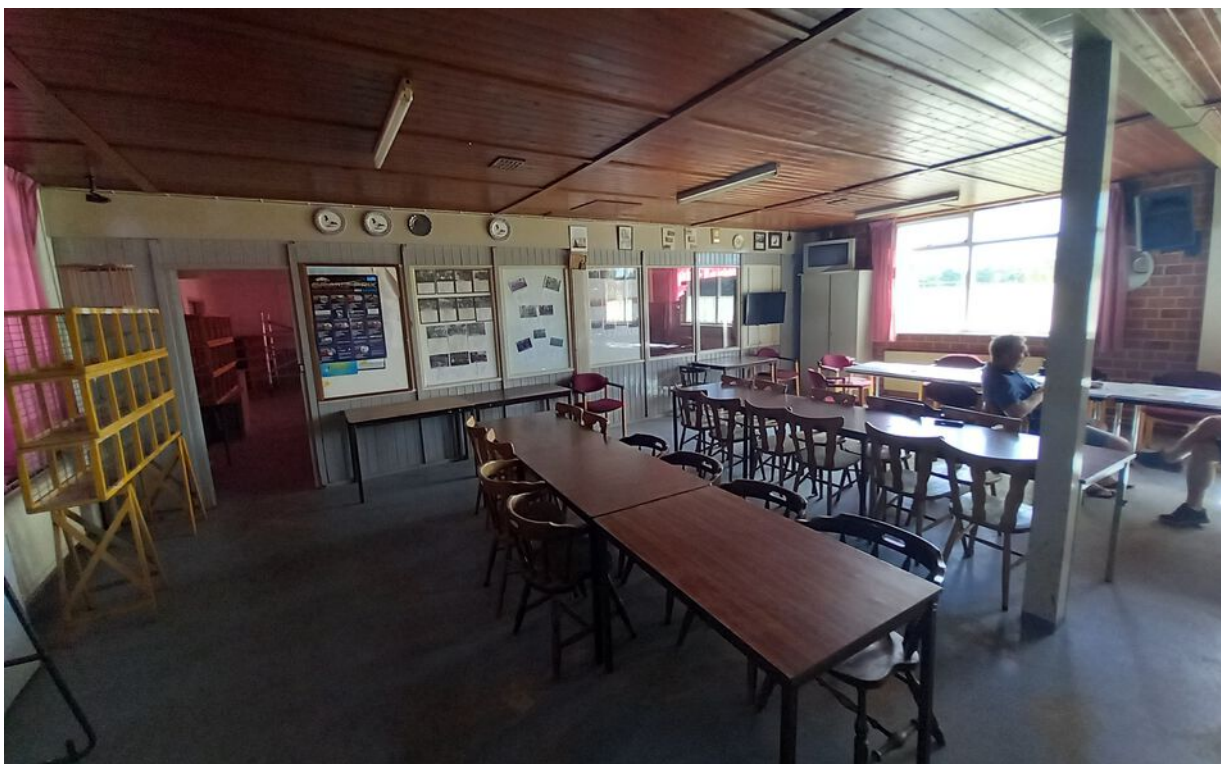
Foto's



Foto's



Foto's

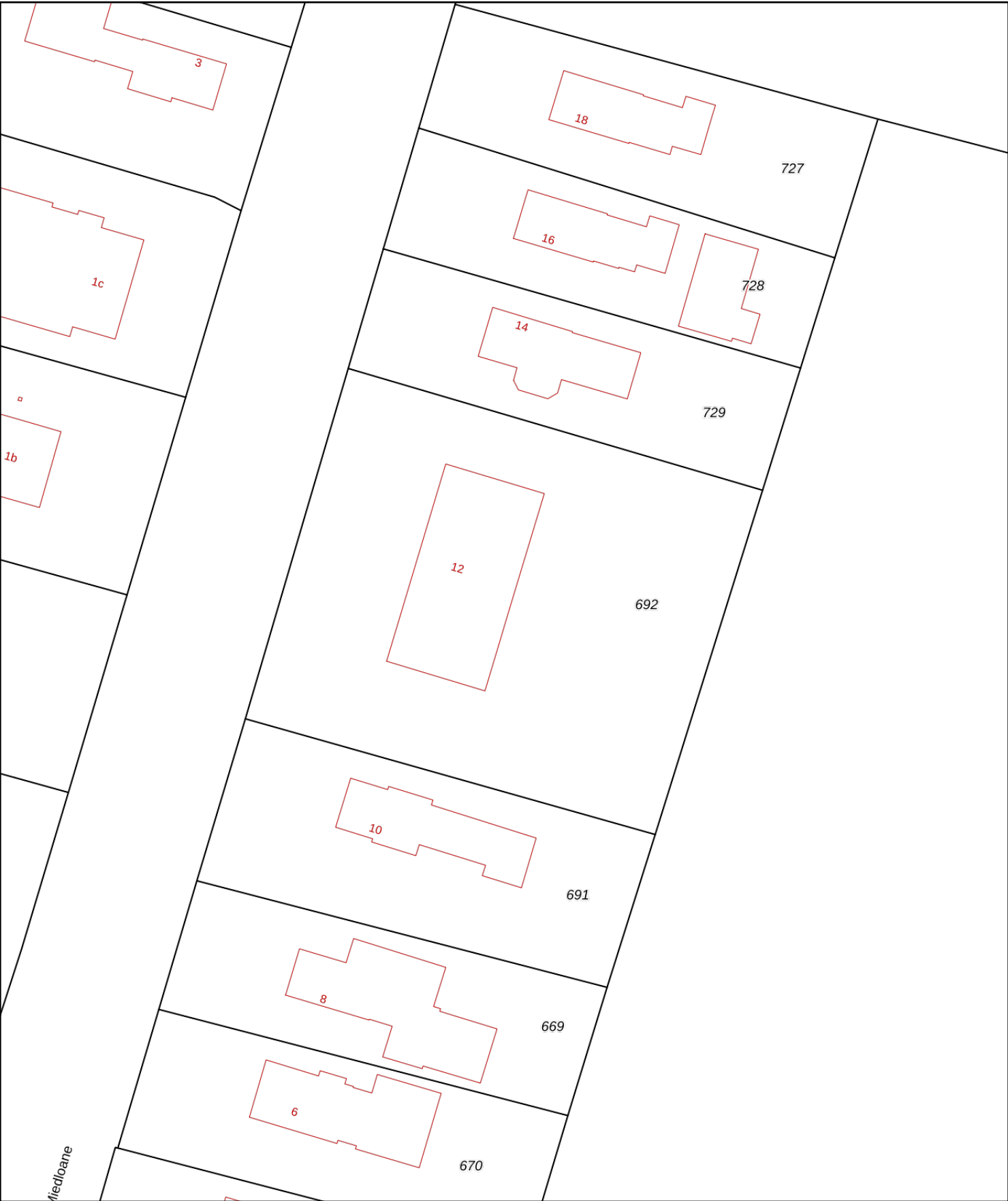


Foto's



Foto's





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Veenwouden

H

692

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.

kadaster

Postduivenvereniging De Zwaluw
Miedloane 12
9271 VG De Westereen

theoewipkje@knid.nl

Uw brief van:
Uw kenmerk:

Ons adres: Postbus 22
9104 BR Damwâld
Ons telefoonnr: (0511) 71 70 00
Ons whatsapp nr: (06) 39827903
Ons e-mailadres: info@Dantumadiel.frl
Ons kenmerk: 2025-116413
Behandeld door: J. Veenstra

Website: www.Dantumadiel.frl
Bijlage(n):

Datum: 27-05-2025

Beste Postduivenvereniging De Zwaluw,

We hebben op 05 mei 2025 uw verzoek om vooroverleg ontvangen. Deze hebben we geregistreerd onder zaaknummer 2025-116413. Wanneer u contact met ons wilt opnemen over uw verzoek vragen wij u dit nummer te noemen.

Wij geven een positieve beoordeling op uw verzoek

Dit gaat om een voorlopige beoordeling. Het is voorlopig omdat we enkel een indicatie geven over de haalbaarheid van uw verzoek. Pas bij een definitieve aanvraag kan een definitieve beoordeling worden gegeven. Wij geven een positief advies over uw initiatief.

Uw project voldoet niet aan het Omgevingsplan

Wij hebben gezien dat uw verzoek niet past in het Omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan De Westereen- Kom). Het perceel heeft daarin de functie: maatschappelijk. Het is niet toegestaan om te wonen op een maatschappelijke bestemming.

Afwijken van de regels van het Omgevingsplan

Wij hebben beoordeeld dat uw initiatief kan bijdragen aan een goede fysieke leefomgeving. Dat wordt in de wet 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)' genoemd. Met een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kunnen we meewerken aan uw verzoek.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
- Verkennen en/of beoordelen van een initiatief	2.4.1.a	€ 58,00
Totaal		€ 58,00

Deze beoordeling van het vooroverleg is geen besluit

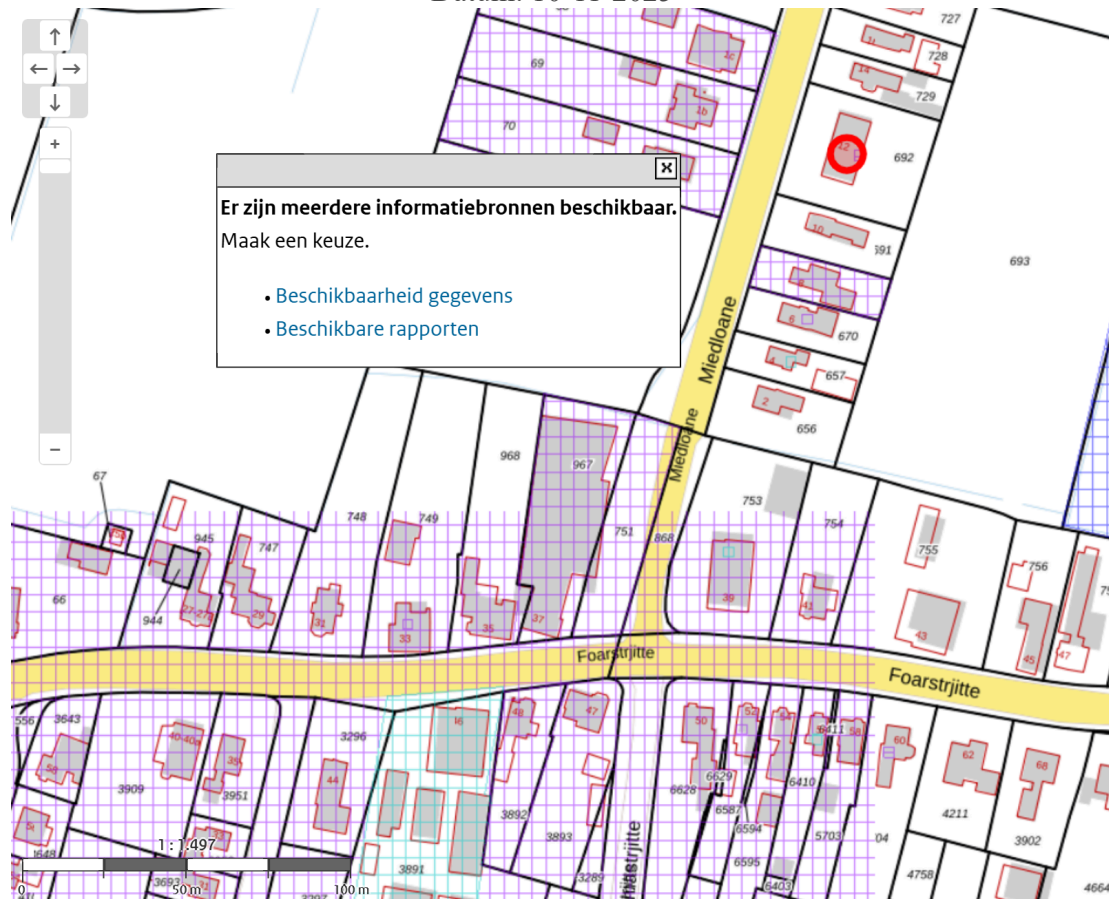
U kunt daarom geen bezwaar maken. Vraagt u een omgevingsvergunning aan? U kunt dan wel bezwaar maken tegen het besluit dat wij daarover nemen.

U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontleen. De beoordeling van uw vooroverleg is een eerste algemene toets. Het besluit over uw mogelijke omgevingsvergunning kan anders zijn dan het advies op uw vooroverleg. Dit kan bijvoorbeeld doordat regels veranderen of doordat belangen van anderen een rol spelen.



Rapport Bodemloket Rapport FR006501476 DEWE, Miedlaan 12!a

Datum: 10-11-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: DEWE, Miedlaan 12!a
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: FR006501476
Locatiecode gemeentelijk BIS: A0065073927
Adres: Miedloane 12 9271VG DE WESTEREEN
Gegevensbeheerder: Dantumadiel
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Wettelijk kader: Onbekend.
Vervolg: voldoende onderzocht.
Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
timmerwerkplaats (4542)	1973	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum	BROID
------	--------	--------	-------	-------

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gemeente Dantumadiel

Bezoekadres:

Hynstebloem 4
9104 BR Damwâld

Telefoon: (0511) 71 70 00

E-mail: info@dantumadiel.frl

Postadres: Postbus 22, 9104 ZG Damwâld

Website: www.dantumadiel.frl

Of rechtstreeks met onze specialistisch adviseur bodem, water en geluid

De heer L.Hansma

Team Omgeving en Economie

E-mail: l.hansma@dantumadiel.frl

Telefoon: (0511) 42 62 17

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>.

Dit gebouw
heeft energielabel

G



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem
Gevels -+/-+ ++	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
Gevelpanelen +/-+ ++	Warm water	Combiketel
Daken -+/-+ ++	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging Verbeteradvies
Vloeren -+/-+ ++	Koeling	Geen koeling
Ramen +/-+ ++	Verlichting	3,8 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren -+/-+ ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw		Opnamedetails	
Adres Miedloane 12 9271VG De Westereen BAG-ID: 1891010001642992		Naam H Smeman Vakbekwaamheidsnummer 3043.7576.9972	
Bouwjaar 1930		Certificaathouder EP Registratie	
Compactheid 2,42		Inschrijfnummer EPG2023-72U	
Gebruiksoppervlakte 85 m²		KvK-nummer 89895592	
Detailaanduiding Gebruiksfunctie 100% Bijeenkomst		Soort opname Basisopname	
		Certificerende instelling EPG-Certificering	



