



Vraagprijs
€ 275.000 k.k.

22

MOLENWEG

BEDUM

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
G

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
175 m²

INHOUD:
631 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
182 m²



OMSCHRIJVING

Karakteristiek wonen en/of werken in hartje Bedum aan de Molenweg 22 is een unieke kans voor iedereen die zoekt naar ruimte, charme en een toplocatie!

Aan het Boterdiep, naast de markante 'gele klap', staat dit prachtige vrijstaande jaren '30 pand. Met een royaal woonoppervlak van ca. 175 m² en de mogelijkheid voor zowel wonen als werken, biedt dit pand volop kansen voor verschillende woon- en werkcombinaties. De huidige eigenaar gebruikt het pand als kantoor, maar de bestemming maakt het ook mogelijk om hier volledig te wonen. Of misschien droom je van een atelier, praktijkruimte of een plek voor je hobby's? Dankzij de ruime indeling en de sfeervolle uitstraling kun je dit pand helemaal naar eigen wens inrichten.

Of je nu kiest voor comfortabel wonen met uitzicht op de brug en het water, een inspirerende werkplek in een levendige omgeving of een combinatie van beide: hier kan het allemaal. Daarbij liggen alle voorzieningen op loopafstand en wordt de Molenweg inclusief de kade vernieuwd, wat de omgeving nog aantrekkelijker maakt. Met de auto ben je binnen een kwartier in de stad Groningen en de bushalte richting de stad ligt letterlijk om de hoek.

INDELING

Begane grond: entree/ontvangstruimte met toegang tot twee toiletten, een (kantoor)ruimte van ca. 17 m² met zicht op het Boterdiep. De gang heeft een keukenblok en trapopgang naar de eerste verdieping. De drie andere (kantoor)ruimtes zijn ca. 21, 15 en 10 m², waarvan de laatste ruimte een deur naar buiten heeft.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot een bergruimte van ca. 10 m² met cv-opstelling en een bergruimte van ca. 6 m². De gang biedt toegang tot opslagruimte en een (kantoor)kamer van ca. 9 m². De mooie ruime (kantoor)kamer van ca. 22 m² biedt toegang tot het dakterras van ca. 13 m² op het

zonnige zuiden en met zicht op het Boterdiep.

BESTEMMING

De Molenweg 22 te Bedum valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen "Bestemmingsplan Bedum Kern") en heeft de enkelbestemming 'Dienstverlening' en de aanduidingen 'Maximum goothoogte: 4 meter', 'Maximum bouwhoogte: 8 meter' en 'Geluidzone wegverkeer'.

Gelet op artikel 13.1 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen "Bestemmingsplan Bedum Kern") zijn de voor 'dienstverlening' aangewezen gronden onder andere bestemd voor:

- a) Gebouwen t.b.v. dienstverlening (bijvoorbeeld een kantoorfunctie);
- b) Gebouwen t.b.v. handels-, ambachts-, en nijverheidsbedrijven vallend onder bedrijfscategorie 1;
- c) (Dienst/bedrijfs)woningen.

Met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gelet op artikel 13.2.1 onder b van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen "Bestemmingsplan Bedum Kern") staat dat 'het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op het moment van terinzagelegging bestaande aantal'.

Aangezien voor Molenweg 22 er één adres (met huisnummer) op het perceel staat en gelet op de toegestane bovenstaande regels is het gebruik van het pand als één woning toegestaan.

GOED OM TE WETEN

- subsidiemogelijkheden: hethogeland.nl/subsidies-en-leningen/subsidie-voor-centrumplannen;
- vrijstaande woning, nu in gebruik als kantoor;
- mogelijkheid om wonen en werken te combineren;
- gelegen op een geweldige centrale locatie in Bedum;
- werken en/of wonen met zicht op het Boterdiep;
- het pand dient verduurzaamd en gemoderniseerd te worden;
- ouderdomsclausule is van toepassing;
- aanvaarding in overleg.

























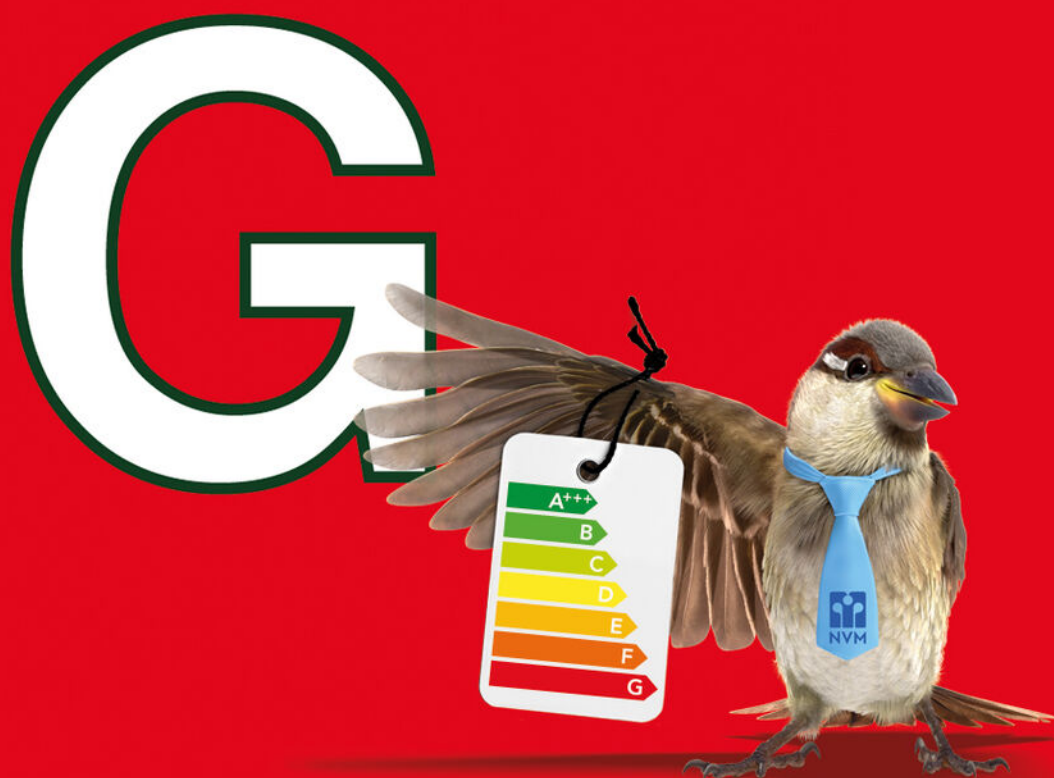




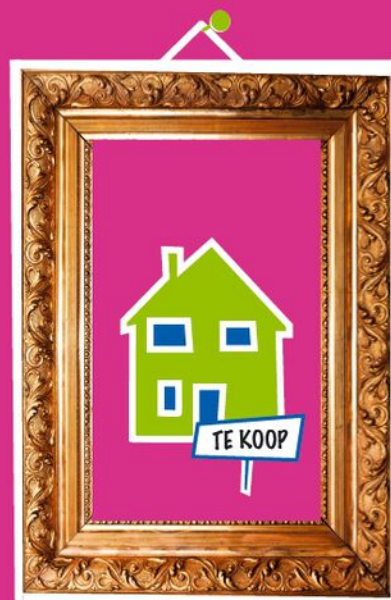








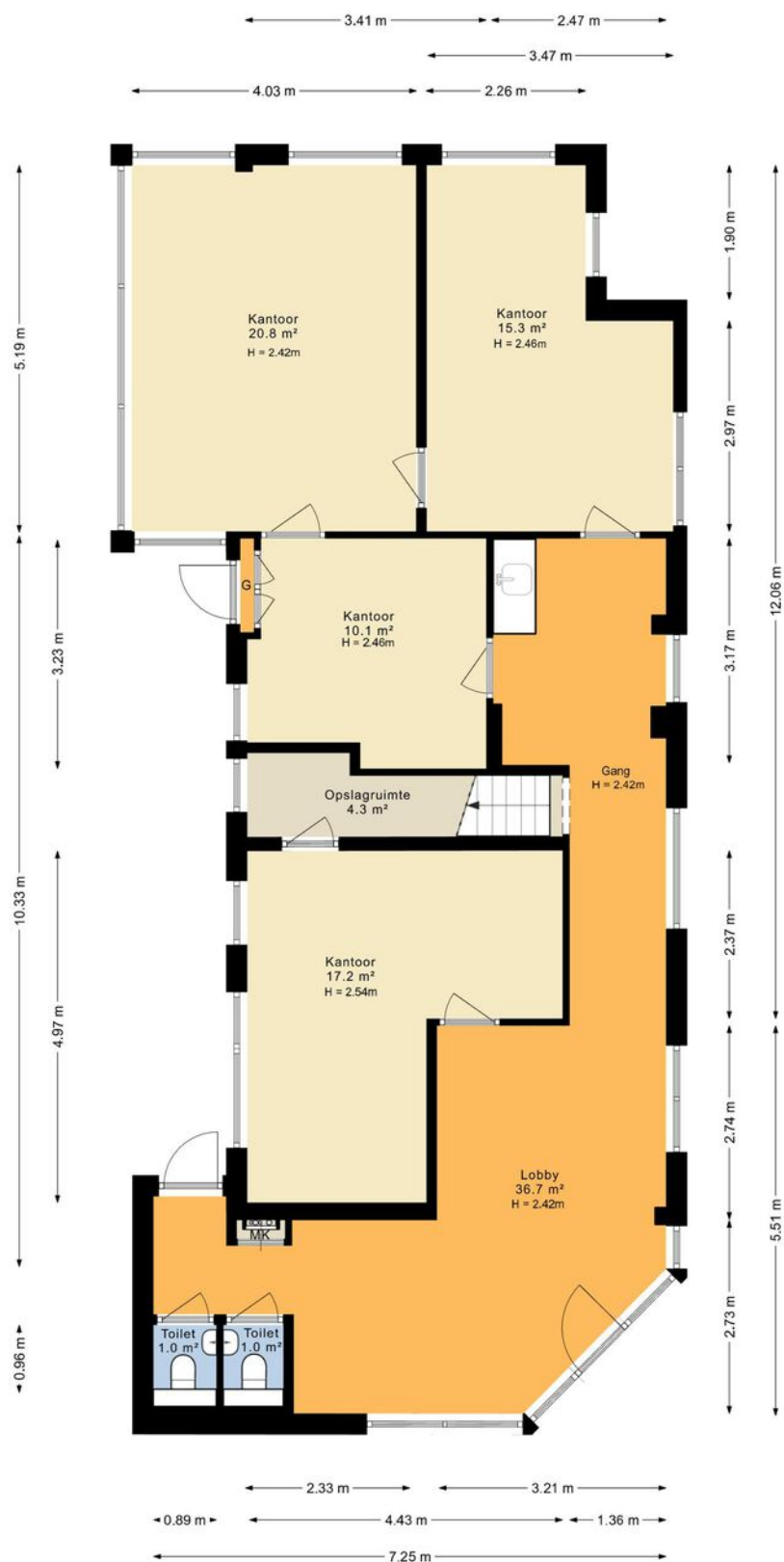
Een huis
kopen is een
kunst apart



Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar

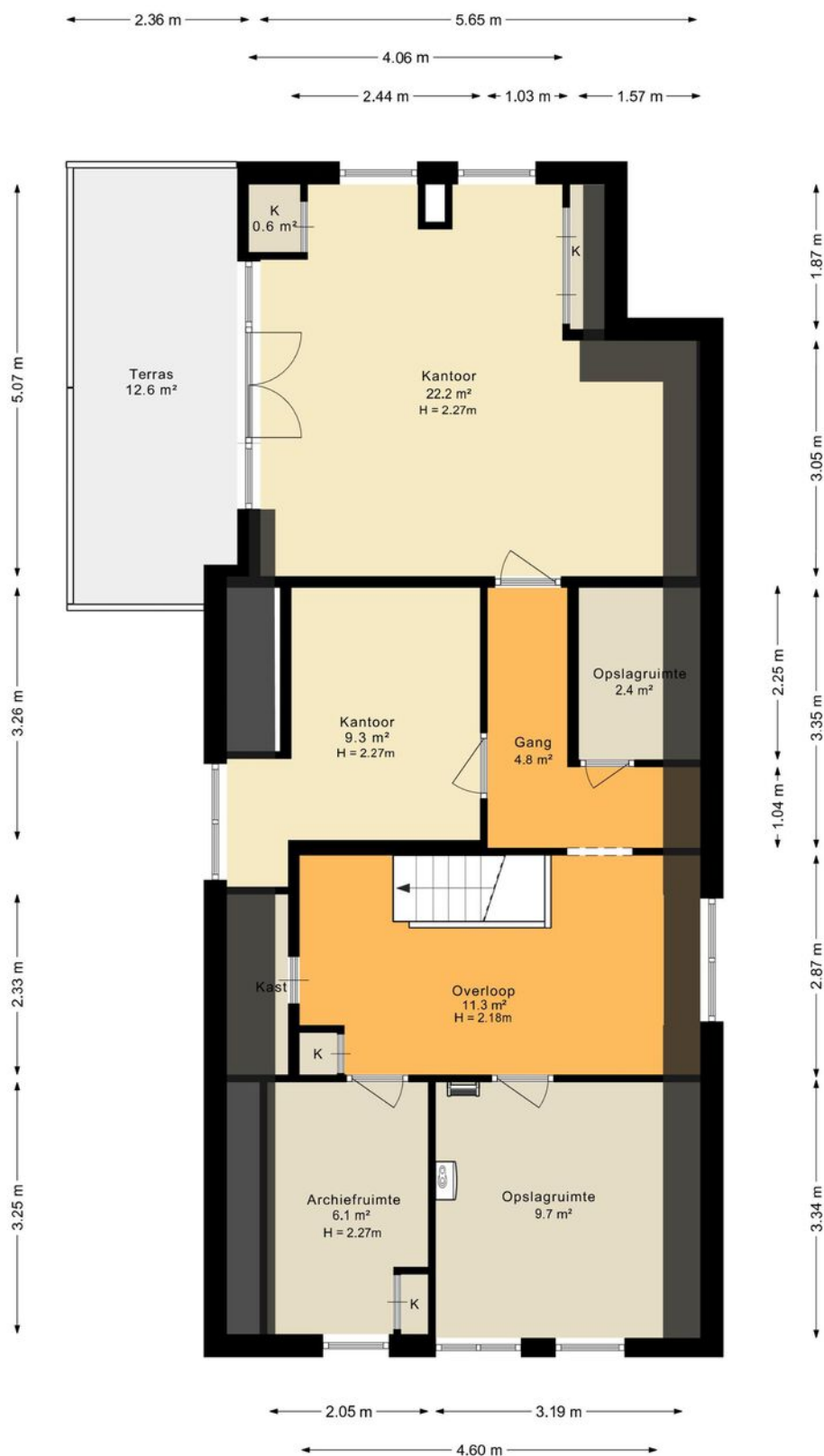


PLATTEGROND



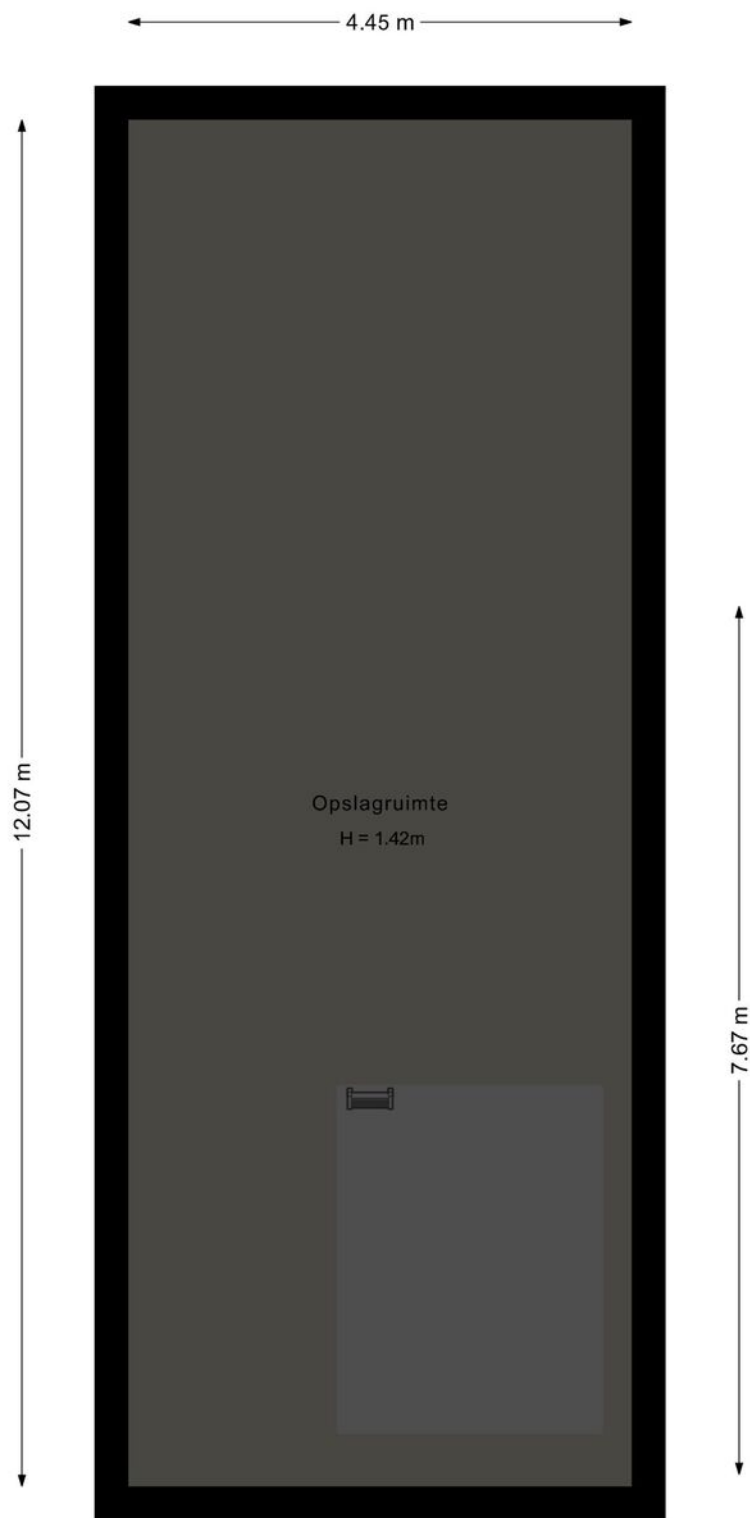
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



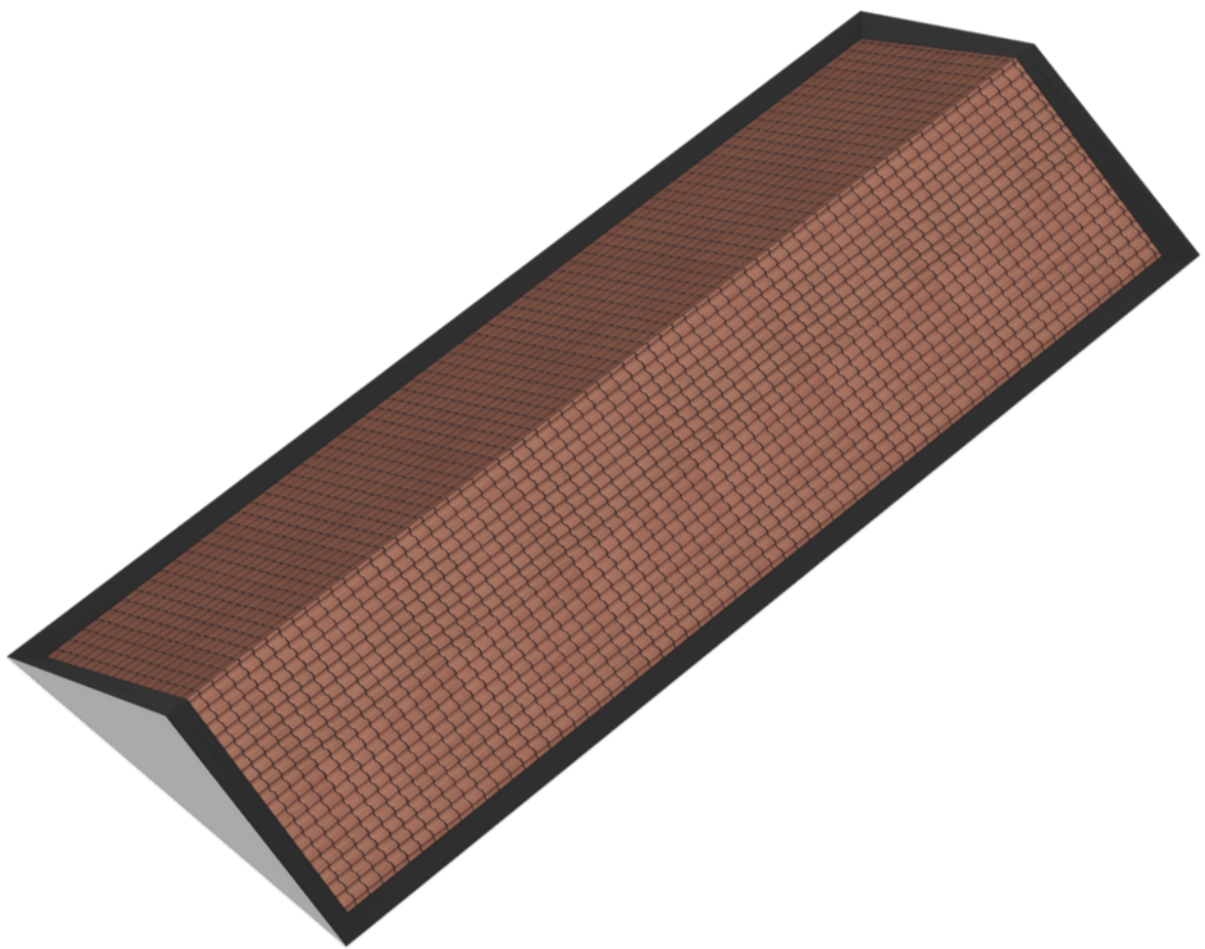
Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



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

Bedum

K

4321

kadaster

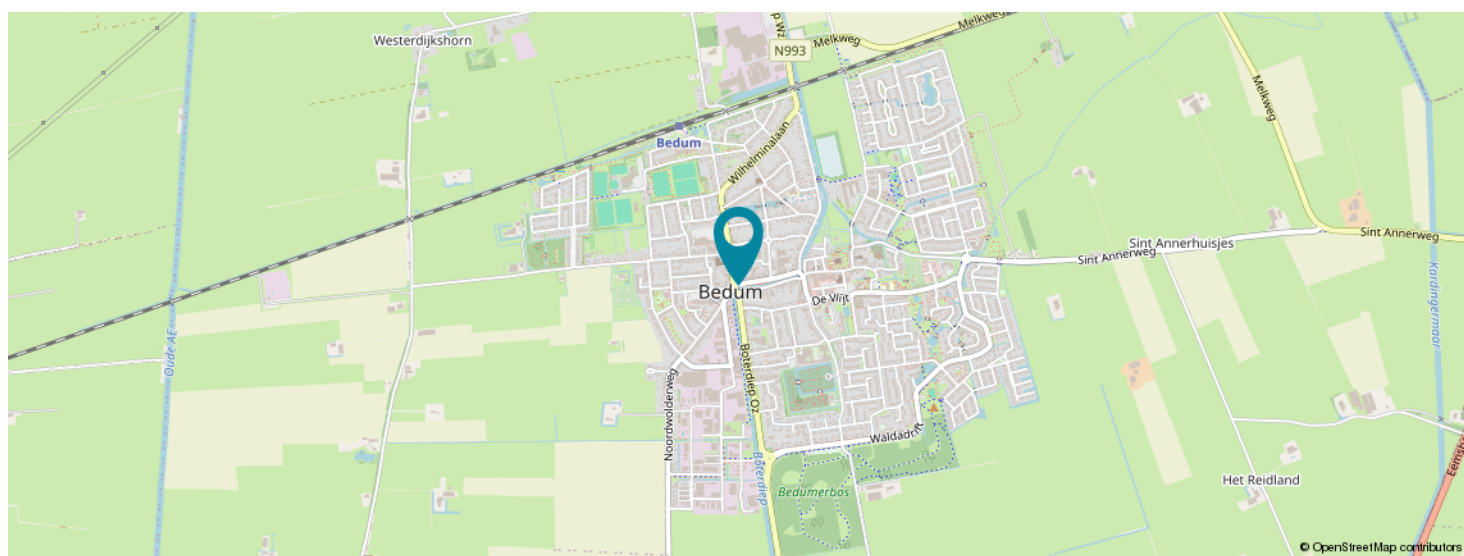
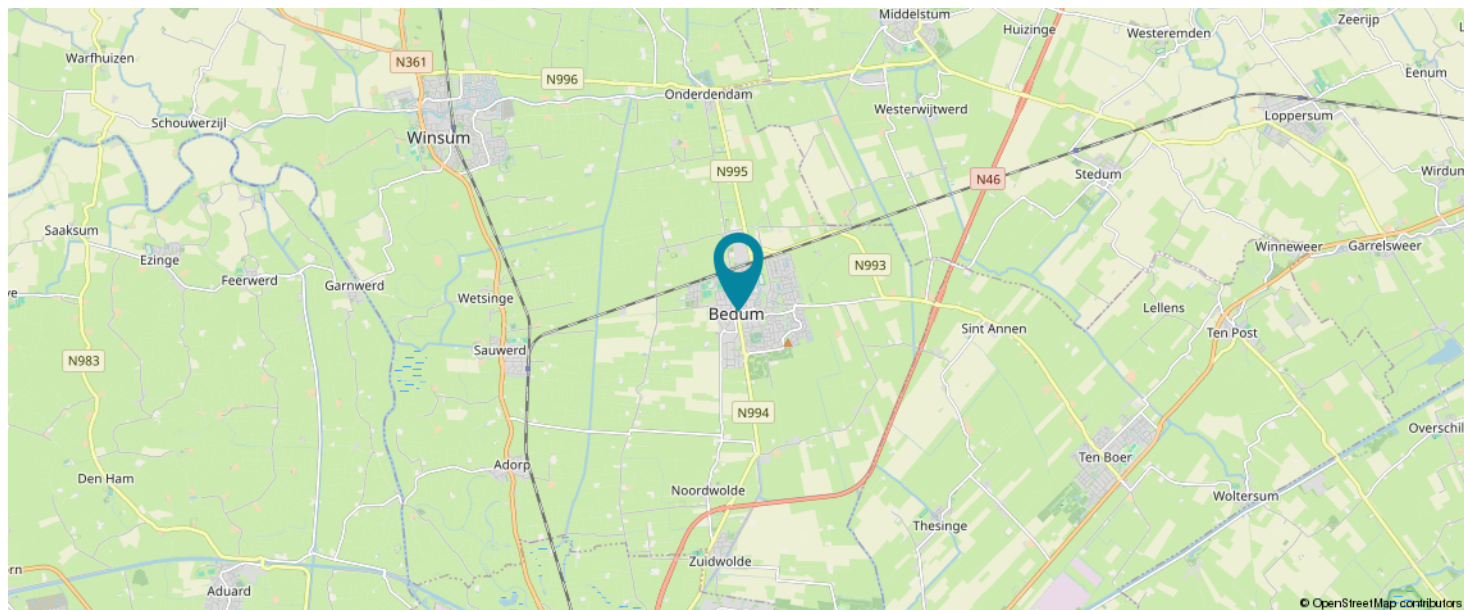
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 26 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

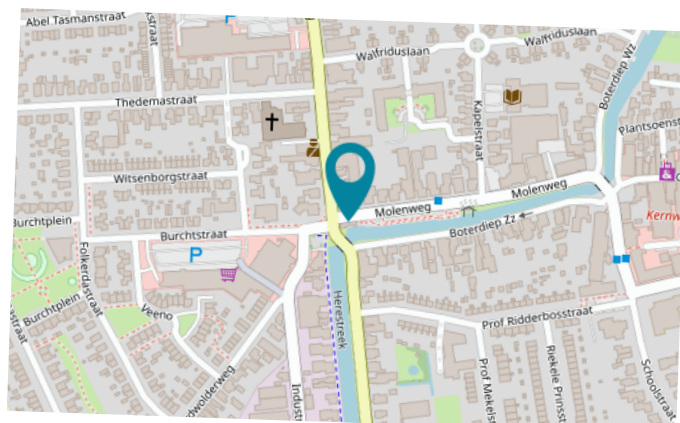
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



VOORWAARDEN

Koopakte:

Conform NVM-model

Kosten koper:

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

Notaris:

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Waarborgsom/ bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

Bedenktijd:

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

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.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet

bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Inschrijving:

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

Identiteit partijen:

Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Plattegronden:

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten.

Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule:

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Riant Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien: II de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule:

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) 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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Lijst van roerende zaken:

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Riant Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

OVER ONS



DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries en Henk Wieland, Riant Makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2022, 2021, 2019 en 2018 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor van Groningen en in 2017 zelfs van heel Nederland. **Daar zijn we enorm trots op!**

050 301 3775
bedum@riantmakelaars.nl
www.riantmakelaars.nl

GRATIS ADVIESGESPREK HYPOTHEEK/VERZEKERING



Een eerste gesprek is bij ons altijd gratis. We kunnen vast wel iets voor je betekenen. De koffie staat klaar in ons kantoor bij de Gele Klap. Plan je afspraak in via www.dijkbelga.nl/koffie of scan de QR-code.

GRATIS WAARDEBEPALING VAN UW WONING



Denk je erover om je woning te verkopen en ben je benieuwd hoeveel je woning waard is? Wij komen graag langs voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling. Plan je afspraak in via www.riantmakelaars.nl/contact of scan de QR-Code.



Hypotheek en Verzekeringen

Molenweg 22
9781 GM Bedum
(050) 30 16 153
info@dijkbelga.nl
www.dijkbelga.nl
@dijk_belga



Riant Makelaars Bedum

Molenweg 22
9781 GM Bedum
(050) 30 13 775
bedum@riantmakelaars.nl
www.riantmakelaars.nl
@riantmakelaarsbedum

Vanuit maatschappelijk oogpunt doneren wij bij een afgerond hypotheekadvies of succesvolle aan- of verkoop een bedrag aan
Stichting Groninger Landschap

DIJK & BELGA
FINANCIELE DIENSTVERLENING
HYPOTHEKEN
VERZEKERINGEN

INTERESSE IN DEZE WONING?



Riant Makelaars Bedum

Molenweg 22

9781 GM Bedum

050 301 3775

bedum@riantmakelaars.nl

www.riantmakelaars.nl



Riant Makelaars Groningen

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

groningen@riantmakelaars.nl



Bruining en De Reus

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

leek@bruiningdereus.nl