

Hamveld 3

WIJSTER



Schelhaas
uw betrokken makelaar



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen - 0528 - 264007 - info@schelhaas.com - www.schelhaas.com

Welkom bij **Schelhaas**

Landelijk wonen is voor iedereen anders. Je kunt landelijk wonen in het buitengebied of op het platteland, maar je kunt ook landelijk wonen aan de rand van een dorp of midden in een ruim opgezette dorpskern van een plattelandsgemeente. Veelal is het een prachtige woonlocatie omringd met grote delen bos en natuur.

Voor landelijk wonen in Drenthe, Groningen, Friesland of de kop van Overijssel bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres. Bent u op zoek naar een deskundige makelaar met kennis van dit specifieke deel van de markt? Voor zowel het kopen als verkopen van landelijke woningen? Het buiten-gebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.



Inhoud

- 4** Binnen kijken
- 16** Het erf
- 20** Plattegrond
- 23** Kenmerken
- 25** Hoe nu verder?
- 26** Ons team

*Een karakterisieke, royale
woonboerderij vol historie,
gelegen op Landgoed
De Vossenbergh*



Binnenkijken





Een verborgen parel, zo mag je deze karakteristieke, royale woonboerderij vol historie met erf, tuin en bijgebouwen op 14.070 m² erfpacht grond, zeker noemen! Kom het zelf ervaren op Landgoed de Vossenbergh!

Erfpacht

Let op!: Dit betreft erfpacht, geen eigendom! Dit betreft enkel de verkoop van een erfpachtcontract, zonder enige vorm van eigendom, ook niet van de opstallen.

Door het huidige erfpachtcontract wat er loopt met Het Drents Landschap als je buurman en eigenaar van de ondergrond én de gebouwen, bieden we een unieke constructie aan. Je woont of werkt in het groen voor een periode van 14 jaar op een magnifieke, historische locatie die middels een erfpachtcontract door Het Drents Landschap beschikbaar is gesteld om verantwoord wonen in de natuur mogelijk te maken.

De verkoop geschiedt met toestemming van Het Drents Landschap waarbij de nieuwe eigenaar het lopende contract overneemt. De huidige erfpacht bedraagt € 9.949,26,- per jaar (mei 2025) en het contract eindigt op 31 december 2039.









*Zeer ruime, lichte, multifunctionele
ruimte, 'de Jachtkamer'*







Indeling begane grond

Entree/hal met meterkast en toilet. Rechts bevindt zich de ruime, lichte woonkeuken met een deur naar buiten. De keuken is voorzien een Quooker en diverse inbouwapparatuur, zoals vaatwasser, combi-oven, koelkast, 4 pits inductiekookplaat en een afzuigkap. De woonkamer is voorzien van een erker en in het midden een open haard met schouw. Verder maakt het balkenplafond de sfeer compleet. Weer terug in de hal loop je via een tussenhal ofwel "de jagersingang", waar zich een bijkeuken vindt. Loop je rechtdoor dan kom je in de prachtige jachtkamer. Verder is er nog een ruimte met 2 toiletten, wastafel, technische ruimte waar de 2 cv-ketels staan opgesteld.

De jachtkamer

tEen zeer ruime, lichte, multifunctionele ruimte -voorheen in gebruik als jachtkamer- met fraaie gebinten, twee paar openslaande tuindeuren, balkenplafond, rondom lambrisering en in het midden een grote openhaard. Alles is aanwezig om deze ruimte een sfeervol karakter mee te geven. De ruimte voorzien van een rechte keuken, voorzien van diverse apparatuur, zoals een boiler, 4 pits elektrische kookplaat, afzuigkap en een barretje. Deze ruimte kan ook ideaal zijn voor sociaal-culturele doeleinden.



Landgoed de Vossenbergh

Deze woonboerderij uit 1918, genaamd de Vossenbergh, is gelegen aan de rand van Wijster, verscholen in de bossen van het landgoed. Dit gebied heeft een rijke geschiedenis. Het landgoed dankt haar naam aan de prehistorische grafheuvels achter het landhuis. Wanneer er een jachtpartij werd gehouden, werd de jachtvlag gehesen waarop een rode vos stond afgebeeld. Deze woonboerderij stond centraal bij de ontginningswerkzaamheden. Het gebied werd in 1918 omgetoverd van heideveld naar landbouwgebied en naaldbos. Sinds 1974 is het gebied weer in oude glorie hersteld en kunnen we nu genieten van de prachtige natuur in deze prachtige omgeving.









Eerste verdieping



Weer terug in de hal nemen we de trap naar de verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers, van respectievelijk 11, 15 en 22 m². De royale ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand. Ook zie je de houten gebinten hierboven weer terugkomen op de slaapkamers. Direct naast de trap zit de badkamer, voorzien van een ruime douchcabine, wastafel, toilet en designradiator. Ook zit er een wasmachineaansluiting met een paar kastjes voor onder ander het wasgoed en aanrechtblad.

Vanuit de overloop bereik je via een paar traptreden en lange smalle gang het achterhuis. Aan de achterkant van de woning bevindt zich hier de 4e slaapkamer. Aan de zijkanten zit aan weerszijden berging/zolder.







Het erf





Naast de woning staat een stenen schuurtje, welke uit 2 delen bestaat, het voorste stuk is ideaal voor de fietsen, tuingereedschap of tuinmeubelen en het achterste als werkplaats of hobbyruimte.

Verder is een kapschuur van damwandplaten, zowel dak als de wanden. Ideaal voor het stallen van je auto, caravan, trekker of de opslag van de houtvoorraad.

Een schitterende en unieke plek, waar je in alle rust geniet van volledige privacy en prachtig uitzicht aan de voorkant op een stukje natuur waar je Schotse Hooglanders ziet lopen. Aan de achter- en zijkant directe toegang tot het aangrenzende bos voor mooie buitenactiviteiten en volop ruimte voor het houden van wat (kleine) dieren.



Bestemming: Natuur met functieaanduiding wonen - landgoed

Aanvaarding: in overleg

Onder voorbehoud van gunning vanuit de familie en Het Drents Landschap







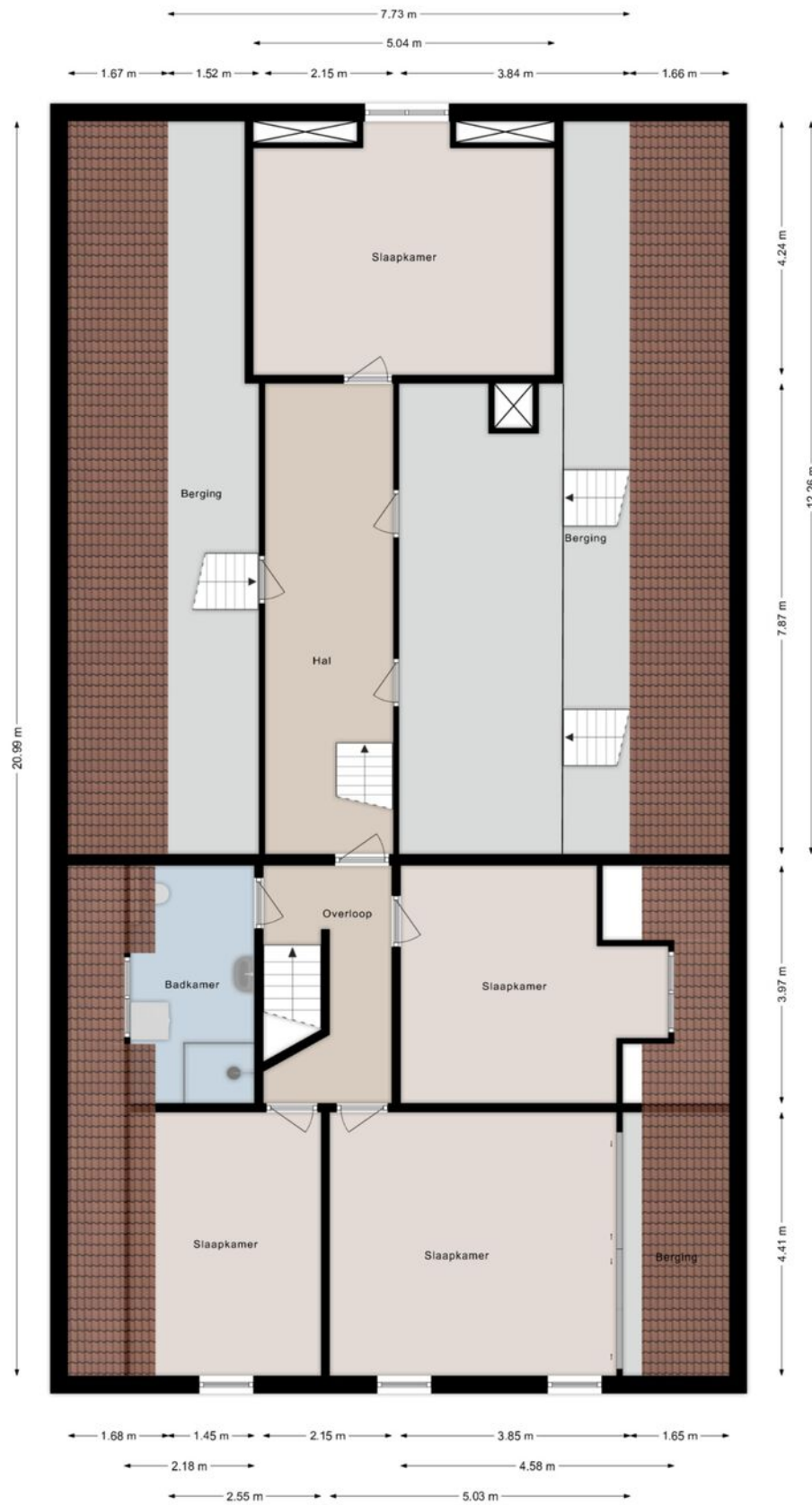


Plattegrond



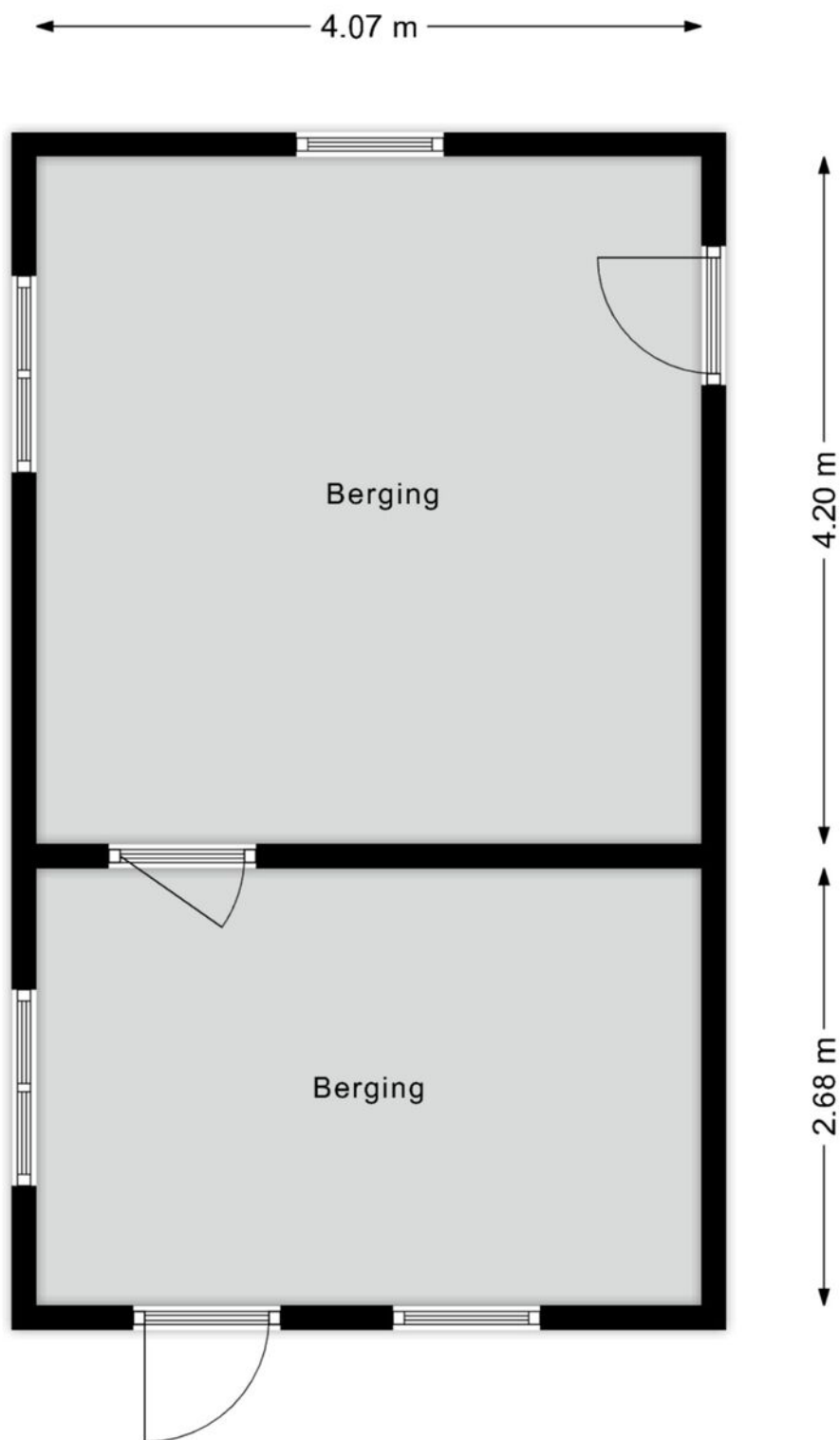
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



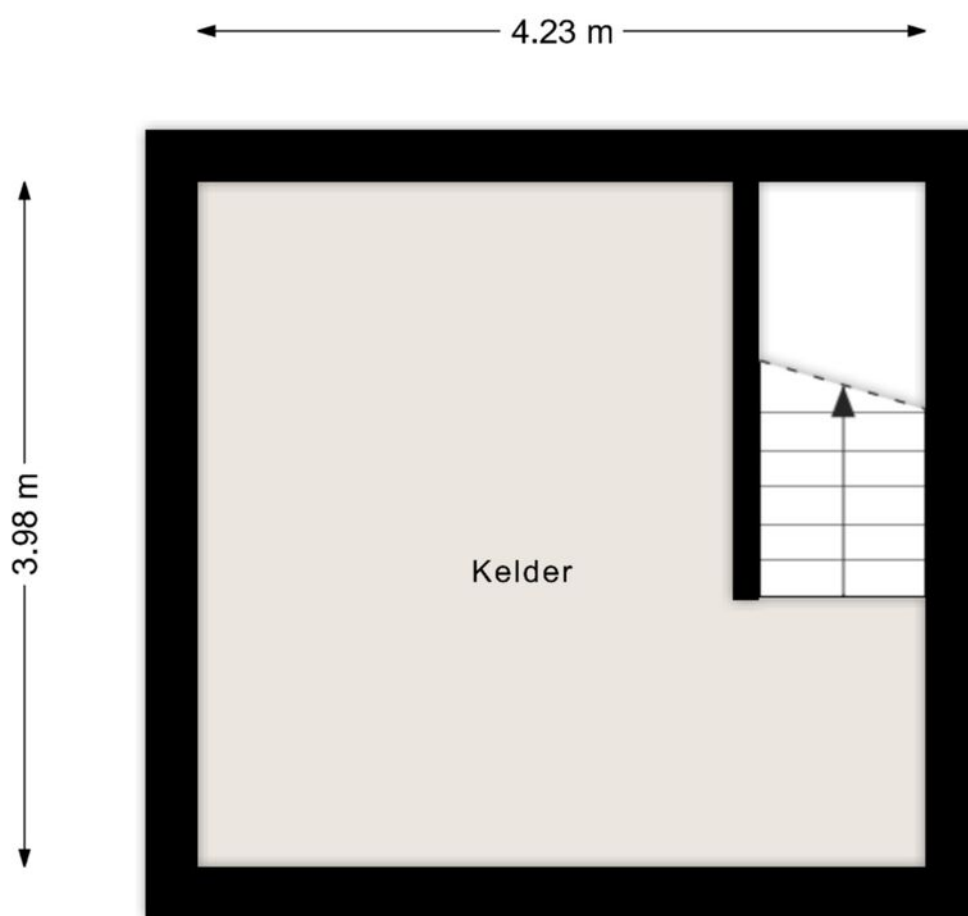
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



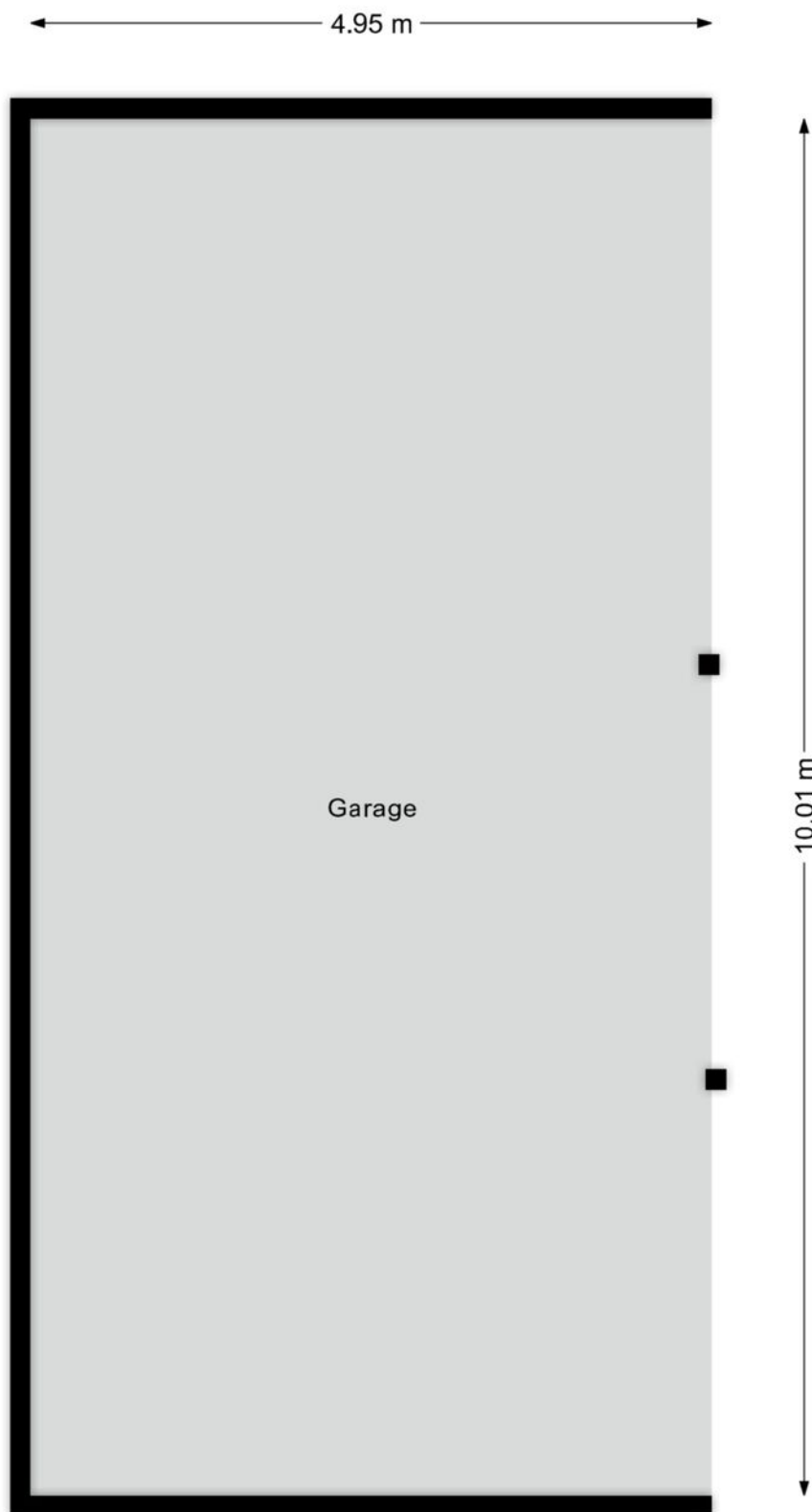
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

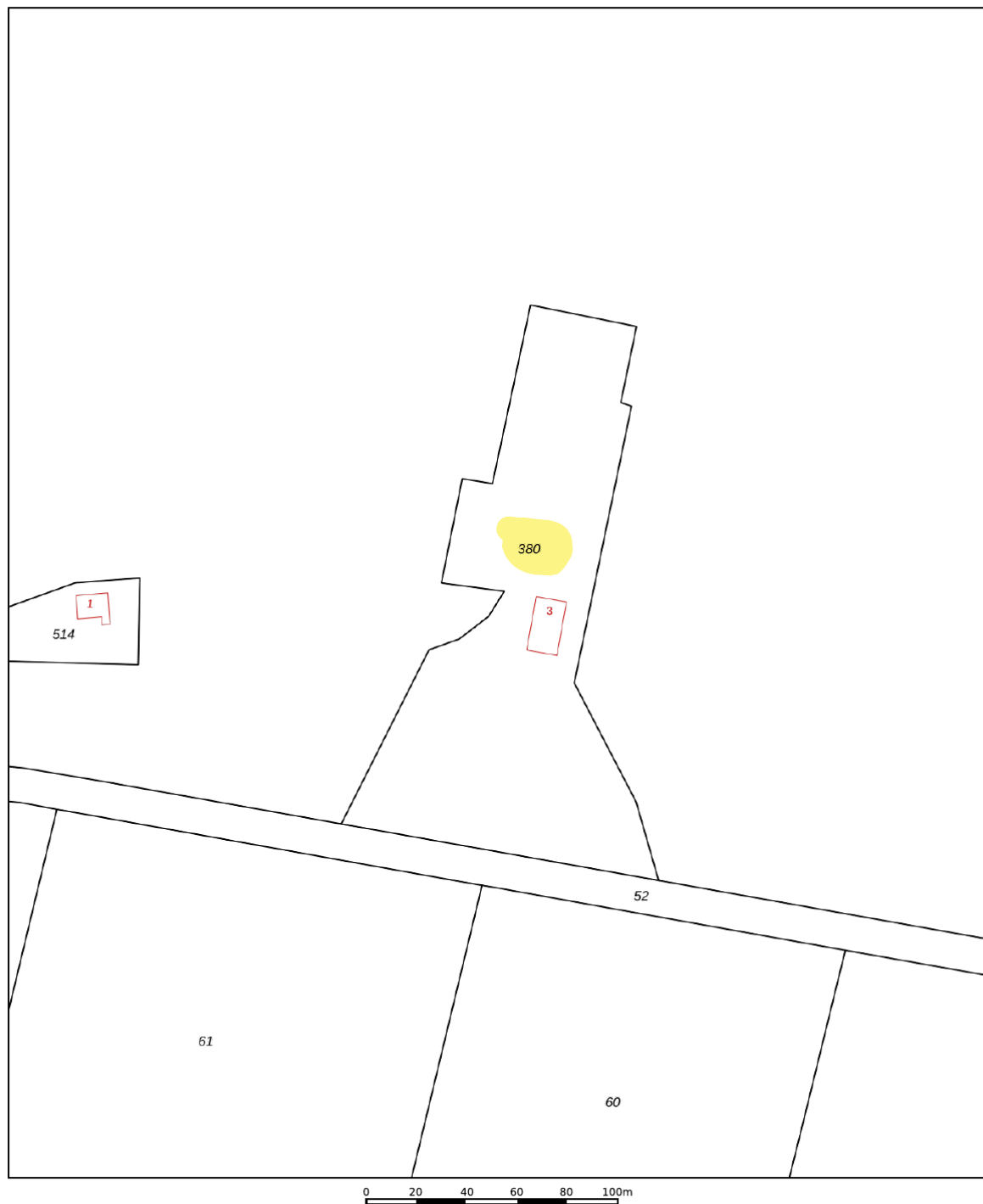


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MJW/JO/Wijster



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Beilen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	U
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	380
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 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 databankenrecht.

kadaster

Kenmerken

Algemeen

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Soort woonhuis	woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1918
Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Oppervlakten en inhoud

Wonen	400 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	29 m ²
Perceel	14070 m ²
Inhoud	1971 m ³

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel



Wonen in Wijster



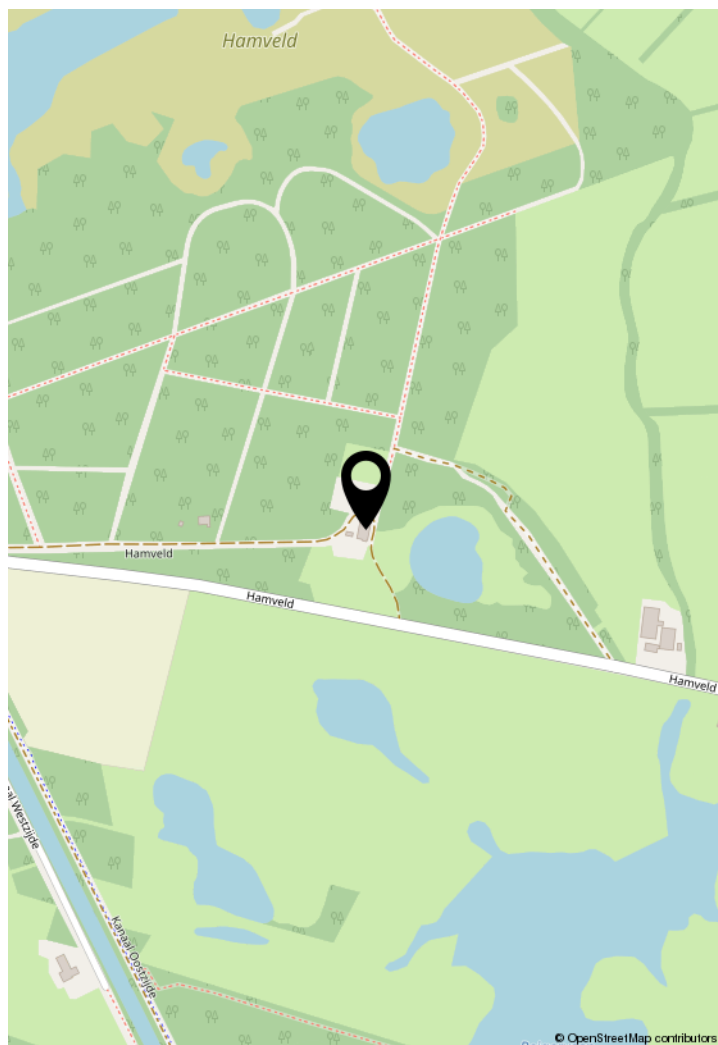
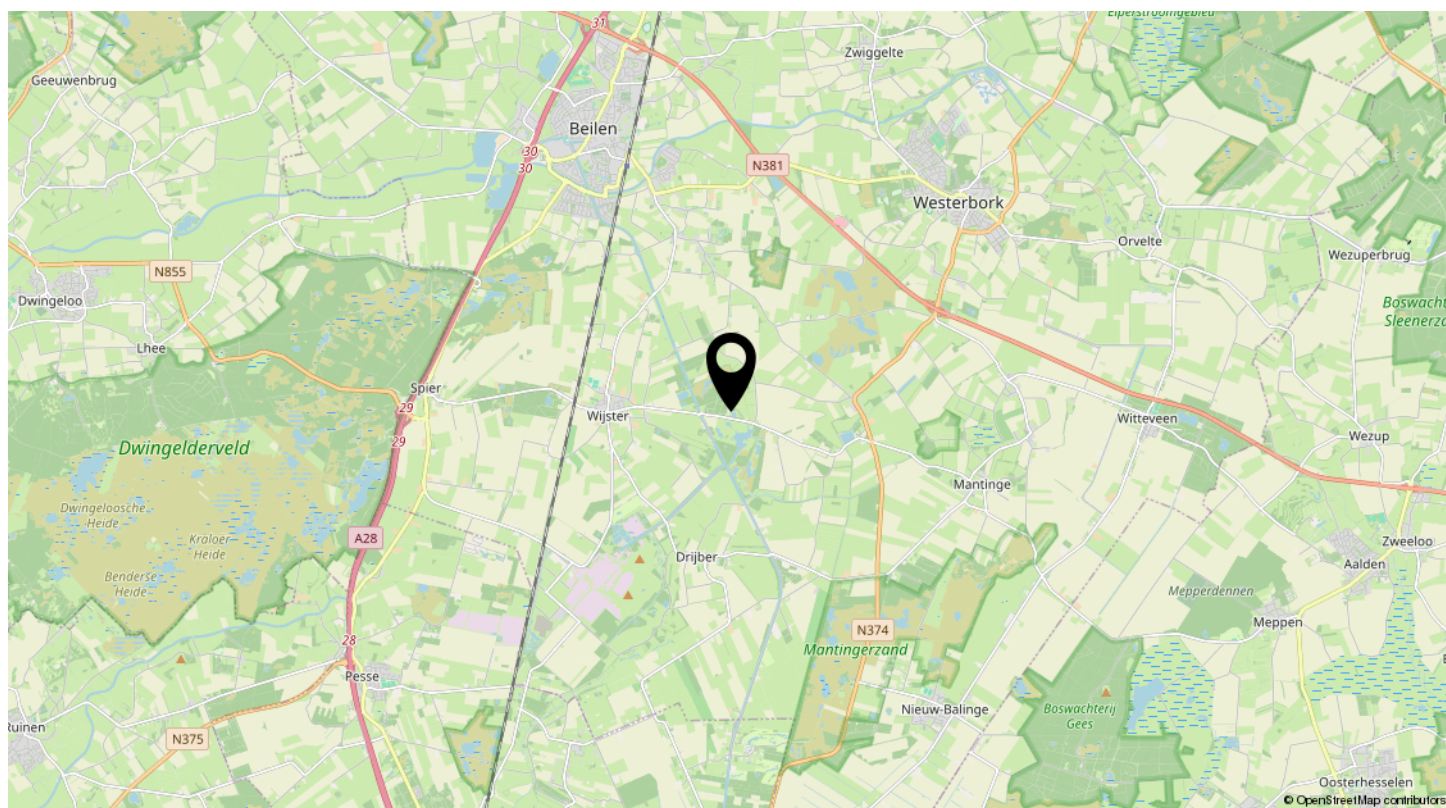
Het gezellige en gastvrije esdorp Wijster is gelegen in de gemeente Midden-Drenthe nabij Beilen. Andere kleinere dorpen in de omgeving van Wijster betreffen Spier, Drijber en Bruntinge. Naast uitgestrekte weilanden zijn "Landgoed Vossenbergh" en "Terhorsterzand" op korte afstand van het dorp te vinden. Op circa 10 fietsminuten afstand ligt het nationaal park "Dwingelderveld", een ca. 3.700 ha. natuurgebied met bossen, heide en vennen, een schitterend gebied met diverse wandel- en fietsroutes. Ten zuiden van Wijster bevindt zich de VAM-berg. Hier is een fietsparcours op aangelegd, deze route staat ook wel bekend als het 'Dak van Drenthe'. Hier heeft ook het Europees kampioenschap Wielrennen in september 2023 plaatsgevonden.

Wijster (in het Drents: Wiester) bestaat al sinds begin 13e eeuw en telt nu ongeveer 1.000 inwoners. Het dorp is zelfvoorzienend, heeft een supermarkt en een cafetaria, een kapsalon en een levendig verenigingsleven met een sporthalen sportvelden. Er is tevens een openbare basisschool.

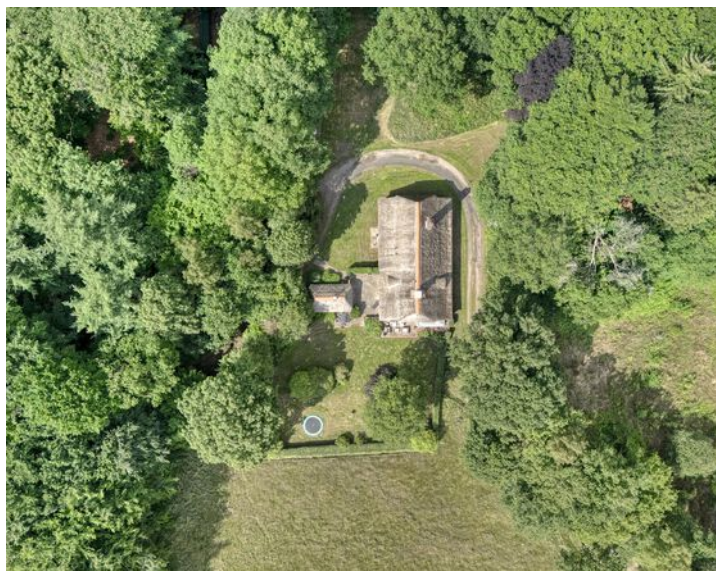
Voor een uitgebreider winkelaanbod en overige voorzieningen is men aangewezen op Beilen. Beilen kent een uitgebreid winkelaanbod, zwembad, sportvoorzieningen, middelbaar onderwijs, treinstation en aansluiting op de A28 en N381. Verder ligt Wijster op een gunstig gelegen afstand van Groningen, Assen en Zwolle.



Locatie



*Verscholen in de
bossen van het
landgoed, aan de
rand van Wijster*



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- tegelvloeren sanitairruimtes	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zitmaaier			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- waterpomp voor tuinsproeier			X

Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van een woning

Een woning kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houd daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf bouwkundig niet genoeg weet.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van de woning. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is, wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met 2% op woningen en 10,4% op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed.

Houd er rekening mee dat in het buitengebied, of aan de rand van een dorp, een (hobby)boer zijn vak kan uitoefenen. Slootonderhoud, spuiten, beregenen en oogsten zijn normale agrarische werkzaamheden die hier bij horen. We noemen dat 'normaal agrarisch gebruik'. Iets wat in het buitengebied overal voor kan komen.



Clausules

Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

1.1 Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

6.3.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaleiteit 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 en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

6.3.2 Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

6.4.3 Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak 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. 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 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de mestkelders met water en mestresten, aan partijen voldoende bekend.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie en ervaring voor het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een klein gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



Experts van het buitengebied

Schelhaas Makelaardij is gespecialiseerd in landelijk wonen en agrarisch onroerend goed. U kunt ons inschakelen voor:

- aankoop
- verkoop
- taxaties
- onteigening
- pachtzaken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- emigratie

50 jaar Schelhaas Makelaardij

Na een halve eeuw vol beweging is Schelhaas Makelaardij nog steeds dezelfde betrouwbare partner. Ook wij overstijgen generaties, net als in de agrarische sector. Als boer zorg je er altijd voor dat je een gedegen en steady bedrijf runt. Dat doe je voor jezelf én voor je opvolger. Net als jouw makelaar.

Al 50 jaar is Schelhaas Makelaardij, uw betrokken makelaar-taxateur voor agrarische bedrijven, landelijk wonen in binnen- en buitengebied en voor monumenten.

Meer informatie?

Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op funda.nl. Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



Scan deze code en bekijk ons aanbod op onze website



Scan deze code en bekijk onze Funda beoordelingen



Bent u al verkocht?

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de
woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

Schelhaas

uw betrokken makelaar

Betekenis 'betrokken'

be•trok•ken (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

be•trek•ken

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007 - info@schelhaas.com

www.schelhaas.com