

Het Binnenveld 1

DRIJBER



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

13 Het erf

17 Plattegrond

22 Kenmerken

25 Hoe nu verder?

27 Ons team

*Een traditionele boerderij
welke kansen biedt voor
verbouw of herbouw om
het geheel naar eigen
smaak volledig en goed uit
te voeren.*



De woning



Een eenvoudige, traditionele boerderij van omstreeks 1930 staat op een ruim perceel van 5.585 m² en biedt een volgende eigenaar de kans om hier een prachtig plekje van te maken op een prachtige, vrije locatie aan de rand van het dorp Drijber. Het ruime perceel is perfect voor mensen die ruimte zoeken in het buitengebied of voor het houden van wat kleinvee.

Bouwaard:

Het woongedeelte van de boerderij is opgezet in spouw steensmuren, de zijmuren in deels steens met regelwerk, het achterhuis in halfsteensmuren, de achtergevel is steens. De boerderij is pannengedekt, boven het voorhuis deels op een houten beschot en deels op een asbest onderschot, het pannendak boven het achterhuis is niet beschoten. De vloeren zijn grotendeels van hout, de vloeren achter de oorspronkelijke brandmuur liggen op beton zonder kruipruimte, de verdiepingsvloer is van hout, het gedeelte van de verdiepingsvloer van het woongedeelte dat boven het achterhuis is uitgebouwd, ligt op een stenen zolder. De woning wordt verwarmd d.m.v. gaskachels en gevelgaskachels, het warme water komt via een boiler.

Indeling:

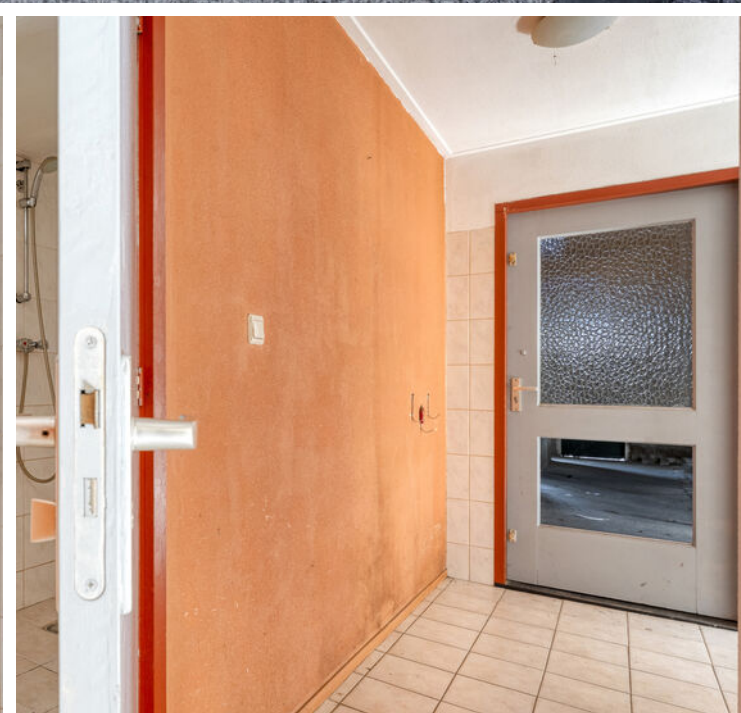
De woning wordt ontsloten via een zijentree direct in de keuken met daarin de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang naar de hal en voorkamers. Tegen de zuidelijke gevel zijn er 2 (woon)-kamers een een kleine hal als oorspronkelijke entree met daarin ook de ingang naar de kelderruimte. Aansluitend aan de keuken is er een hal met toegang naar de boiler ruimte, badkamer, toilet en bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van enkele witgoedaansluitingen en heeft de toegangsdeur naar het achterhuis.

Op de eerste verdieping is er een centrale overloop met 2 slaapkamers tegen de voorgevel en 3 slaapkamers uitgebouwd naar het achterhuis. Tevens is vanuit de overloop een berging boven de deel bereikbaar. De vliering is bereikbaar middels een vliezotrap en wordt gebruikt als opslagruimte..









Het achterhuis



In het achterhuis van de boerderij zijn er nog diverse oude groepen met aanbindpalen met daarboven gedeeltelijk een houten zolderruimte. Tegen de zuidgevel (voorgevel) is er een een baanderdeur met aansluitend het voormalige tanklokaal.

Het erf:

Achter de boerderij staat verder nog een open front werktuigberging en een voormalige veeschuur met werkplaats beide eenvoudig maar praktisch en voorzien van asbesthoudende golfplaten. Naast de boerderij staat nog een aantal eenvoudige houtstekken met daarvoor diverse erfverhardingen.

De woning heeft het nodige achterstallige onderhoud en zal veel aandacht vragen in de vorm van verbouw of herbouw. Dat biedt tegelijkertijd ook kansen om het geheel naar eigen smaak volledig en goed uit te voeren.

Niet zelfbewoning:

Verkopers hebben de woning niet zelf bewoond, daarom zal de woning in huidige staat worden verkocht en zijn er geen vragenlijsten aanwezig. In de koopovereenkomst zullen onderstaande clausules worden opgenomen:

- Niet zelfbewoningsclausule
- Ouderdomsclausule

Aanvaarding: in overleg

Bestemming: Agrarisch met waarden -2 / Waarde Archeologie -2

Naam bestemmingsplan: Buitengebied Midden Drenthe







Het erf

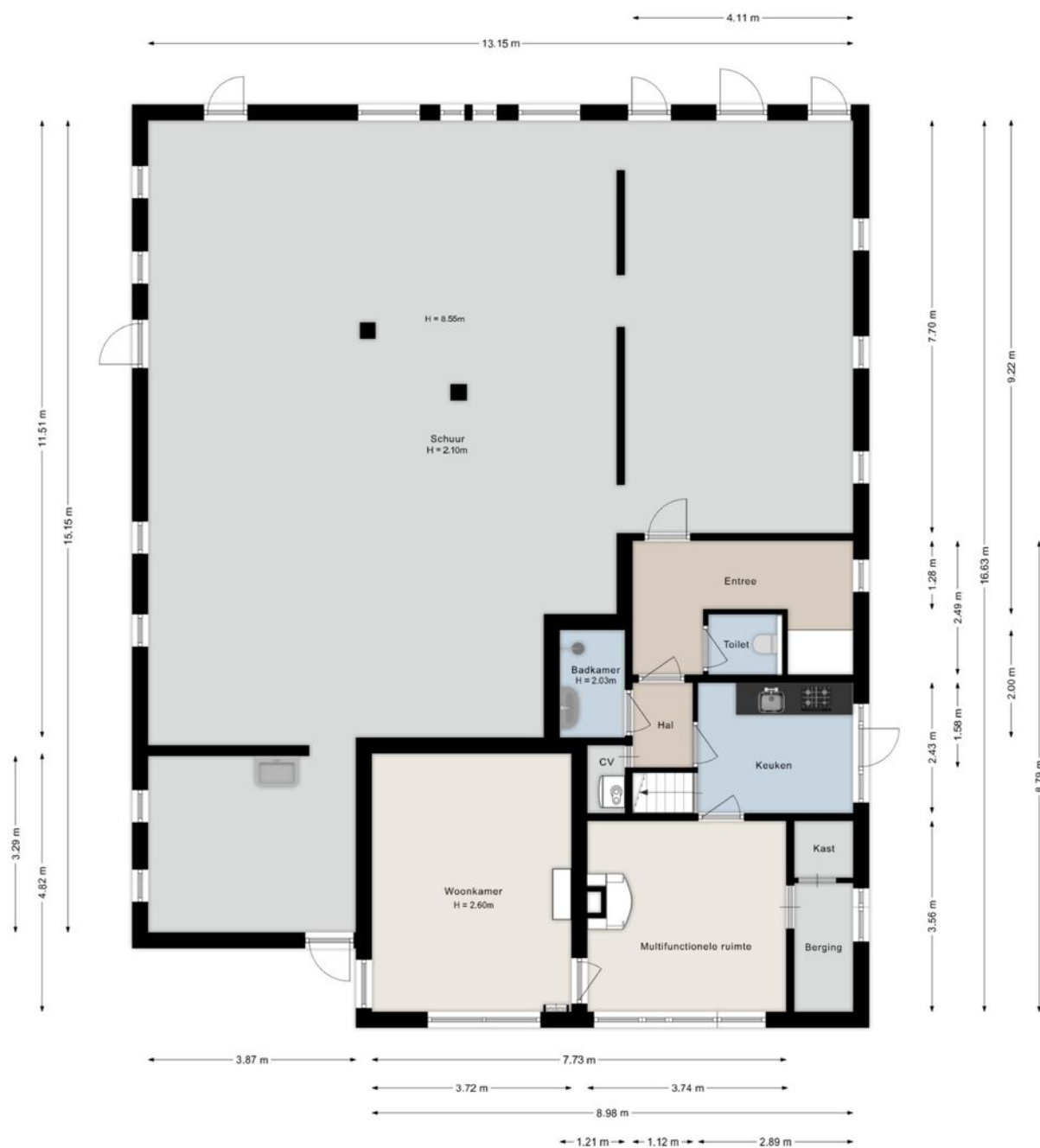






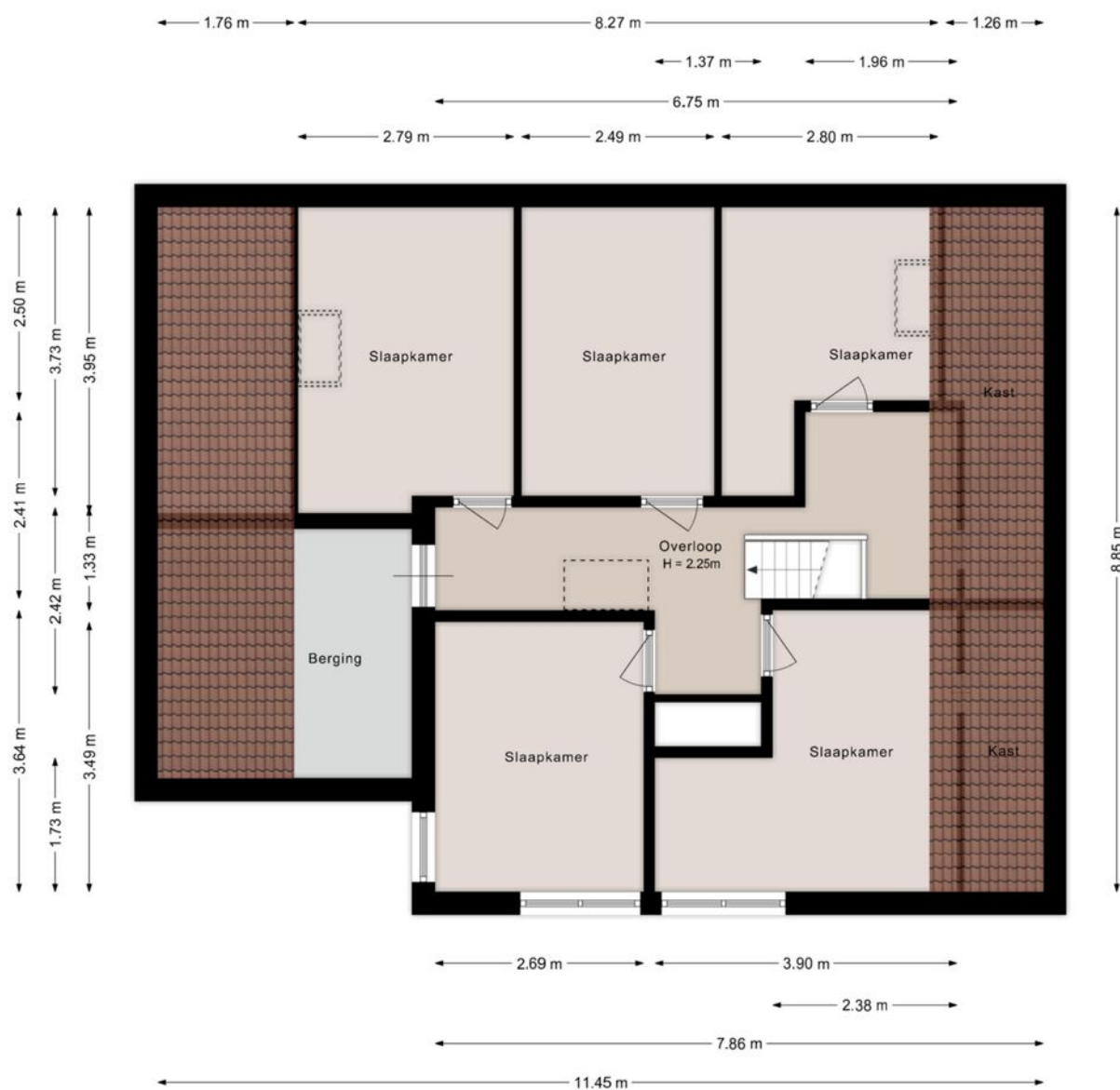


Plattegrond begane grond



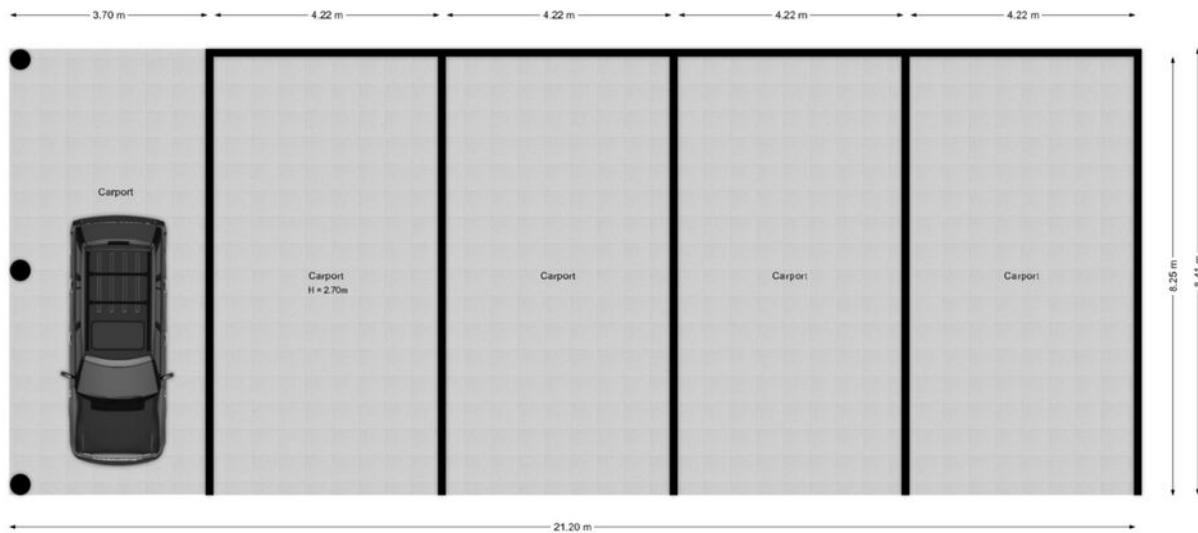
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond 1e verdieping



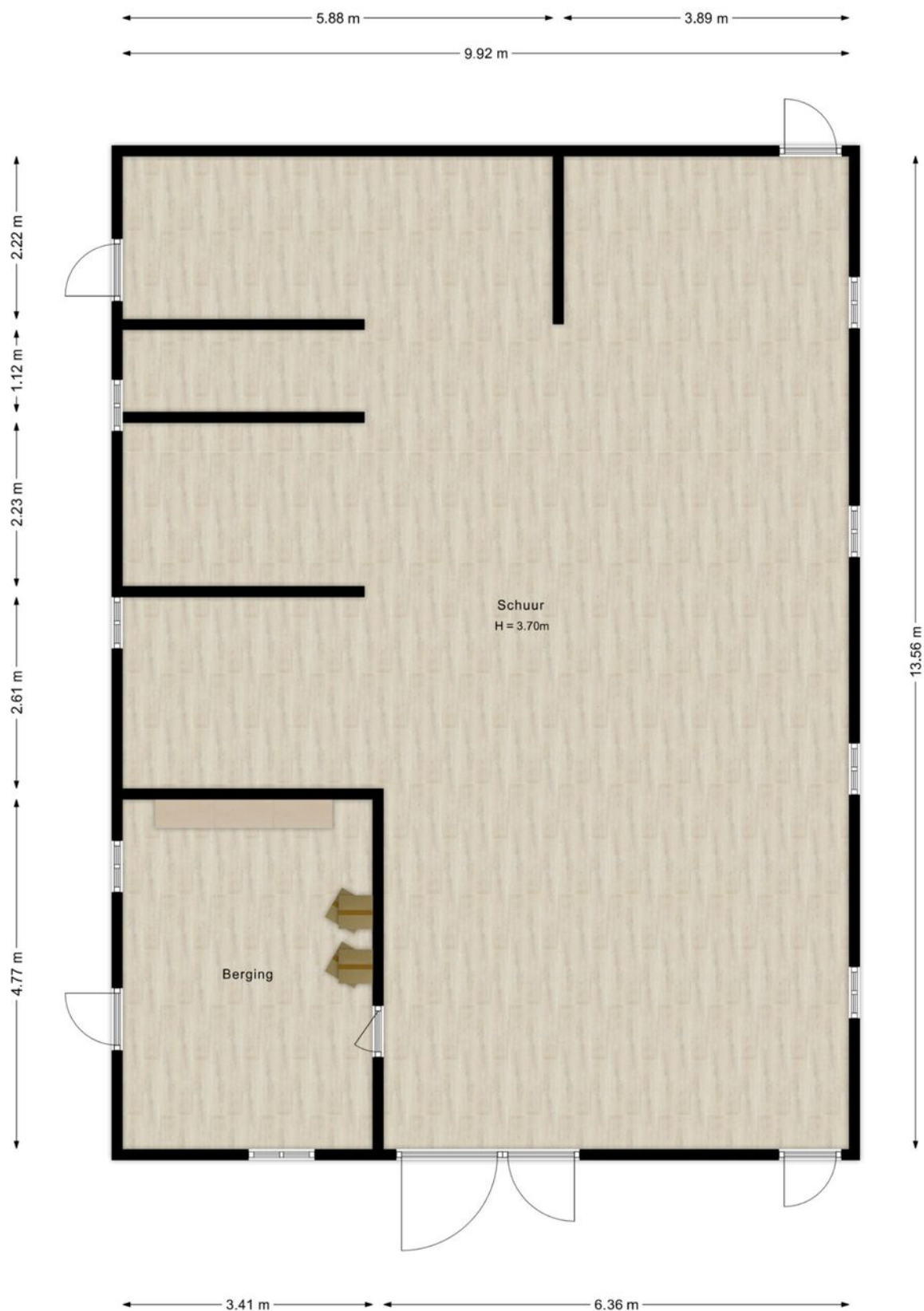
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond open front werktuigberging



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

Plattegrond voormalige veeschuur

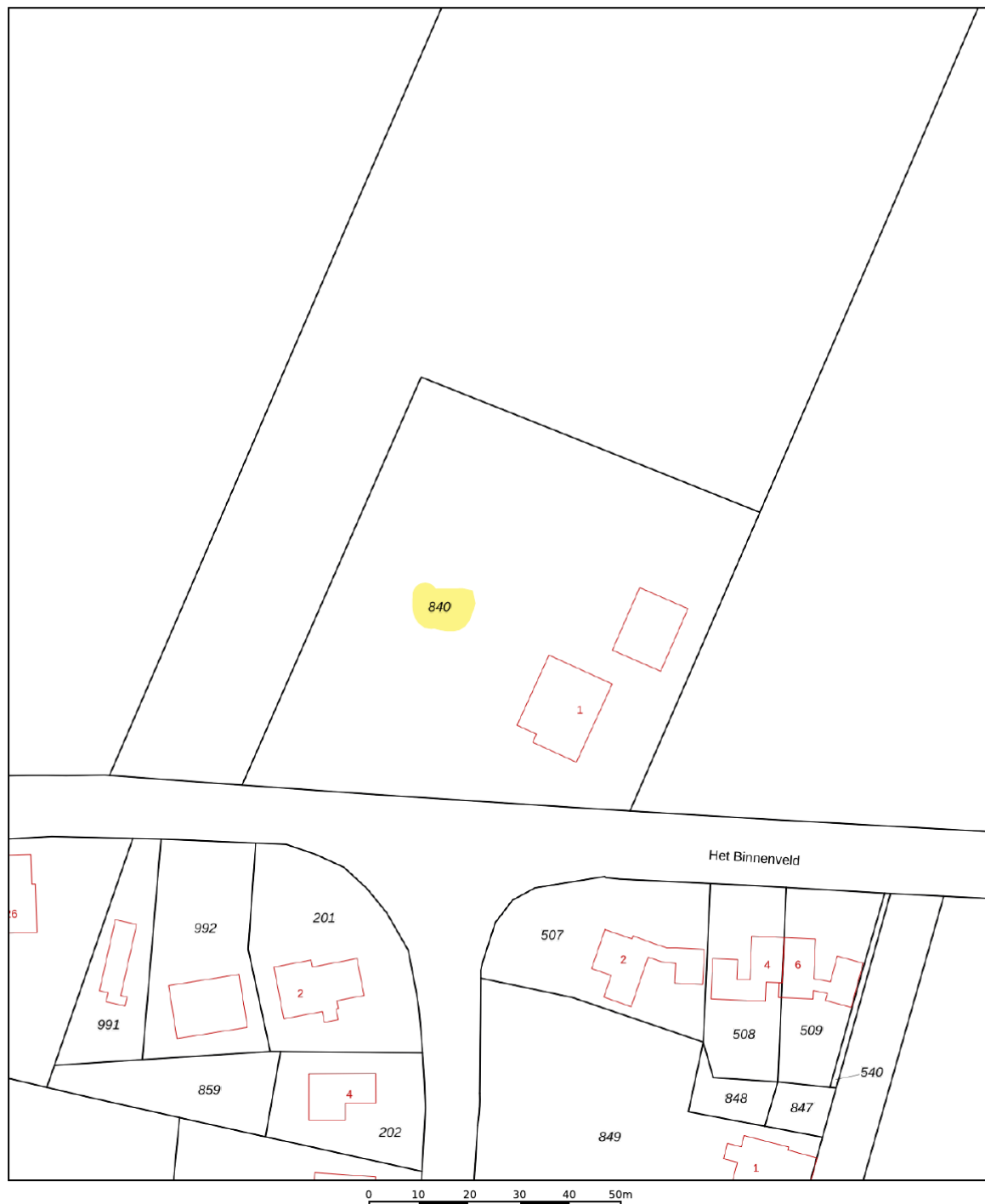


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MJW/MJW/Drijber



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Beilen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	S
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	840
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 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.	



Kenmerken

Algemeen

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Soort woonhuis	eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906-1930
Ligging	-

Oppervlakten en inhoud

Wonen	136 m ²
Overige inpandige ruimte	158 m ²
Externe bergruimte	135 m ²
Perceel	5585 m ²
Inhoud	1036 m ³



Wonen in Drijber



Drijber is gelegen aan het voormalige turfafvoerkanaal 'Linthorst Homankanaal' en daarmee zijn we in het hart van Drenthe; tussen Westerbork, Beilen en en Hoogeveen. Voor de dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, enz. kan je terecht in deze drie plaatsen met Westerbork als dichtste bij. Hier vind je ook een uitgebreid aanbod aan leuke restaurantjes en cafeetjes met gezellige terrassen. Een breder aanbod aan winkels en bijvoorbeeld een theater of bioscoop zijn aanwezig in Hoogeveen of Assen net als uitstekende treinverbindingen.

In de omgeving zijn diverse natuurgebieden te vinden zoals Landgoed de Vossenbergh waar je prachtig kunt wandelen

tussen de bossen en de heide waar de Schotse hooglanders met enige regelmaat verkoeling zoeken in de vennetjes.

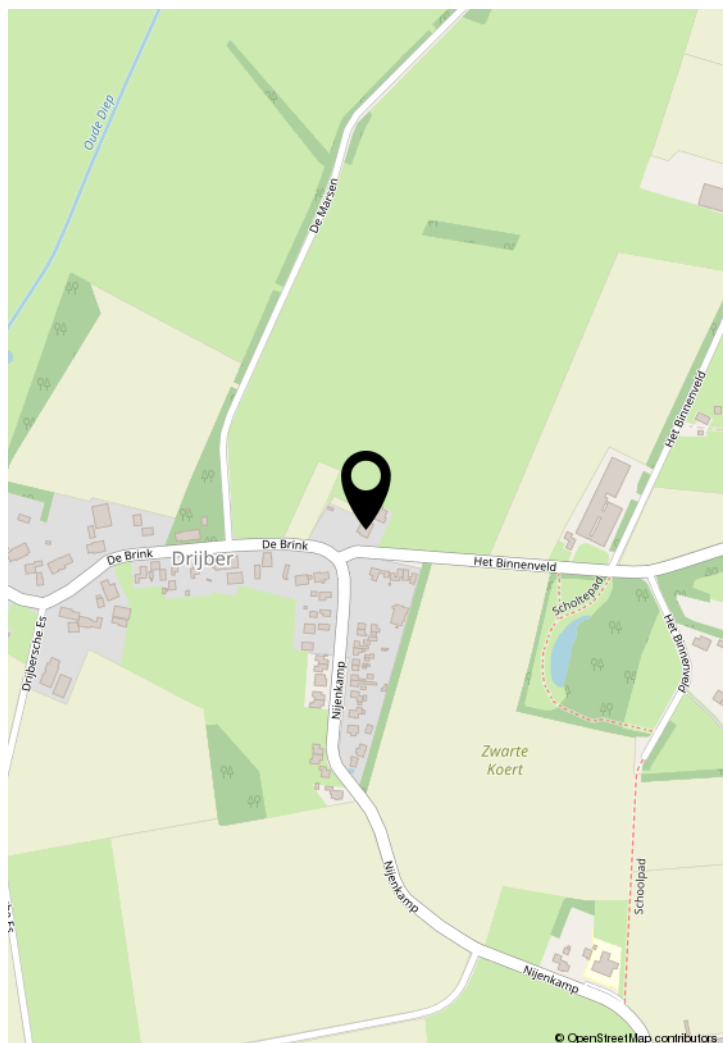
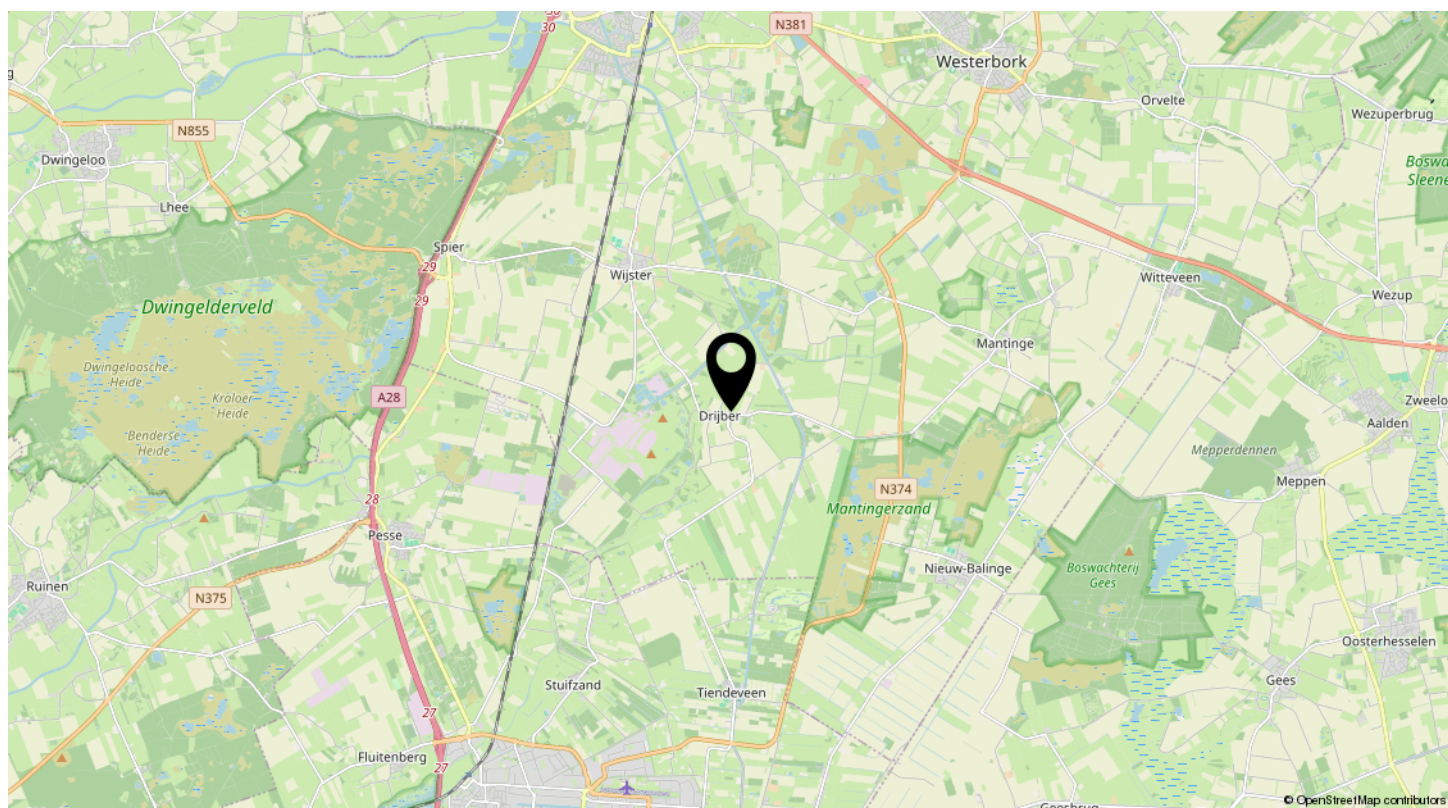
Ook het door natuurmonumenten onderhouden natura2000 gebied 'het Mantingerzand' is zeer de moeite waard. Heidevelden, zandverstuivingen, jeneverbessen en een kudde heideschapen maken dit een prachtig stukje Drenthe.

Voor de golf liefhebbers heeft het nabijgelegen golfpark 'Martensplek' een 18 holes baan te bieden.

Verder leent de omgeving zich perfect om te genieten van een fijne fietstocht, de sportieve fietser kan ook z'n hart ophalen door de 48 m. hoge Col du Vam te beklimmen.



Locatie



*Een prachtige, vrije
locatie aan de rand
van Drijber.*



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.

2.2.1 Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

5.1 Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

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 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 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 Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

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 gebruiksooppervlakte. 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'.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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