



Hoofdstraat 15, 9433 PA Zwiggelte

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

HuizingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl



Omschrijving

Woonboerderij op een ruim erfperceel inclusief circa 2.300 m² aan schuurruimte, ideaal voor de hobbyist met een ruimtevraag! Het totale perceeloppervlak is eventueel uit te breiden naar bijna 2 hectare!

Op deze mooie plek in het hart van het dorp Zwiggelte staat deze ruim opgezette woonboerderij. Zwiggelte is een dorp dat zich kenmerkt door rust en ruimte en is gelegen op korte afstand van de voorzieningen die de grotere plaatsen Westerbork, Beilen en Assen te bieden hebben. Anderzijds is de prachtige natuur vanuit het stroomdallandschap van de Westerborkerstroom en het Amerdiep vanaf deze mooie plek zeer goed bereikbaar.

De boerderij zelf is oorspronkelijk gebouwd in 1914, maar voor wat het woongedeelte betreft, in 1994 compleet herbouwd. Hierbij zijn onder andere geïsoleerde spouwmuren geplaatst, er is een nieuw geïsoleerd dak op het gebouw gekomen en nagenoeg alle kozijnen zijn voorzien van kunststof kozijnwerk en dubbele beglazing.

De gebouwen op deze locatie zijn tot circa 3 jaar geleden in functie geweest als melkveebedrijf, maar bieden door aard en ligging tal van mogelijkheden voor wat betreft gebruik en eventuele herbestemming.

De woonboerderij is als volgt ingedeeld:

Begane grond: entree via hal, meterkast en doorgang naar de ruime keuken met eethoek. Via deze keuken is een grote woonkamer met een oppervlakte van 25 m² te bereiken. Via de keuken is een doorgang naar de centrale hal met trapopgang, toiletruimte en doorgang naar de bijkeuken. Via de bijkeuken, waar in het verleden een ruimte voor zuivelproductie gevestigd is geweest, kom je in het ruime achterhuis welke in het verleden is gebruikt als werkplaats.

Door aard en indeling is deze ruimte multifunctioneel inzetbaar en eventueel ook te verbouwen naar extra woonruimte.

Verdieping: overloop met toegang tot een viertal ruime slaapkamers ter grootte van 16, 12, 9 en 8 m² en een ruime badkamer voorzien van douche, toilet, en ligbad.

Aan de zuidzijde van de woning bevindt zich een fijne besloten tuin met meerdere zithoeken en een terras.

Op het erf bevinden zich verder de volgende gebouwen;

- Een jongveestal met een oppervlakte van circa 325 m², gebouwd in 1986. Deze loods is opgebouwd middels een stalen spantconstructie, steens metselwerk en asbesthoudende golfplaten. Door zijmuur- en nokhoogte is deze loods breed inzetbaar voor bijvoorbeeld stalling of opslag.
- Een melkveestal met een oppervlakte van circa 1.525 m², gebouwd in 1978 en verlengd in 1998. Deze stal is opgebouwd middels een houten spantconstructie, steens metselwerk en asbesthoudende golfplaten. De stal is in gebruik geweest voor huisvesting van melkvee en heeft een vrije overspanning. De stal is gedeeltelijk onderkelderd.
- Een werktuigenloods met een oppervlakte van circa 500 m², gebouwd in 2004. Deze stal is opgebouwd middels een stalen spantconstructie en asbestvrije golfplaten. Deze loods is eveneens breed inzetbaar door zijmuur- en nokhoogte.

Achter de gebouwen bevinden zich nog een tweetal voormalige ruwvoeropslagen, voorzien van betonverharding en rubbermatten.

De boerderij is gevestigd op het kadastrale perceel Westerbork U 168, ter grootte van 6.290 m². Het kadastrale perceel Westerbork U 421, gelegen aansluitend aan het erf, met een totale kadastrale oppervlakte van 01.36.70 hectare is optioneel bij te kopen. Neemt u voor nadere inlichtingen over dit optionele aanbod gerust contact op met ons kantoor.

De locatie Hoofdstraat 15 is voorzien van een bestemming Agrarisch-Bedrijf vanuit het "Bestemmingsplan Zwiggelte" van gemeente Midden-Drenthe. Raadpleeg voor meer informatie over de bestemmingen het Omgevingsloket.

Benieuwd geworden naar dit pand vol van mogelijkheden op een sfeervolle locatie? Bel dan gerust voor het maken van een bezichtigingsafpraak!

Kenmerken

	: € 995.000,00
Soort	: Woonboerderij
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.547 m ³
Perceel oppervlakte	: 6.290 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 173 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1914
Ligging	: In centrum, open ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Voortuin 220 m ²
Garage	: Inpandig
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Hoofdstraat 15
9433 PA ZWIGGELTE



HuizingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huittingschoon.nl
www.huittingschoon.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

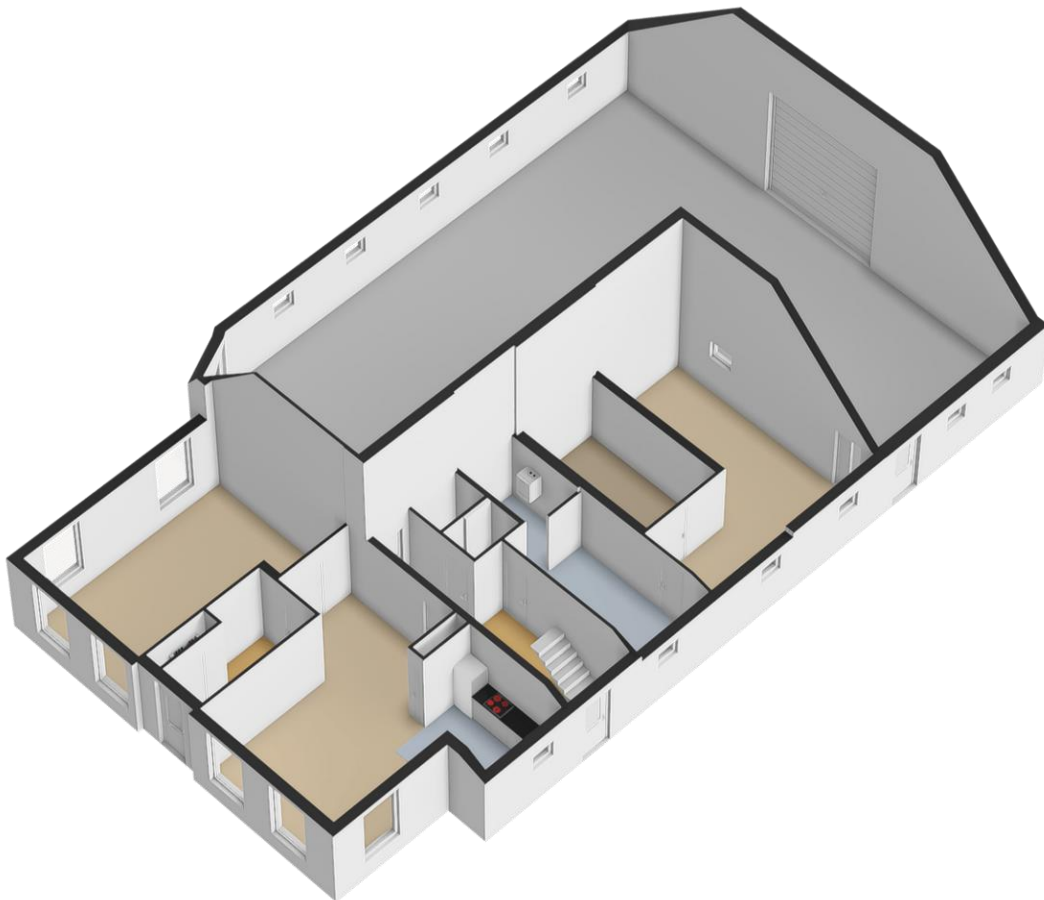


Plattegrond

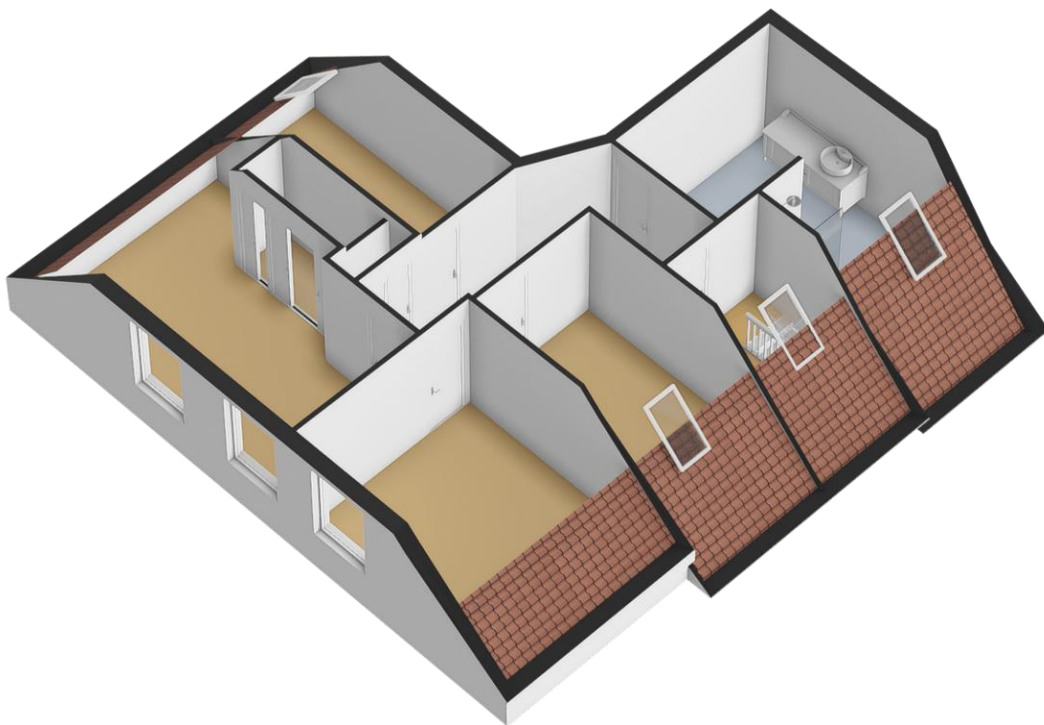


HuigingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huigungschoon.nl
www.huigungschoon.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



HuizingSchoon Makelaars B.V.
 Borgstee 27 B
 9403 TS, ASSEN
 Tel: 0592-390321
 E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl



Algemene informatie over het kopen van een woning

Extra informatie

De verstrekte informatie in deze brochure is met zorg door ons samengesteld, desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze woning maken wij graag een afspraak met u. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

Wanneer u meer informatie omtrent de woning wenst te ontvangen, een tweede bezichtiging wilt inplannen of een bod wilt uitbrengen, kunt u rechtstreeks contact opnemen met ons kantoor of met de makelaar.

De verkoper heeft zijn/haar woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie zeer op prijs. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

Wellicht kunnen wij u verder helpen om wel uw droomwoning te vinden. Graag informeren wij u (vrijblijvend) over onze uitgebreide zoek- en aankoopbegeleiding. Voor meer informatie en het inplannen van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de woning heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om de bij hem/haar bekende informatie, die van belang is voor de verkoop, bij u als koper bekend te maken. Hiervoor zijn de uitgebreide vragenlijst en lijst van zaken met zorg voor u opgesteld en opgenomen in de brochure.

In het geval van serieuze belangstelling is het verstandig om deze lijsten goed door te lezen. Het wel of niet melden van bepaalde feiten of omstandigheden mag niet worden opgevat als een garantie dat deze aanwezig dan wel afwezig zijn.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn. U kunt zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers en openbaar toegankelijke informatie, zoals bestemmingsplannen via het Omgevingsloket.nl

Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties en/of deskundigen. Van de meeste woningen zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en het eigendomsbewijs beschikbaar. Het kan verstandig zijn dat u zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Onderhandeling

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten die voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoekplicht). Het is verstandig, alvorens u een bod uitbrengt op een woning, ook inzicht te hebben in uw financiële situatie.

Een bod uitbrengen kunt u bij voorkeur per mail of via Move.nl doen. Let op: u krijgt als koper niet standaard een ontbindende voorwaarde, dit dient u duidelijk aan te geven bij het uitbrengen van uw voorstel.

HuizingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huittingschoon.nl
www.huittingschoon.nl



Om misverstanden te voorkomen: u bent pas in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenvoorstel uit te brengen. U bent dus niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangegeven uw bod met de verkoper te zullen bespreken.

Koopovereenkomst

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de verkoopprijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden, etc.), zullen wij de afspraken schriftelijk vastleggen in een koopakte volgens het NVM-model.

Wwft

Omdat makelaars moeten voldoen aan de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft), vragen wij aan de koper om zich te legitimeren en een verklaring herkomst eigen middelen in te vullen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de koopsom kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting, notariskosten, advies- en bemiddelingskosten m.b.t. de aankoop, kosten bankgarantie, taxatie, etc.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop van een onroerende zaak dan hebt u te maken met overdrachtsbelasting. Voor de meest actuele tarieven en regelingen verwijzen wij u door naar de website van de Belastingdienst:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/overdrachtsbelasting/>

Notariskeuze

Uitgangspunt is dat de keuze van de notaris ligt bij degene die de kosten van de overdracht betaalt. De keuze van de notaris moet uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst bekend zijn. Als er geen keuze is gemaakt, bepaalt de andere partij.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarden voor een voorbehoud van financiering is in de regel ongeveer 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring is in de regel 21 dagen na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen **particuliere** verkoper en **particuliere** koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de **particuliere verkoper** en de **particuliere koper** de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Bedenktijd

Zodra beide partijen hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor iedere **particuliere** koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Als de koper geen beroep doet op de bedenktijd, de financiën rond zijn en ook eventuele andere ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, dan zal op de afgesproken overdrachtsdatum de aktepassering plaatsvinden bij de notaris.

HuizingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl



Standaard clausules koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zullen bijzondere bepalingen worden genomen (indien van toepassing) over bijvoorbeeld de ouderdom van de woning, bouwtechnische staat, etc. In de door ons opgestelde koopovereenkomsten kunnen de volgende clausules en bijlagen worden opgenomen (tenzij anders overeengekomen):

Asbestclausule

Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak is het niet uitgesloten dat asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat de gevolmachtigde(n)/verkoper(s), het verkochte niet zelf feitelijk hebben gebruikt. De eigenaar is niet in staat om zelf mededelingen te doen over het verkochte. De verkoper kan derhalve de koper niet (volledig) 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 koopakte 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.

Ouderdomsclausule

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.

Toelichtingsclausule meetinstructie NEN2580

De woonoppervlakte en de inhoud van een woning worden bepaald aan de hand van een meetinstructie. 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. Verkoper en HuitingSchoon kunnen op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor verschillen die op bovenstaande wijze zijn ontstaan.

Notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzenden van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en mogelijke aankoopmakelaar. De verkoop- en aankoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen is afgesproken in de koopovereenkomst.

HuitingSchoon

T 0592-390321

E info@huitingschoon.nl

www.huitingschoon.nl

HuitingSchoon is een full-service makelaarskantoor dat is aangesloten bij de NVM. HuitingSchoon is lid van de secties Wonen en Agrarisch Vastgoed.

Buitenwonen

T 0592-390322

HuitingSchoon Makelaars B.V.

Borgstee 27 B

9403 TS, ASSEN

Tel: 0592-390321

E-mail: info@huitingschoon.nl

www.huitingschoon.nl



E assen@buitenwonen.nl

www.buitenwonen.nl

Buitenwonen is een in landelijk wonen gespecialiseerd label. Er zijn meerdere makelaarskantoren verbonden aan dit label die allen beschikken over een specifieke deskundigheid op en in het buitengebied.

HuizingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl

