

TE KOOP



Pauwoog 54, Hoogeveen

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Van Amerom Makelaardij
Sassenstraat 1
8011 PA Zwolle

038-4214604
vanamerom.com
info@vanamerom.com


van Amerom
makelaardij



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
156 m²

Perceeloppervlakte
250 m²

Inhoud
552 m³

Bouwjaar
2001

> Omschrijving

Zeer riante en energiezuinige gezinswoning met uitbouw, vier slaapkamers, zonnige tuin en carport – gelegen in de geliefde wijk Erflanden!

Heel soms komt er een woning te koop waar alles klopt. Ruimte, licht, comfort, een doordachte indeling én een heerlijke ligging in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Pauwoog 54 is zo'n woning. Deze royale twee-onder-één-kapwoning, met een woonoppervlakte van 156 m², is gebouwd in 2001. De woning is in 2012 uitgebreid en is sindsdien met veel zorg en liefde onderhouden. Het resultaat is een instapklare, duurzame gezinswoning met energielabel A+, 24 zonnepanelen, volledige isolatie en HR/HR++-beglazing.

De huidige bewoners hebben hier 23 jaar met zeer veel plezier gewoond en hun kinderen zien opgroeien. Niet voor niets: de straat is autoluw, omgeven door groen en speelvoorzieningen. Vanuit de woning heeft u vrij uitzicht over het grasveld met speeltoestellen. De woning ligt in één van de meest geliefde gezinswijken van Hoogeveen: De Erflanden. Basisscholen, speeltuinen, sportvelden, winkelcentrum De Weide en recreatieplas Nijstad zijn allemaal dichtbij. Ook het centrum van Hoogeveen, het NS-station en de A28 zijn snel en goed te bereiken.

Indeling:

Begane grond: Entree / hal. In de hal bevindt zich de meterkast, de garderobe en het toilet. De ruime woonkamer is verrassend licht dankzij de grote ramen én de uitbouw met 2 dakramen aan de achterzijde van de woning. Hierdoor is een royale leefruimte ontstaan, met volop plek voor een grote zithoek en een ruime eethoek. Via de schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, recent voorzien van een volledig vernieuwde uitstraling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een oven, een koelkast, een vaatwasser en een magnetron. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich een multifunctionele extra kamer, ideaal te gebruiken als kantoor, speelkamer, hobbyruimte of zelfs als slaapkamer op de begane grond. De praktische bijkeuken biedt extra opbergruimte, een spoelgelegenheid en directe toegang tot de achtertuin. Via de vaste trap in de hal bereikt u de ...





Eerste verdieping:

Overloop met aangrenzend drie ruime slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kast. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De badkamer is praktisch, verzorgd ingericht en beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet. Alles samen vormt deze verdieping een comfortabele en functionele woonlaag. Via de vaste trap op de overloop bereikt u de ...

Tweede verdieping:

Overloop met aangrenzend een vierde slaapkamer. Deze kamer is licht en ruimtelijk. Er is extra kastruimte aanwezig over de volledige breedte en er is een wastafelmeubel. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine/ wasdroger en de technische installaties.

Tuin:

De woning heeft een voor- en achtertuin. De fraai aangelegde achtertuin is een ware verrassing: groen, verzorgd en met meerdere zitplekken. Dankzij de ligging op het zuiden geniet u hier vrijwel de hele dag van de zon, terwijl er door de opzet van de tuin ook een schaduwrijk plekje te vinden is. Achterin zorgen de begroeide pergola en de moerbei voor een sfeervolle, beschutte zitplek waar u het hele jaar door heerlijk buiten kunt zitten. De tuin heeft meerdere terrassen, een strak gazon en een groene erfafscheiding die veel privacy biedt. Er is een achterom en een ruime berging. Ook aan de voorzijde van de woning is de voortuin keurig aangelegd. De combinatie van sierbestrating en groen zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling. De carport en oprit bieden daarnaast ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Berging:

Achter in de tuin staat een ruime en praktische vrijstaande berging van maar liefst 9,9 m². Ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of het opbergen van buitenspullen. De berging is solide gebouwd en voorzien van elektra. Dankzij de achterom is de berging ook eenvoudig bereikbaar met bijvoorbeeld fietsen of tuinmaterialen, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt.

Ligging:

De woning ligt in de geliefde wijk De Erflanden, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en speelvoorzieningen. De straat is autoluw en voelt veilig aan, ideaal voor gezinnen met opgroeiende kinderen. Op korte afstand vindt u diverse basisscholen, sportaccommodaties, speeltuinen en winkelcentrum De Weide. Ook recreatiegebied Strand Nijstad ligt om de hoek, net als het park en verschillende wandel- en fietsroutes. De ligging aan de rand van Hoogeveen zorgt voor een fijne balans tussen rust en bereikbaarheid: het centrum en het NS-station zijn snel te bereiken en binnen enkele minuten rijdt u de A28 of A37 op richting Zwolle, Assen, Emmen of Meppel. Een woonlocatie die rust, ruimte en gemak op een mooie manier combineert.

Parkeren:

Parkeren is hier comfortabel geregeld. Op de oprit is ruimte voor uw auto en onder de ruime carport van maar liefst 21 m² staat uw auto droog en beschermt. Ook in de straat zelf is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, dankzij de rustige, autoluwe opzet van de wijk. Ideaal voor gezinnen én bezoekers, zonder parkeerdruk of drukte voor de deur.

Algemeen:

De woning is gebouwd in 2001 en uitgebouwd in 2012, heeft een woonoppervlakte van 156 m², een inhoud van 552 m³ en staat op een perceel van 250 m² eigen grond. De woning heeft energielabel A+.

Voorzieningen:

De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van moderne en duurzame installaties. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Vaillant HR-combiketel uit 2011. Tevens is er een Warmte Terugwin-installatie uit 2001. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig, aangelegd in 2012, wat zorgt voor een comfortabel en gelijkmatig binnenklimaat. Met 24 zonnepanelen op het dak beschikt de woning over een bijzonder laag energieverbruik. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR en HR++ beglazing. De woning heeft energielabel A+. Daarnaast is de woning uitgerust met glasvezelinternet.















































> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



> Plattegrond

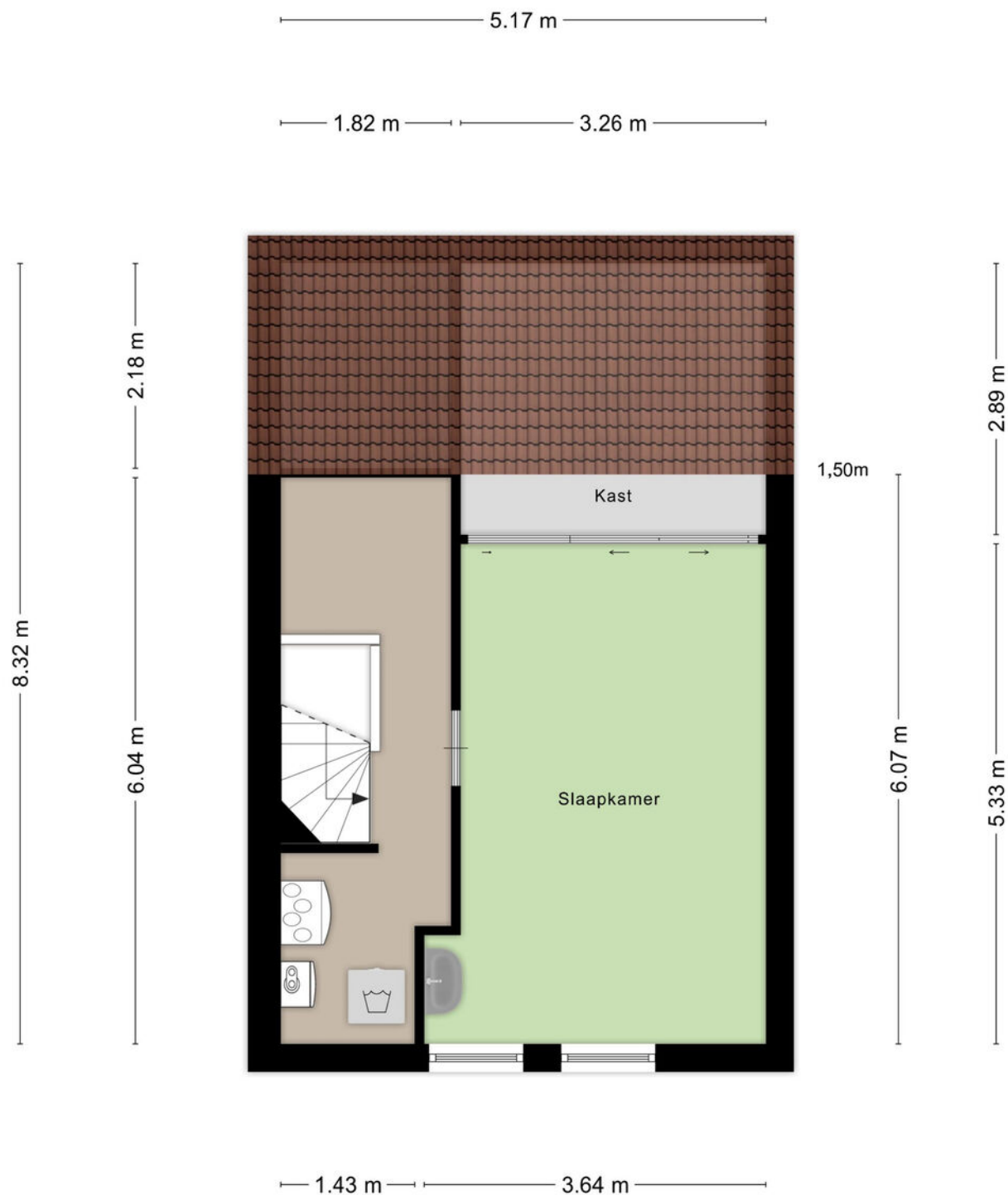
Ontdek de...
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
Tweede verdieping

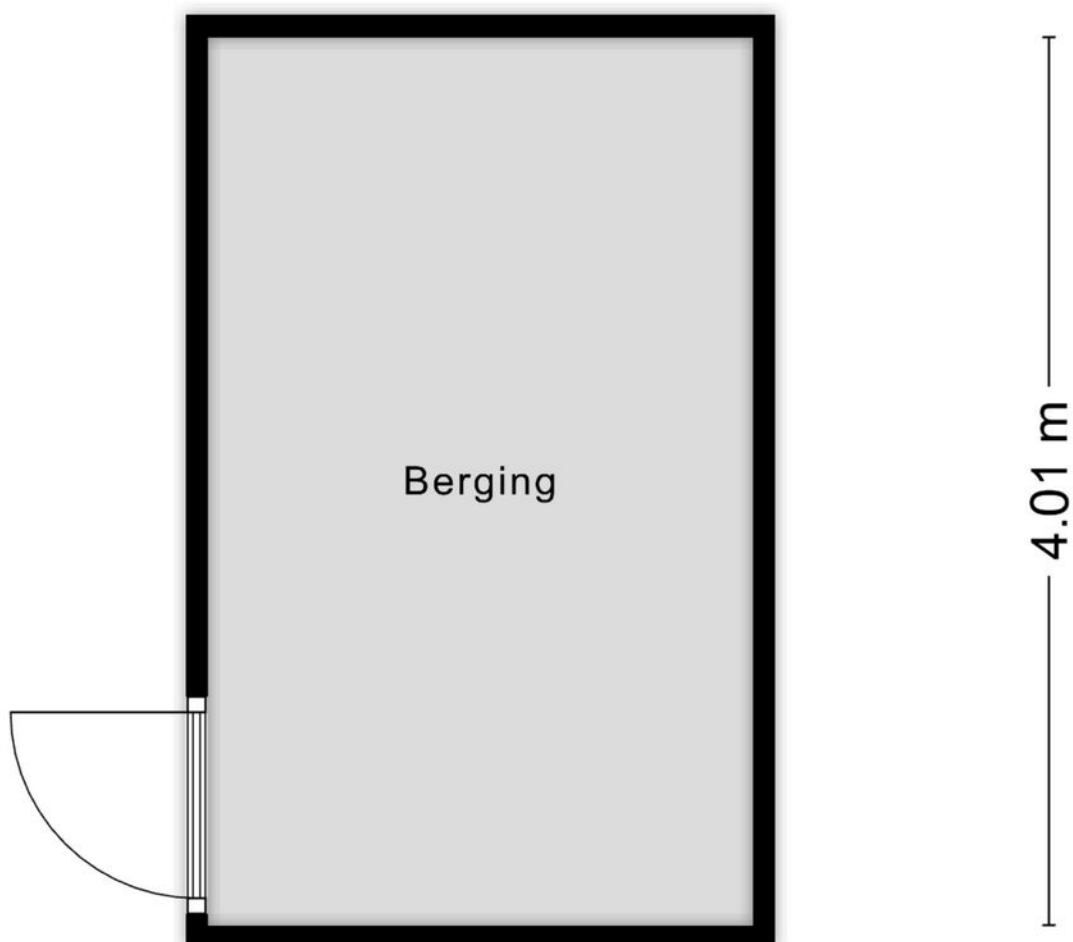


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
Berging

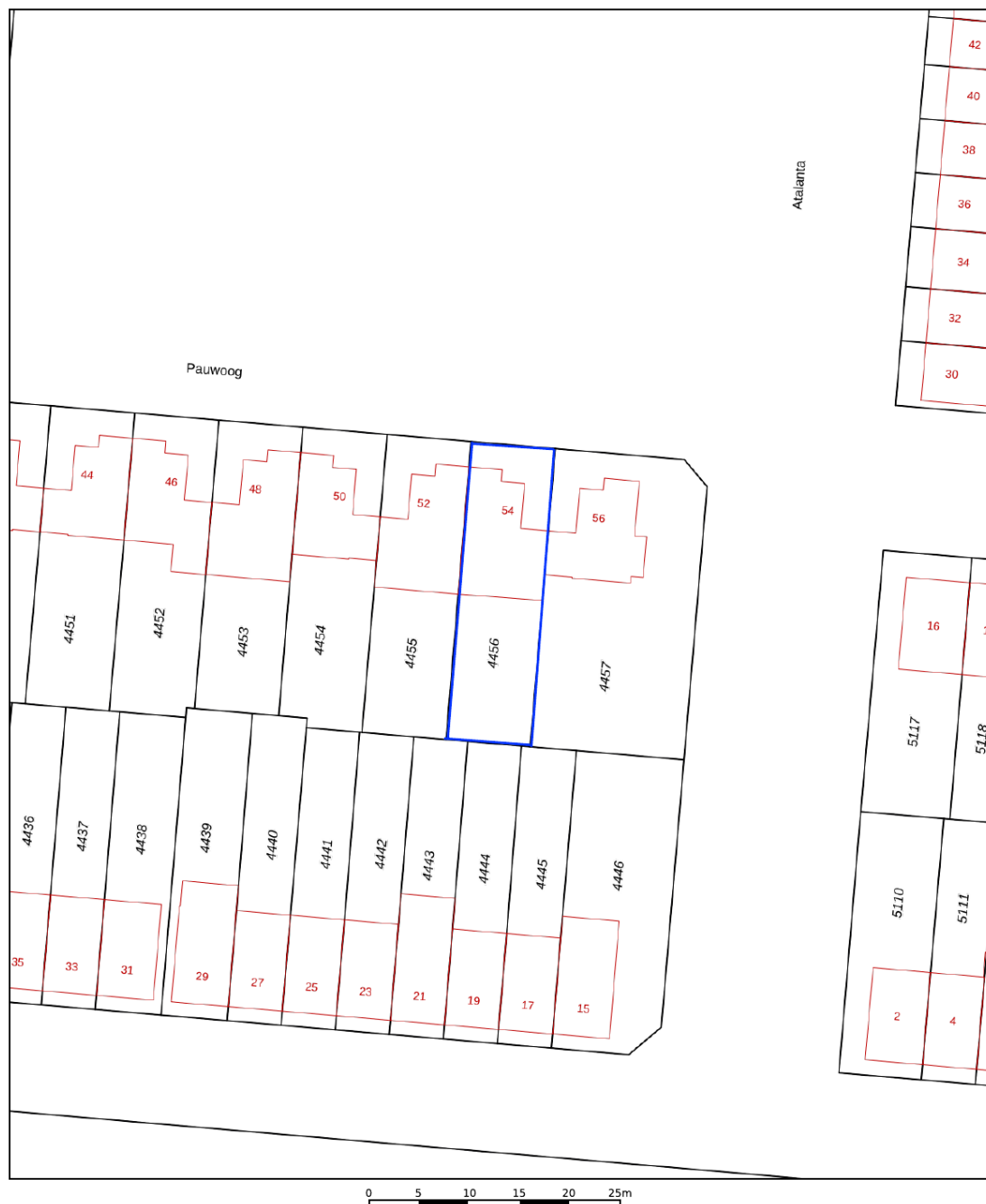
2.46 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

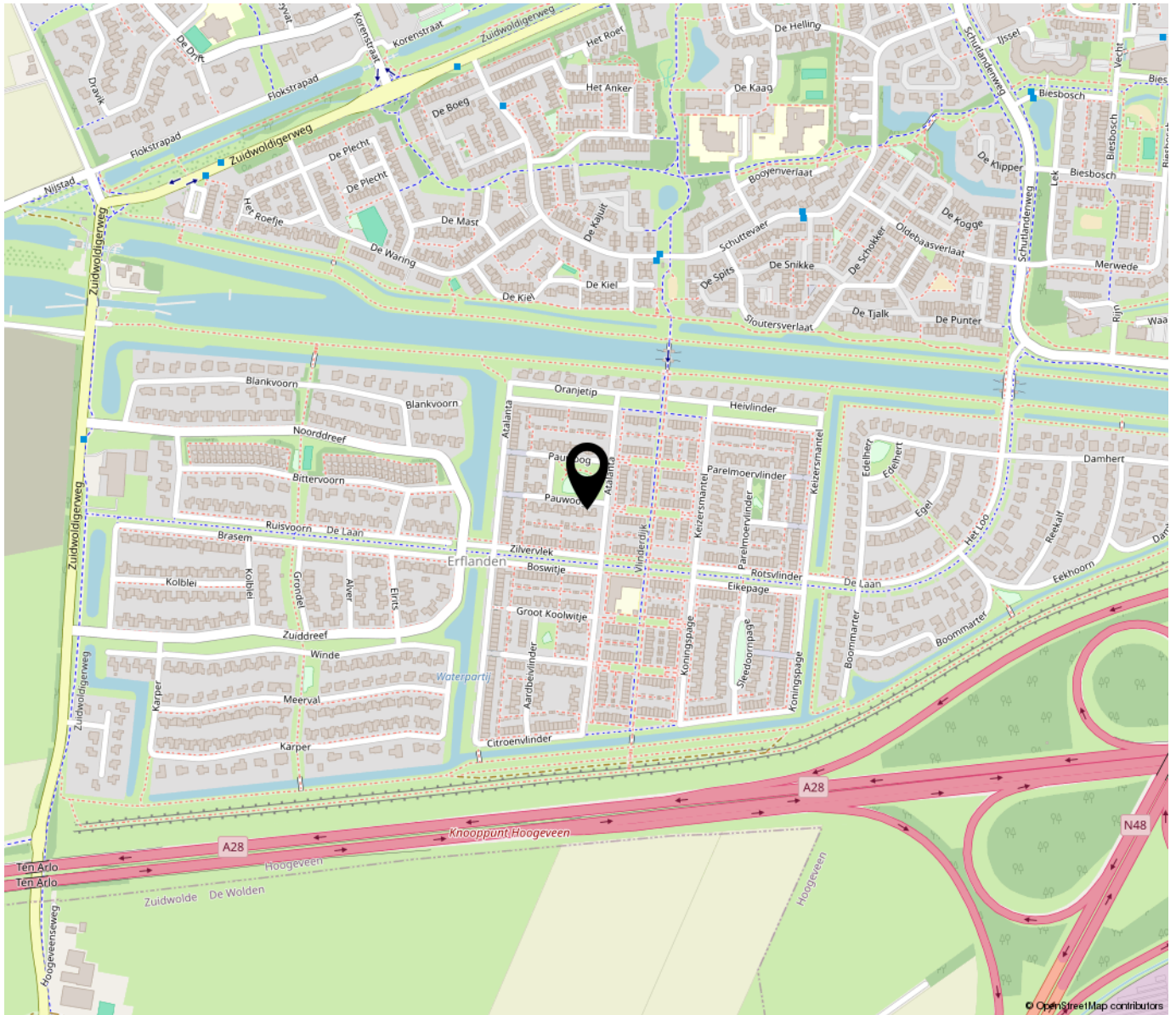
Uw referentie: Pauwoog



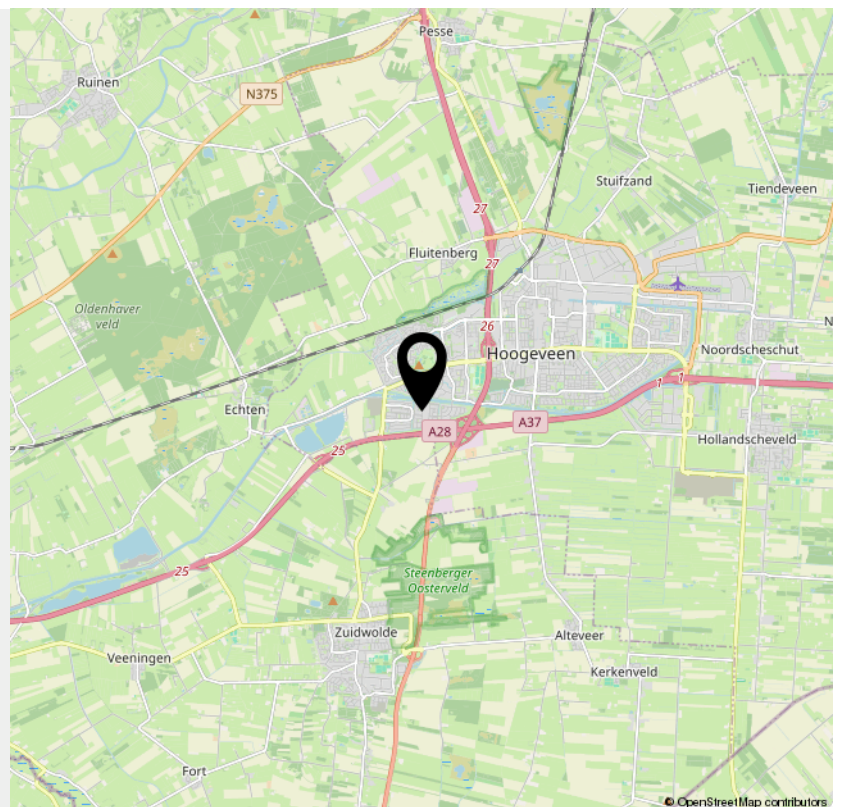
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Hoogeveen P 4456	kadaster 
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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.



“Woont u
binnenkort op
deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Wandkasten met schuifdeuren in hoofdslaapkamer en zolder	X			
- Inbouwkast kleine slaapkamer eerste verdieping	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Vinyl op eerste en tweede verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Lage bankkast onder vensterbank in kleine slaapkamer op eerste verdieping	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				

> Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

Zonnepanelen: Nee

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen u graag verder.

Van Amerom Makelaardij
Sassenstraat 1
8011 PA Zwolle

038-4214604
vanamerom.com
info@vanamerom.com


van Amerom
makelaardij