

TE KOOP

Compagnonsweg 10

Ravenswoud



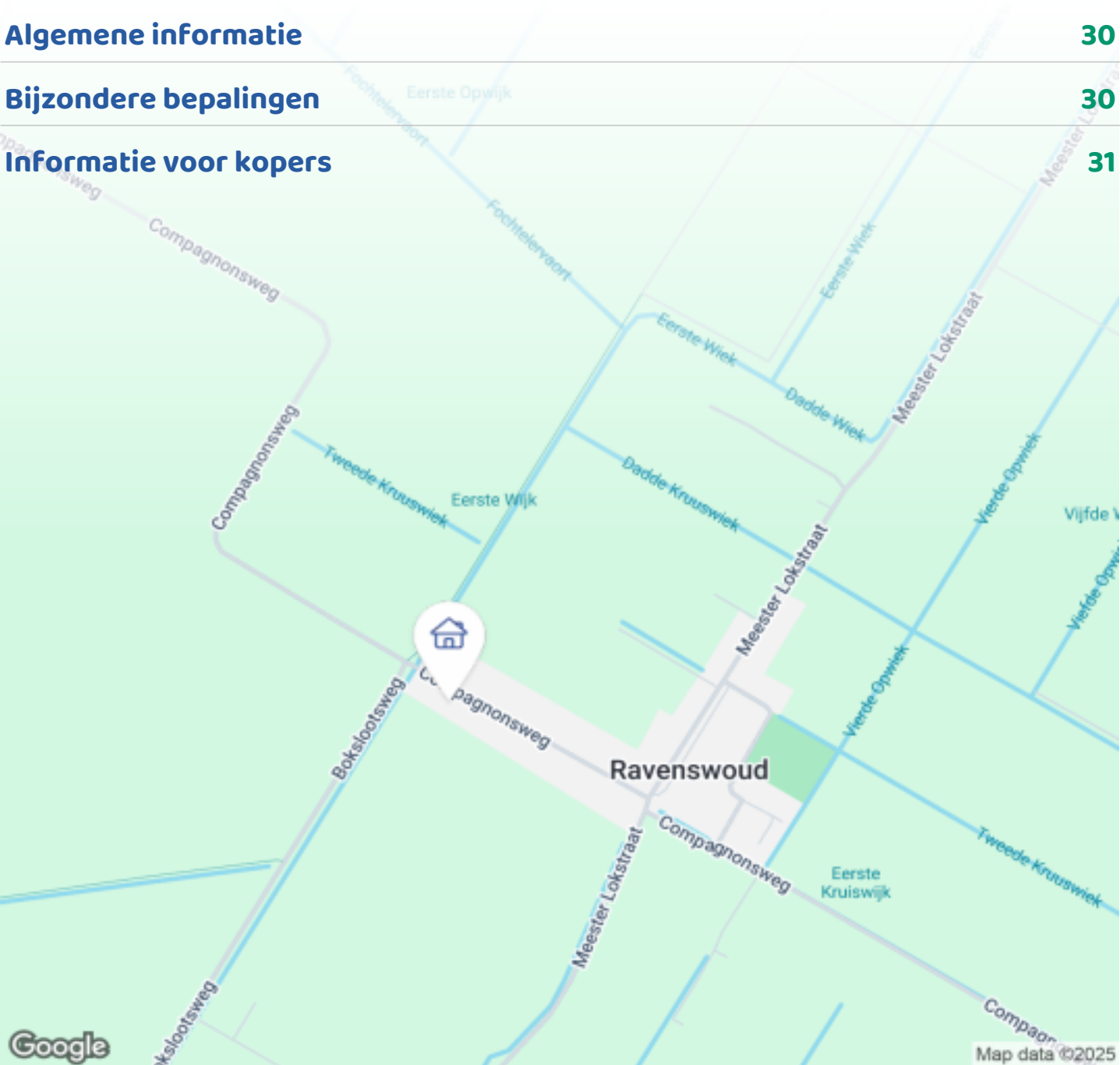
Vraagprijs

€ 985.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	19
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Compagnonsweg 10, Ravenswoud

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



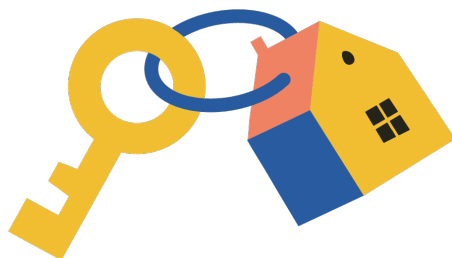
Ruimte, rust en comfort in het groen – unieke villa met B&B of kantoorruimte

Welkom op Compagnonsweg 10 in Ravenswoud – een plek waar hoogwaardige architectuur, duurzame keuzes en een adembenemende natuurlijke omgeving samenkomen. Deze vrijstaande villa is een unieke kans voor wie op zoek is naar royaal wonen, met extra ruimte voor werk, gastenverblijf of B&B, en met alle comfort en duurzaamheid van nu.

Met vrij uitzicht over uitgestrekte weilanden aan de zuidzijde én het Fochteloërveen op loopafstand aan de noordzijde, ervaart u hier de rust van het buitenleven zonder in te leveren op bereikbaarheid of voorzieningen.

Indeling en kenmerken

Begane grond – zonnig, zorgvrij en zakelijk
De villa bestaat uit aparte woon- en werkdelen, ieder



Woningbrochure: Compagnonsweg 10, Ravenswoud

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

met een eigen entree. De achtergevel is zeer zonnig door één grote raampartij. Afdoende zonwering aanwezig.

Woonhuis:

Een hoger gelegen deel met royale woonkamer, open keuken met bijkeuken, een zitkuil met houtkachel en een slaapkamer met badkamer (2022 gerenoveerd). Dus levensloop bestendig doordat alle voorzieningen gelijkvloers aanwezig zijn.

Appartement/B&B:

Een eigen entree, woonkamer, slaapkamer en badkamer (gerenoveerd in 2018). Ideaal als gastenverblijf, kantoor of praktijkruimte aan huis.

Verdieping 1 – licht, lucht en luxe

Hoofdslaapkamer met corridor, ingebouwde kastenwand en privé - badkamer met jacuzzi - douche en bad en dubbele wastafel.

Tweede slaapkamer met eigen wastafel en toegang tot inpandig balkon aan de zonzijde.

Maar liefst 7 ingebouwde kasten op de overloop. s`Ochtends en s`avonds schijnt de zon dwars door het huis via de overloop en het volgende kantoorgedeelte. Aparte wasruimte voor wasmachine en droger. Het B&B-/kantoorgedeelte op deze verdieping biedt een multifunctionele ruimte van ca. 55 m², nu ingericht als fitnessruimte, lounge en werkplek, plus een grote extra slaapkamer met wastafel.

Entresol / 2e verdieping

Een gezellige entresol (ca. 10 m²), perfect als kinderspeelruimte of extra werkplek.

Kelder en opslag

Onder het woongedeelte bevindt zich een royale kelder (ca. 77 m², 2,30 m hoog), ideaal als hobbyruimte of opslag. Onder de zitkuil is een aparte technische ruimte (ca. 19 m², 1,70 m hoog) met de CV en warmtepompinstallatie.

Duurzaamheid & wooncomfort

- Energielabel A
- 28 zonnepanelen (2017)
- Bosch-Nefit warmtepomp (2023)
- Vloerverwarming op de begane grond

- Dak-, muur- en vloerisolatie (vloer nageïsoleerd in 2023)

- Dubbele beglazing in de hele woning (groot deel HR++)

- Inbouw houtkachel met warmteventilatie

- CV-combiketel (Nefit, 2005, gerenoveerd in 2018)

- Buitenschilderwerk in 2024

- Binnenzijde gerenoveerd tussen 2018 en 2023

Bostuin met privacy en uitzicht

- Totale tuinperceelgrootte ca. 2.500 m²

- Zonnige, op het zuiden gerichte tuin met twee terrassen en bloemvakken

- Omsloten door bomen en struiken, met centraal een groot grasveld

- Tuinschuur met verharde ruimte eromheen

- Eigen houtopslag door onderhoud van beplanting

- Vrij uitzicht over weilanden met in de verte het Drents-Friese Wold

Parkeren & bereikbaarheid

- Dubbele inpandige garage (ca. 30 m²) met elektrisch bedienbare schuifdeuren

- Tot wel 6 parkeerplaatsen op eigen terrein

- Binnen 5 minuten in het bos (Fochteloërveen)

- Binnen 15 minuten in Assen, 35 minuten in Groningen

- N381 en A7 binnen 9 minuten bereikbaar

- Dagelijkse voorzieningen op 2,5 km afstand in Appelscha

Samenvatting

- Unieke, onder architectuur gebouwde villa met B&B/kantoor

- Duurzaam, energiezuinig en hoogwaardig afgewerkt

- Vrij uitzicht, veel lichtinval en optimale zonligging

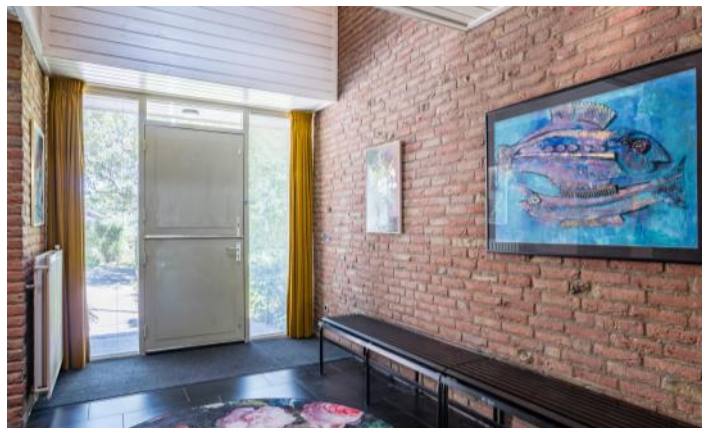
- Zonnige tuin, veel privacy en volop bergruimte

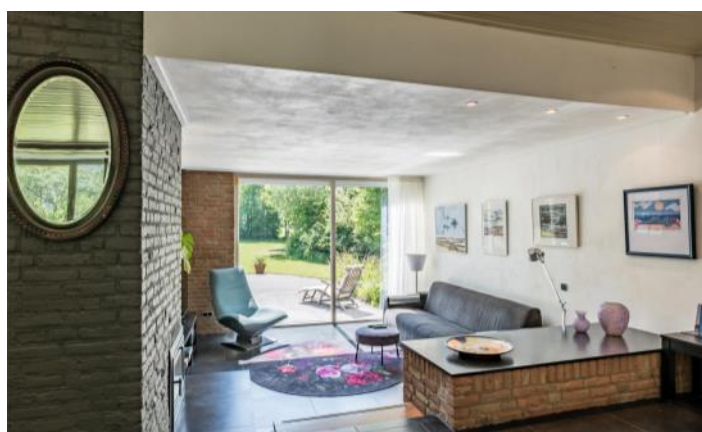
- Perfecte combinatie van wonen, werken en genieten van de natuur

Is dit de woning waar u al zo lang naar op zoek bent?

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, rust en kwaliteit van Compagnonsweg 10 in Ravenswoud.





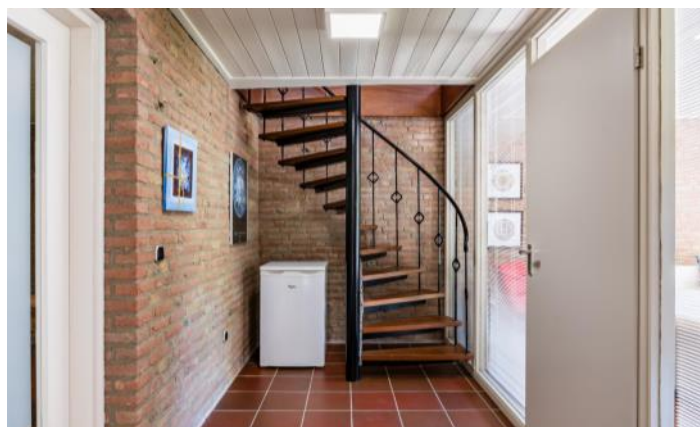


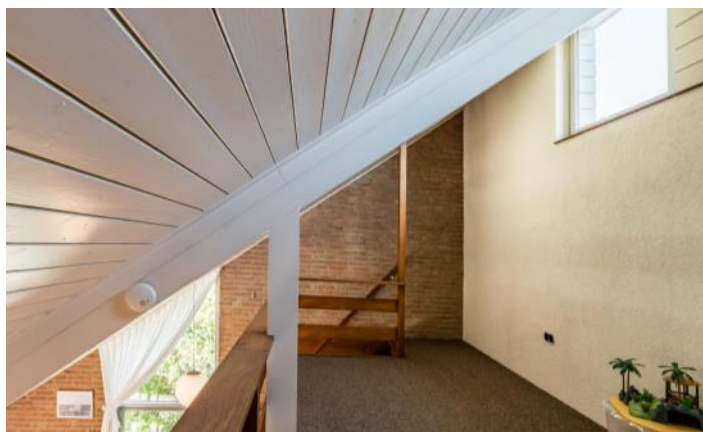






















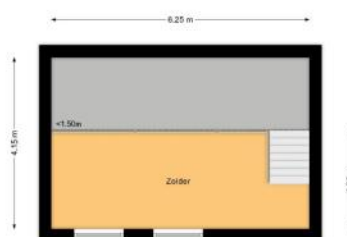
PLATTEGROND



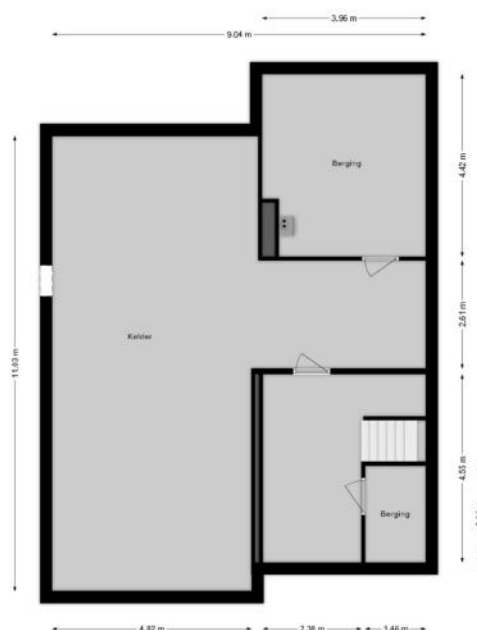
PLATTEGROND



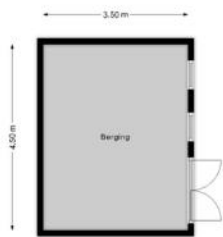
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	3695 m ²
Inhoud	1766 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	374 m ²
Overige inpandige ruimte	130 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	16 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 3 toiletten, 3 douches, dubbele wastafel, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2005
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	3000 m²
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Makkinga K 632

Oppervlakte	3695 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

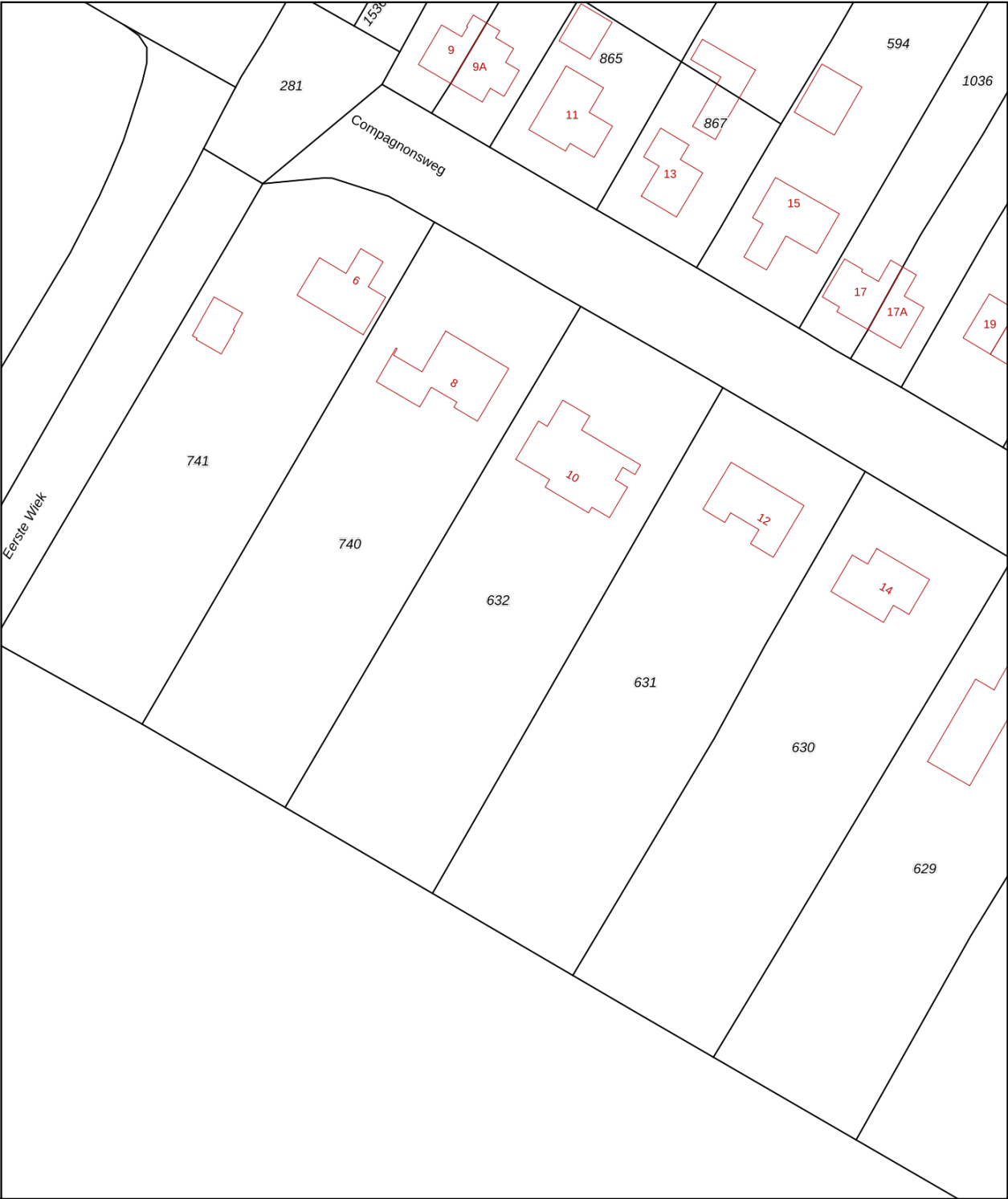
Warmtepomp blijft achter

De pompelampen in de kelder blijven achter

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Makkinga

K

632

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. 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.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.