

Wordt dit jouw droomhuis?



Makkum 28

Beilen

Landelijk gelegen woonboerderij met
gastenverblijf (B&B) op unieke locatie
aan de rand van Beilen.



Hup & Fidom Beilen
Garantiemakelaars
Brinkstraat 45
9411 KL Beilen

0593-541402
info@hupenfidombeilen.nl
www.hupenfidommakelaarsbeilen.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Omschrijving van de woning

Droom je van vrij wonen met volop ruimte, rust en een schitterend vrij uitzicht over de landerijen? Dan is deze vrijstaande woonboerderij aan Makkum 28 absoluut een bezichtiging waard.

Gelegen op een royaal perceel biedt deze woning een unieke combinatie van wonen, werken aan huis en het realiseren van een gastenverblijf of B&B.

Kenmerken

- Woonoppervlakte 133 m²;
- Perceeloppervlakte 14.464 m²;
- Bouwjaar 1900;
- Levensloopbestendige woning;
- 16 zonnepanelen;
- Vrij uitzicht en schitterende landelijke ligging.

Indeling woonboerderij

De begane grond beschikt over een volledig woonprogramma en is daarmee levensloopbestendig ingericht. Hier bevinden zich onder andere twee slaapkamers, een badkamer, toilet, keuken en woonkamer.

De woning is vanuit meerdere zijden toegankelijk en beschikt over drie entrees, waarvan één via de berging

die direct aansluit op het woonprogramma. Daarnaast zijn er op de begane grond een eetkamer, wasruimte en extra berging aanwezig.

De eerste verdieping is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt extra bergruimte.

Gastenverblijf

Het vrijstaande gastenverblijf beschikt eveneens over een volledig woonprogramma op de begane grond. Bij binnenkomst kom je in de eetkamer met keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de slaapkamer en de hal met toilet en douche.

Op de verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte, ideaal als hobbyruimte, werkplek of extra slaapruiimte. Dit gastenverblijf is uitermate geschikt voor dubbele bewoning of het exploiteren van een B&B.

Garage / Schuur

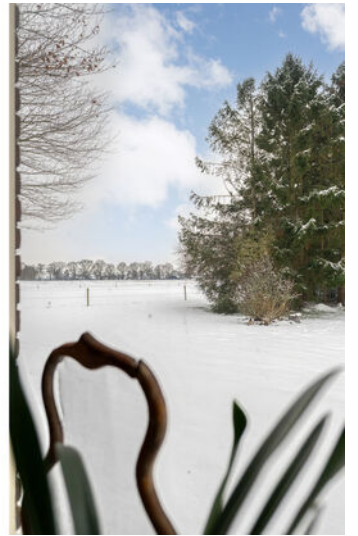
De vrijstaande garage/schuur heeft een indrukwekkende oppervlakte van circa 107 m² en biedt volop mogelijkheden voor hobbymatige activiteiten, opslag of een klein bedrijf aan huis. De garage beschikt over een zolder, die met de vaste trap te bereiken is.





Kenmerken van deze woning

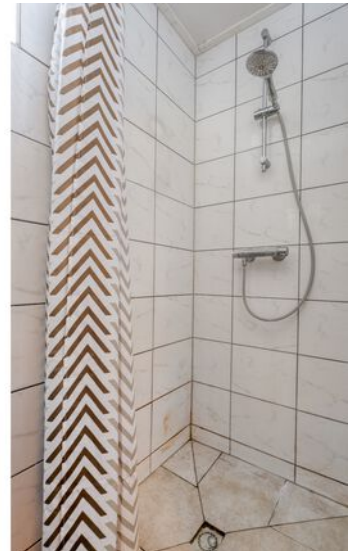
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1900
Inhoud	516 m ³
Woonoppervlakte	133 m ²
Perceeloppervlakte	14464 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	12000 m ²
Energie label	F
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2











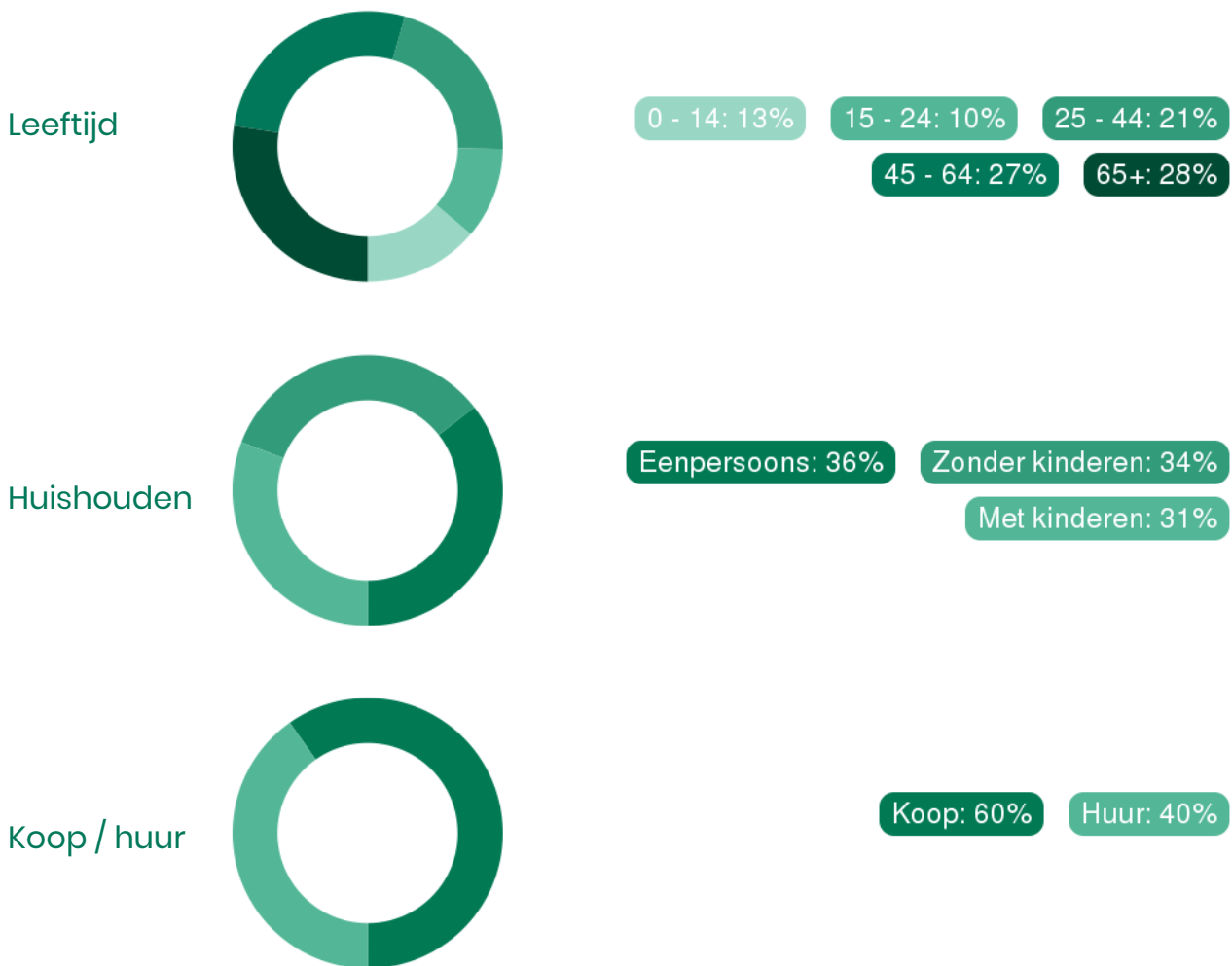






Statistieken

Buurtinformatie – Midden-Drenthe / Beilen



49%

man

51%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 320.000

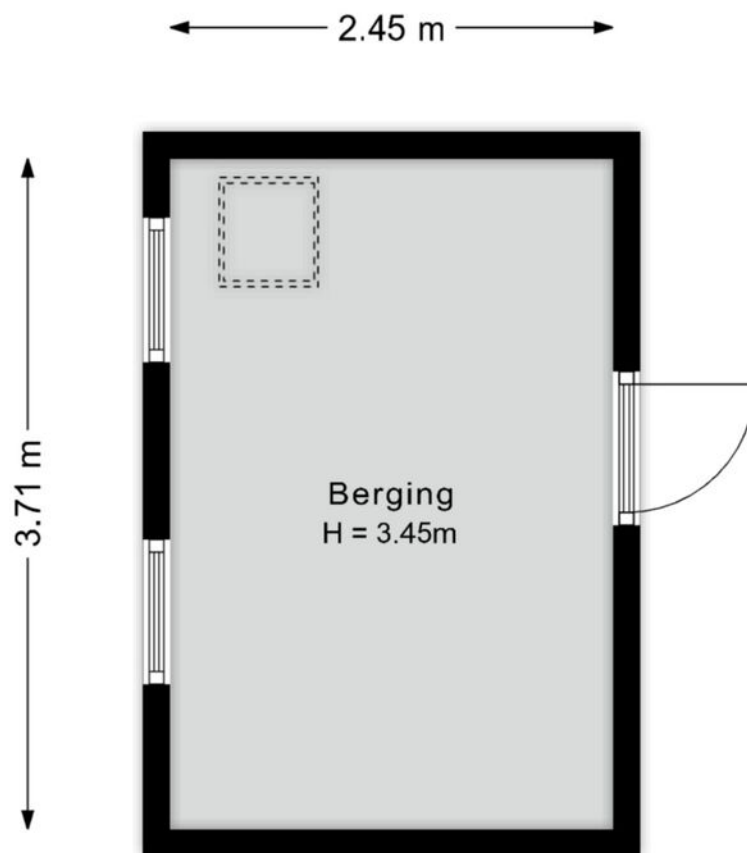


Plattegrond



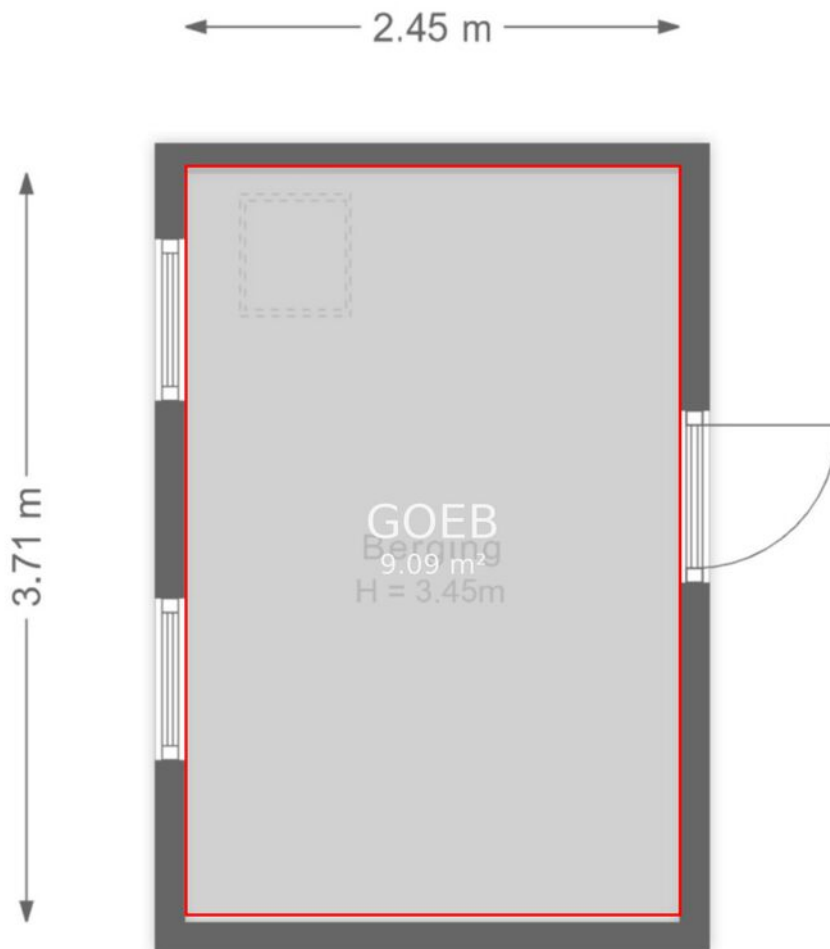
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

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

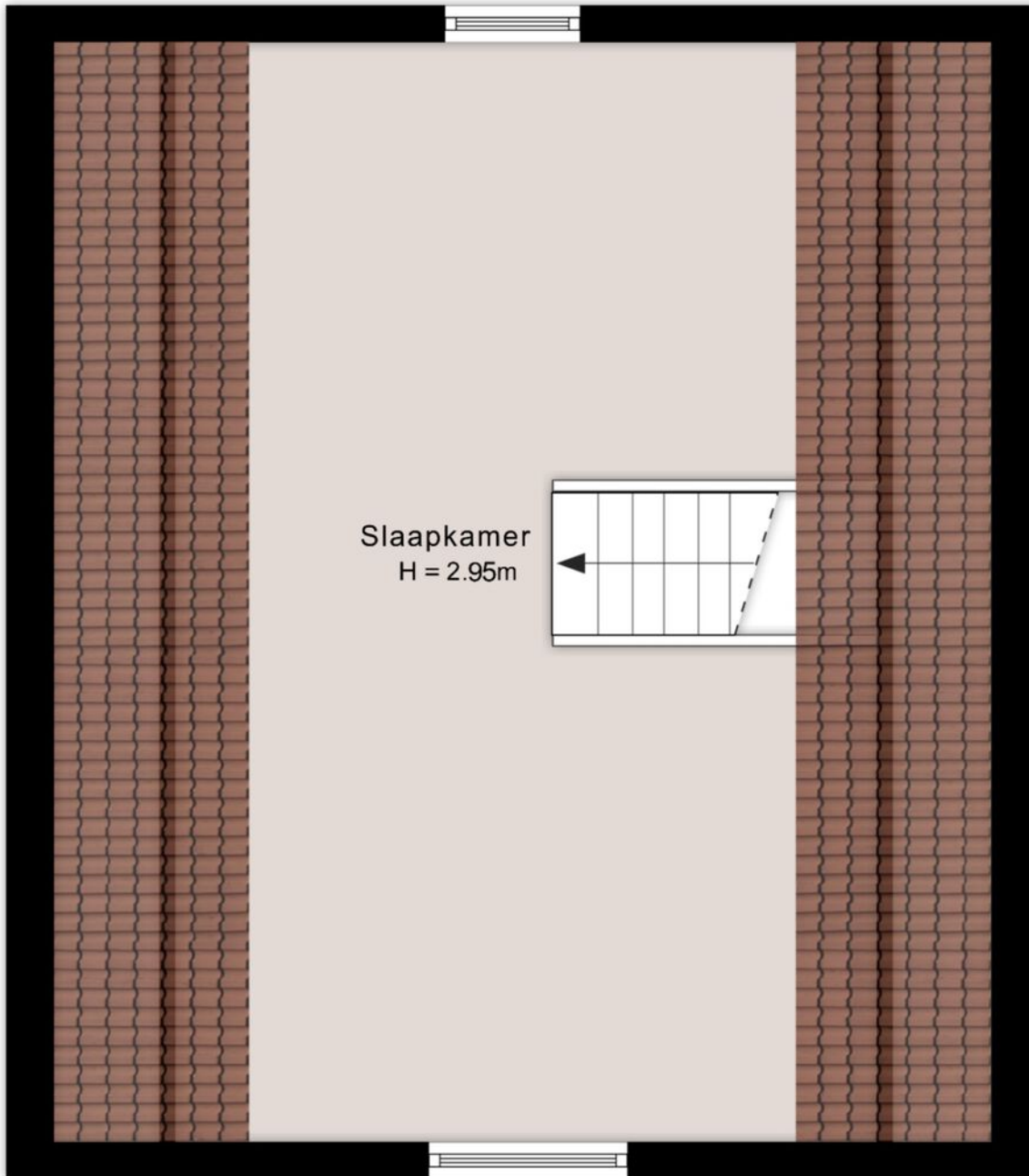
Plattegrond



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

Plattegrond

← 1.23 m → ← 3.44 m → ← 1.23 m →

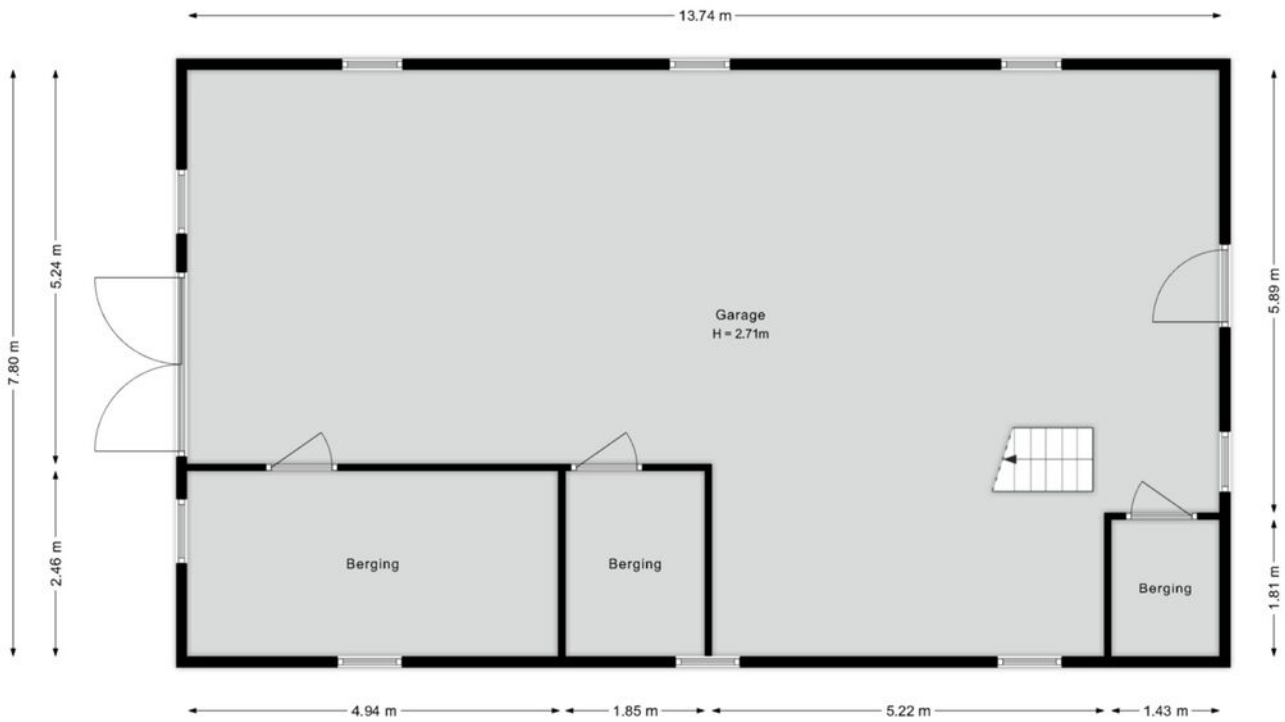


↑ 6.93 m ↓

← 4.42 m →

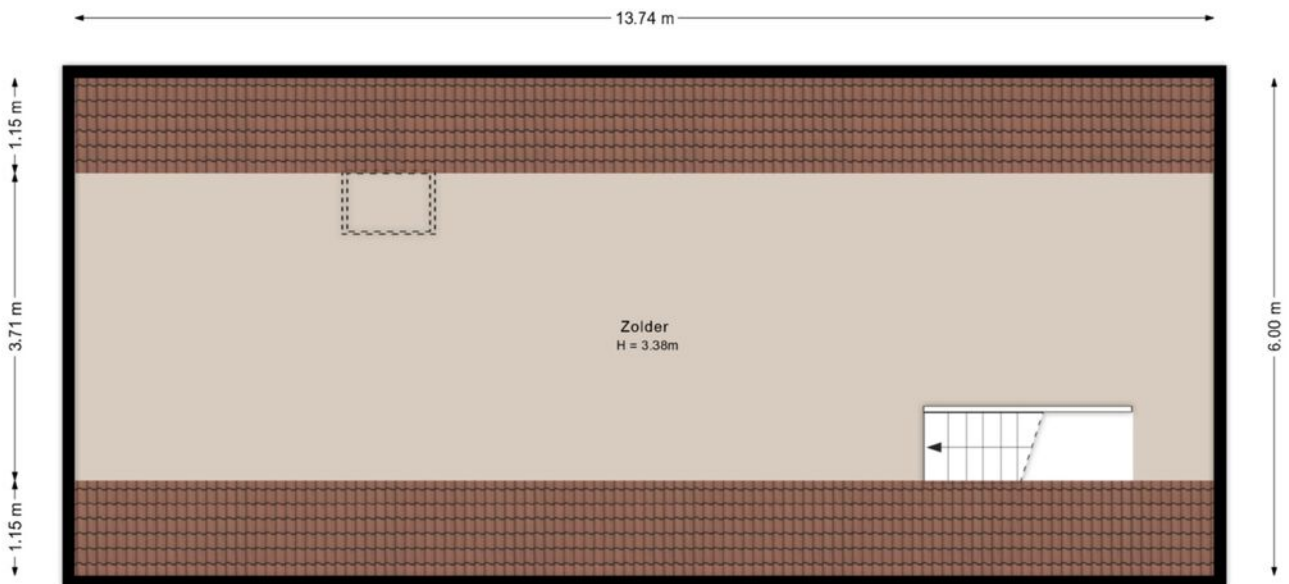
← 5.91 m →

Plattegrond



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

Plattegrond

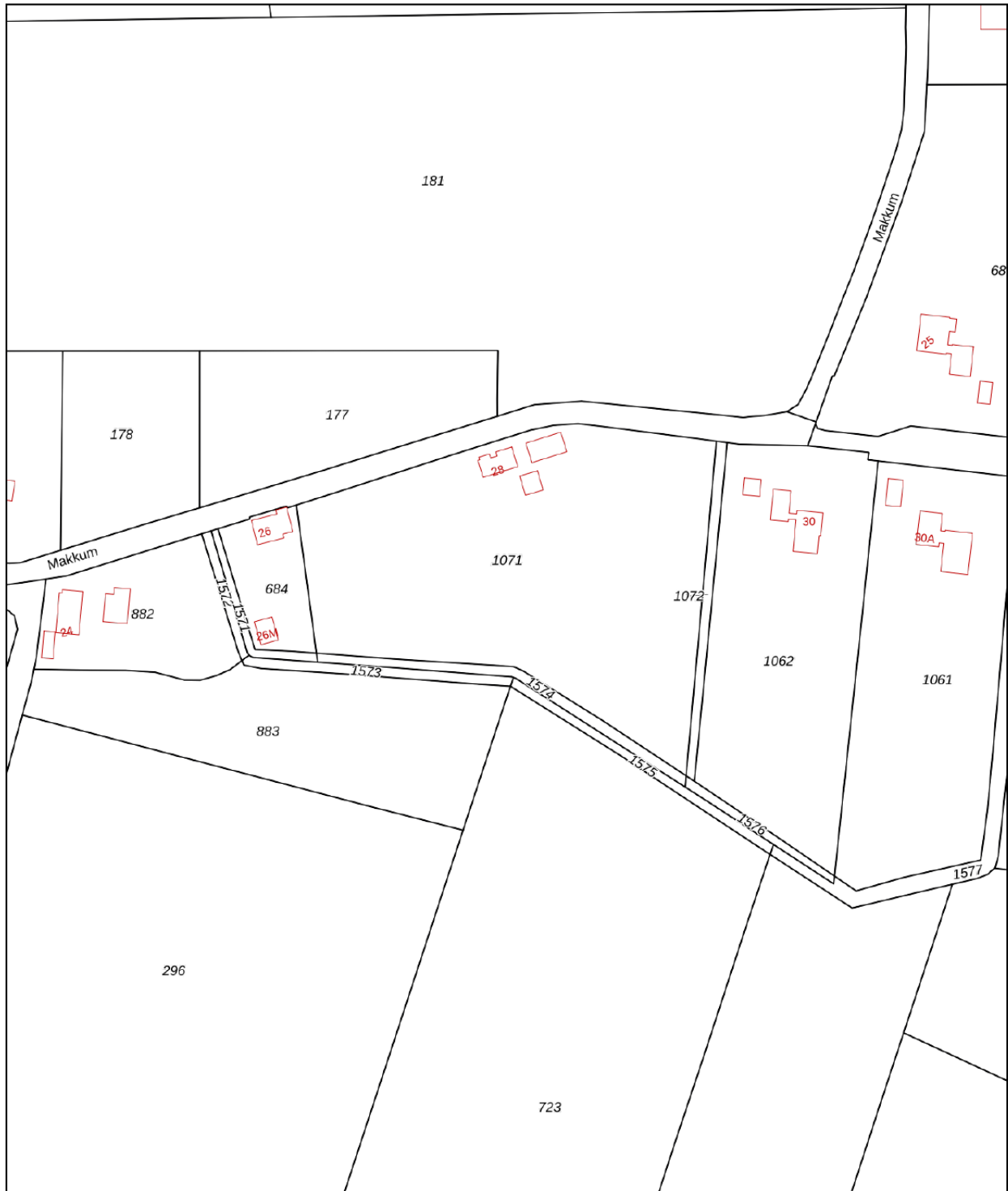


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Makkum 28



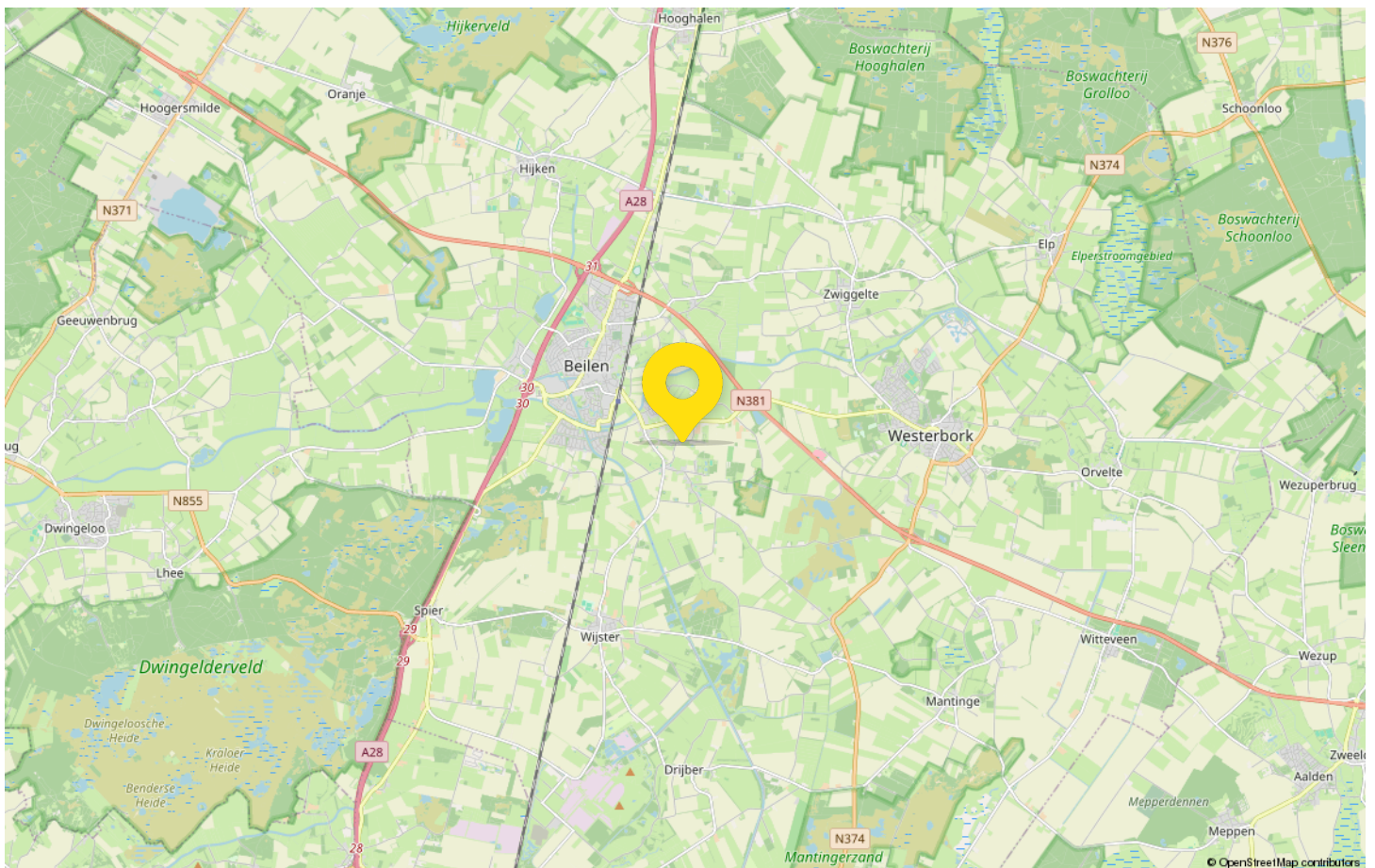
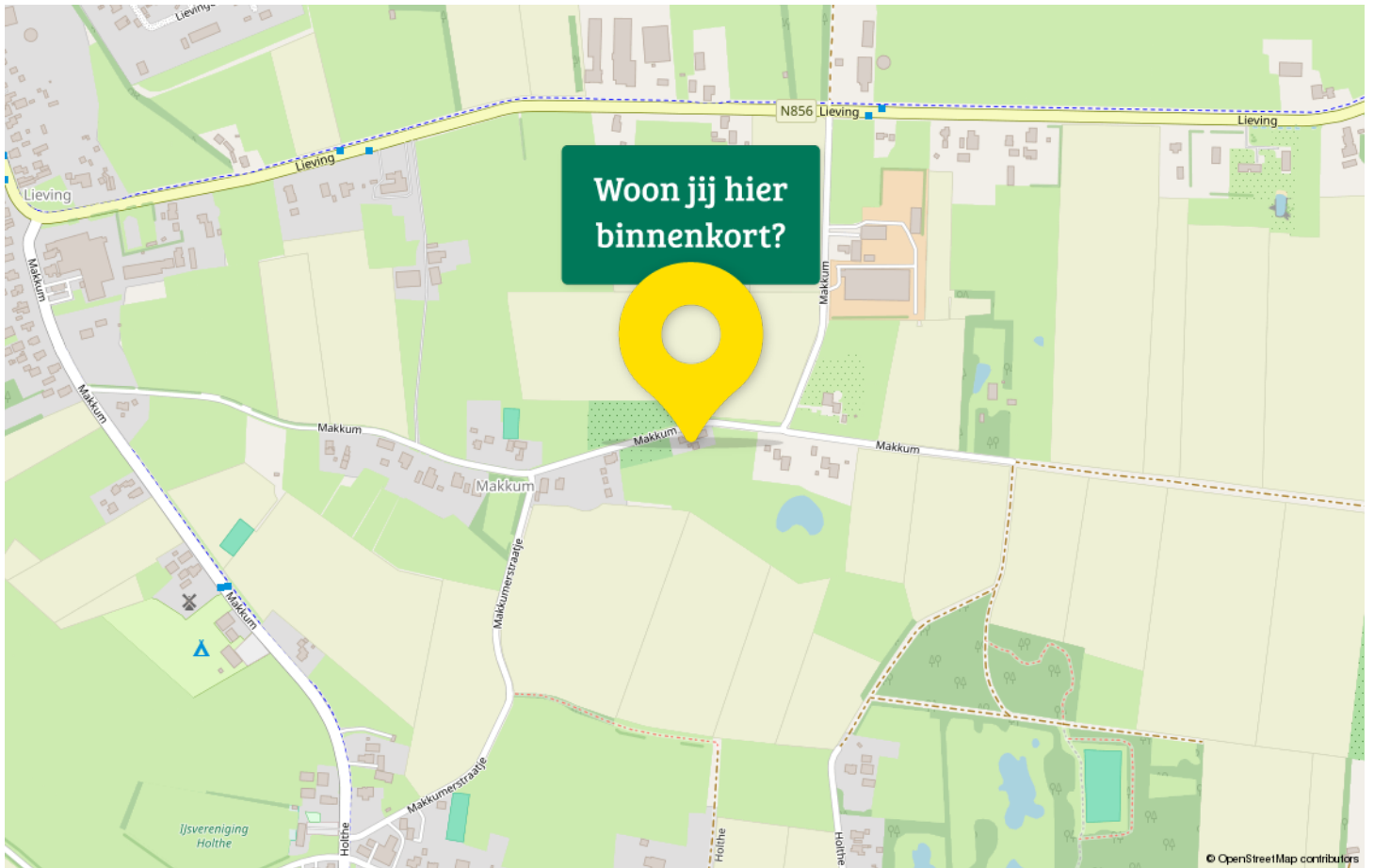
0 20 40 60 80 100m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Beilen</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 1071</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 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.

Locatie op de kaart



Maak kennis met Beilen

Beilen is een prachtig dorp in het bruisende hart van Drenthe. Met zijn schilderachtige landschappen en prachtige natuurgebieden doet Beilen elke dag als vakantie aanvoelen. In Beilen kan je heerlijk ontsnappen aan de werkelijkheid door de oneindige wandel- en hardlooperoutes in de buurt. Eén ding is zeker: in Beilen kom je gegarandeerd tot rust.

In het levendige dorp zijn diverse supermarkten evenals lokale winkels te vinden. Of je nu op zoek bent naar de dagelijkse boodschappen of unieke cadeauartikelen; Beilen heeft alles waar je naar op zoek bent.



Ook voor de sportliefhebbers biedt Beilen een heleboel mogelijkheden. Het dorp moedigt aan tot een actieve levensstijl en biedt faciliteiten voor zowel recreatieve als competitieve sporten. Er zijn meer dan genoeg mogelijkheden tot bewegen en dat zorgt ervoor dat niemand zich in Beilen hoeft te vervelen!

Een ander hoogtepunt van Beilen is het lokale zwembad, een plek waar zowel jong als oud samen kunnen komen om lekker te genieten van een frisse duik of een intensieve zwemtraining. Het zwembad draagt als actief ontmoetingspunt zonder meer bij mee aan de gezellige, levendige sfeer van het dorp.

Bovendien is Beilen ontzettend goed bereikbaar door de gunstige ligging aan belangrijke verkeersaders, zoals de A28 en de N381. Ook beschikt Beilen over een NS-treinstation, wat zorgt voor een goede verbinding met omliggende steden en dorpen.

Beilen zal dus meteen als jouw thuis aanvoelen en je zal met open armen ontvangen worden in dit sfeervolle dorp. Elke dag zal aanvoelen als vakantie, waardoor je na een lange dag altijd weer heerlijk tot rust kunt komen op de thuisbasis.



Hup & Fidom Beilen jouw Garantiemakelaar

Zoek je een makelaar in Beilen? Dan is Hup & Fidom Garantiemakelaars dé keuze. We zijn niet zomaar een makelaar; we zijn een Garantiemakelaar. Of je nu je woning wilt verkopen of op zoek bent naar een nieuwe, bij Hup & Fidom Garantiemakelaars in Beilen staan we voor je klaar om te helpen.

Op zoek naar een betrouwbare makelaar in Beilen? Bij Hup & Fidom Garantiemakelaars Beilen ben je aan het juiste adres! Als Garantiemakelaar in Midden-Drenthe bieden we deskundige hulp bij verkoop, aankoop en taxatie van woningen. Met meer dan 25 jaar ervaring zijn we jouw vertrouwde partner in de regio.

Ons team helpt je graag. Of je nu gewoon even ons kantoor komt binnenwaaien of een afspraak wilt maken, alles is vrijblijvend! Zien wij jou binnenkort bij ons op kantoor? Of heb je liever dat we bij jou langskomen? Ook dat is mogelijk! Neem gerust contact met ons op via 0593-541402 of mail ons op info@hupenfidombeilen.nl. We helpen je graag!

Bij ons ben je in goede handen. Dankzij onze jarenlange ervaring in de makelaardij kennen wij de woningmarkt als geen ander. Ons gemotiveerde team van ervaren professionals staat voor je klaar. Over de lokale regelgeving hoeft je bij Hup & Fidom Beilen ook geen zorgen te maken.

Wij zijn van de laatste regels op de hoogte en zorgen voor een correcte juridische overdracht. Door te kiezen voor Hup & Fidom kun je er dus vanuit gaan dat je de juiste makelaar in Beilen hebt gevonden.

Bovendien zijn wij 24 uur per dag te bereiken. Als je een kleine vraag hebt kun je de live chat raadplegen. Op de live chat kun je van 17u – 23u terecht.



Adresgegevens

Brinkstraat 45
9411 KL Beilen

Wij zijn bereikbaar via:

0593-541402

info@hupenfidombeilen.nl

www.hupenfidommakelaarsbeilen.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0593-541402

info@hupenfidombeilen.nl

www.hupenfidommakelaarsbeilen.nl



Hup & Fidom Beilen
Garantiemakelaars

Brinkstraat 45
9411 KL Beilen

0593-541402

info@hupenfidombeilen.nl

www.hupenfidommakelaarsbeilen.nl

