

Onze aandacht maakt
wonen mooier en
verhuizen leuker!



Noorderweg 2

Tiendeveen

€ 395.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	5
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	115 m ²
Externe bergruimte	74 m ²
Perceeloppervlakte	740 m ²
Inhoud	424 m ³
Hoofdtuin	tuin rondom
Bouwjaar	1925
Garage	vrijstaand steen
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Energie label	D
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Intergas 2015
Bouwjaar CV ketel	2015
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Berging/Schuur	vrijstaand hout



Omschrijving

Aan de Noorderweg 2 in Tiendeveen staat deze vrijstaande woning, vrij gelegen met weids uitzicht over het aangrenzende weiland.

Deze fraaie woning biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een vrij gelegen woning met mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. De landelijke ligging zorgt voor rust, ruimte en privacy, terwijl de royale dubbele garage uit 1994 het geheel compleet maakt. De garage is voorzien van dubbele elektrische deuren welke ook los van elkaar kunnen worden bediend.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze centrale hal zijn meerdere vertrekken bereikbaar. De keuken en woonkamer vormen samen het hart van de woning, met daarnaast een werkkamer die zich uitstekend leent voor thuiswerken of als hobbyruimte. Tevens biedt de hal toegang tot de bijkeuken, de slaapkamer en de badkamer, wat het wonen op de begane grond erg comfortabel maakt.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met volop mogelijkheden, waaronder het realiseren van een extra slaapkamer. Daarnaast is hier een slaapkamer aanwezig, ideaal voor logees of gezinsleden.

Ligging

Gelegen in het landelijke Tiendeveen biedt deze woning een rustige en vrije woonomgeving met uitzicht over het omliggende landschap. Dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in de nabijgelegen plaatsen en dankzij de goede verbindingen richting Hoogeveen en omliggende dorpen is de woning uitstekend bereikbaar.

Kenmerken

- Vrijstaande woning, voormalig brugwachterswoning
- Bouwjaar 1925
- Vrij gelegen, grenzend aan een weiland
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Dient gemoderniseerd te worden
- Ruime dubbele garage gebouwd in 1994
- Landelijke en rustige woonomgeving

Een unieke kans om een vrijstaande woning met ruimte en een landelijke ligging geheel naar eigen smaak vorm te geven. Wij nodigen je van harte uit om deze woning tijdens een bezichtiging zelf te komen ervaren.



Afbeeldingen



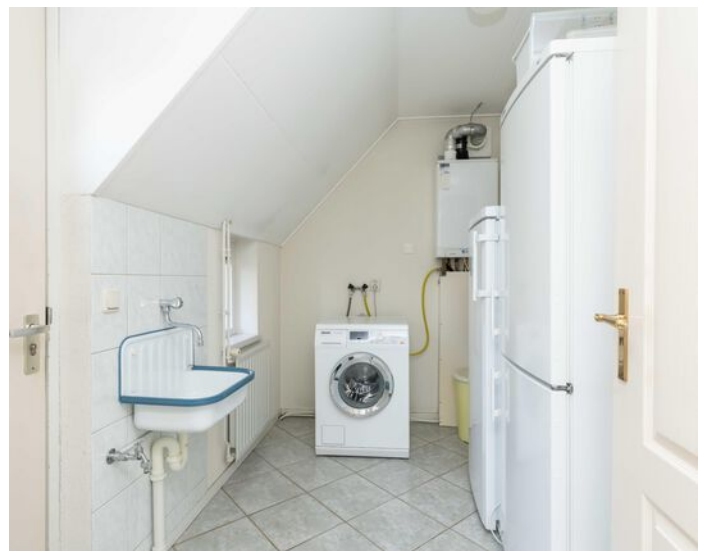
Afbeeldingen



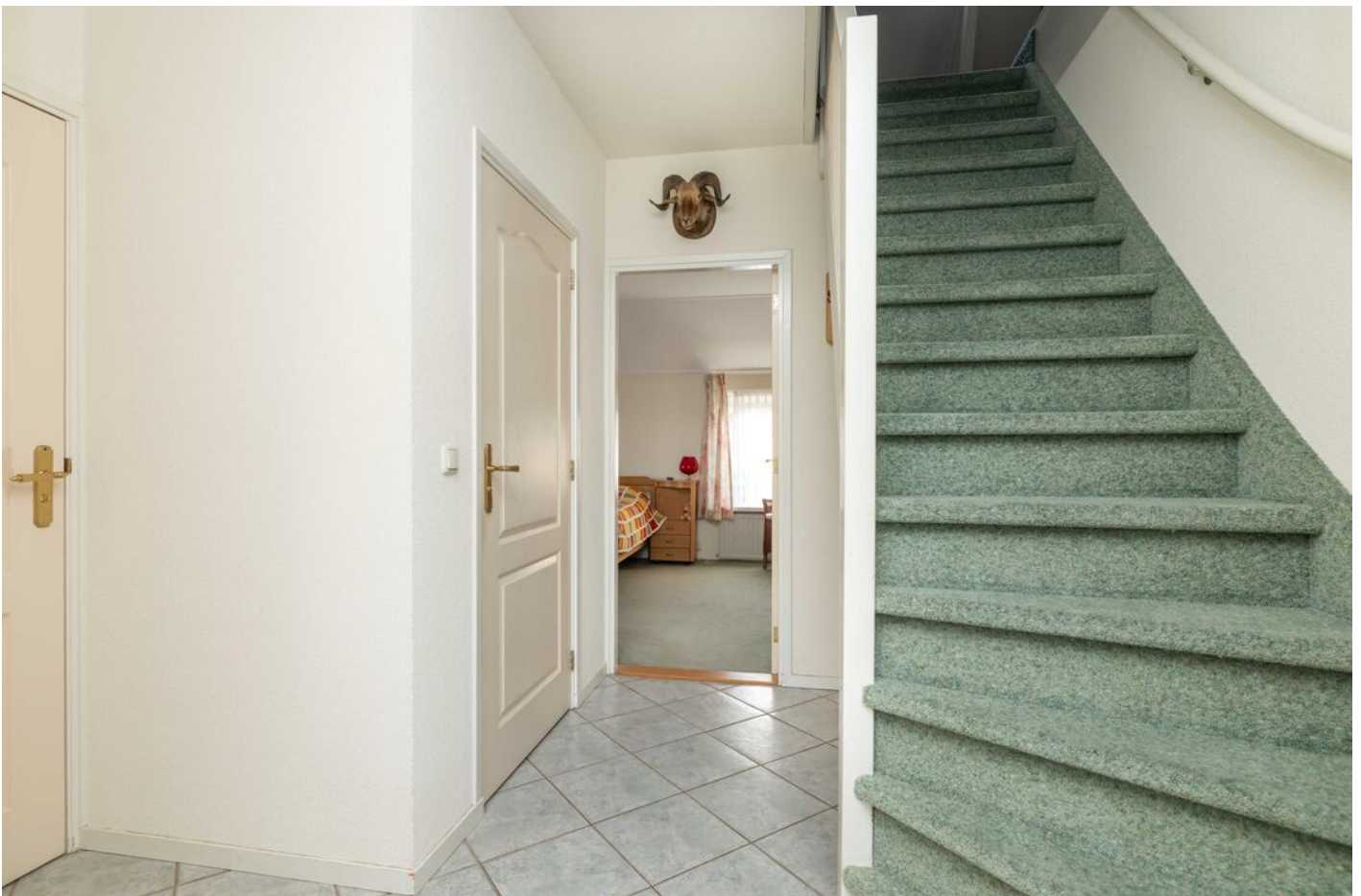
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



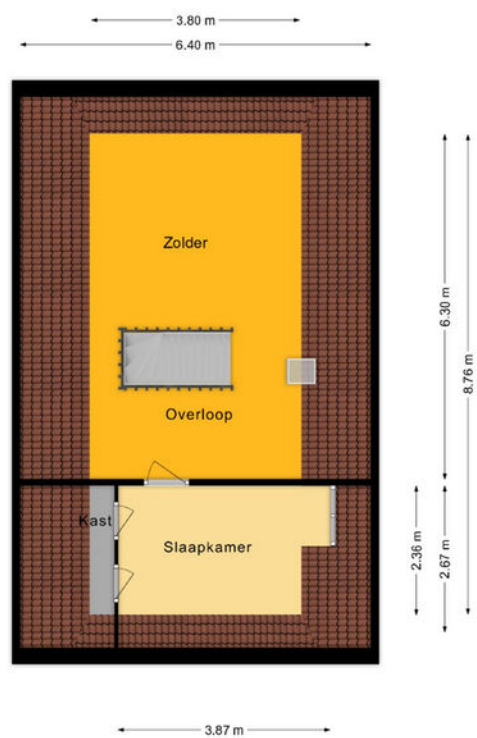
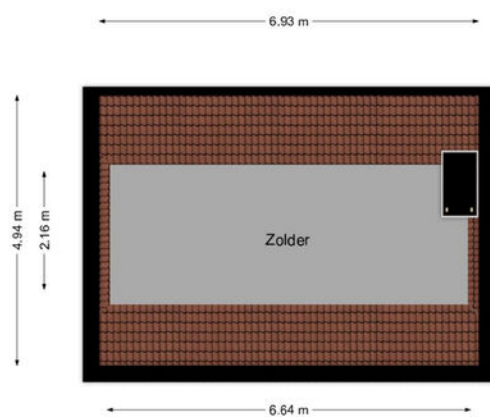
Afbeeldingen



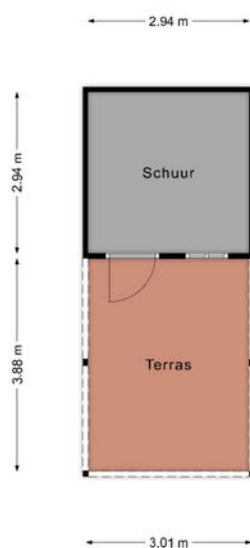
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname:	20-01-2026	Meetbedrijf:	Reins Bouwadvies
Datum Meetcertificaat:	20-01-2026	Opnemer:	H. Reins
Meetrapport nummer:	2026-010	Opsteller:	H. Reins
Meetcertificaat Type A:	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status:	Definitief

Object type: Woning
Adres: Noorderweg 2
Postcode en plaats: 7936 TR Tiendeveen

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten



Opdrachtgever: Hentenaar Makelaardij
Adres: Alteveerstraat 2
Postcode en plaats: 7907 AA Hoogeveen

Reins Bouwadvies stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "opstellen van meet rapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

	GBO	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
Object gesplitst per bouwlaag	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte		
Begane grond	81.5	81.5	0	0	288	60.1
Woon-/werkruimte		81.5				
1^e Verdieping	33.3	33.3	0	0	136	14.3
Woon-/werkruimte		33.3				
2^e Verdieping	0	0	0	0	0	0
Woon-/werkruimte		0				
Totalen	114.8	114.8	0	0	424	74.4

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies.
Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend

Nadere informatie over de Noorderweg 2

Informatie betreffende verkoop Noorderweg 2 in Tiendeveen

Bijzonderheden van de woning

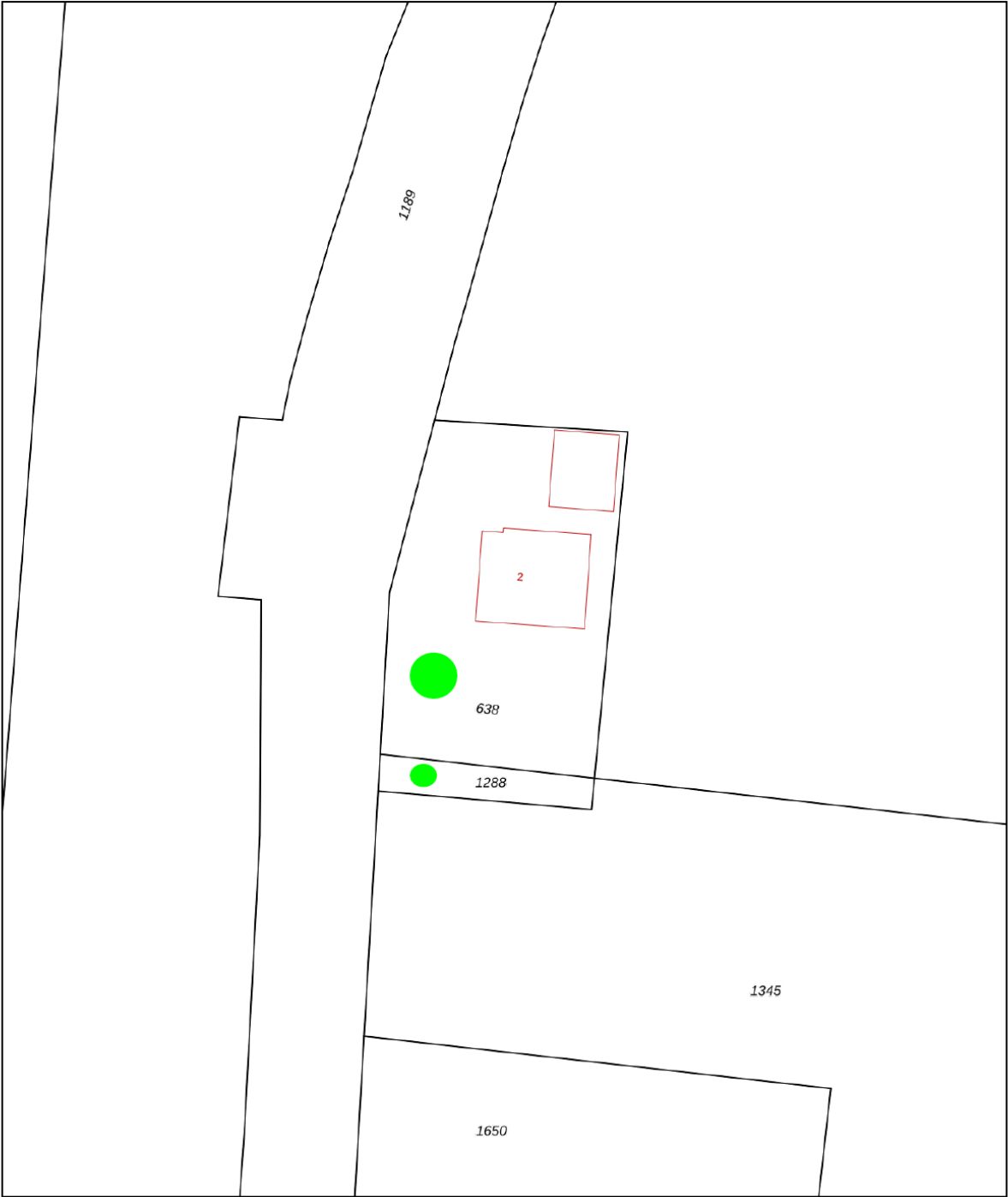
De verkopers hebben niet in de woning gewoond. Hierdoor kunnen zij de complete vragenlijst niet volledig invullen, maar geven zij hierbij de punten door die zij wél kennen:

- De woning is gebouwd in 1925
- De CV-ketel is van 2015, type Intergas
- De vloeren zijn deels van hout en deels van beton. De verdiepingsvloer is van hout.
- In de woning zit zowel dubbel als enkel glas.
- De stroken grond gelegen naast en achter de garage zijn in gebruik en onderhoud, dus niet in eigendom van de huidige eigenaar van de woning.
- WOZ-waarde: € 346.000 (peildatum 1-1-2024). Vaste lasten worden, conform notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend. Overzicht vaste lasten 2025:
 - Eigenarenbelasting: € 435,00
 - Rioolheffing eigenaren: € 115,20
 - Rioolheffing gebruik: € 48,50
 - Afvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 204,12
- Dubbele garage gebouwd in 1994.
- De woning wordt leeg opgeleverd. De spullen in de garage zijn ter overname.
- De koopovereenkomst conform opzet AMBI instelling, de clausule "as is, where is" wordt opgenomen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

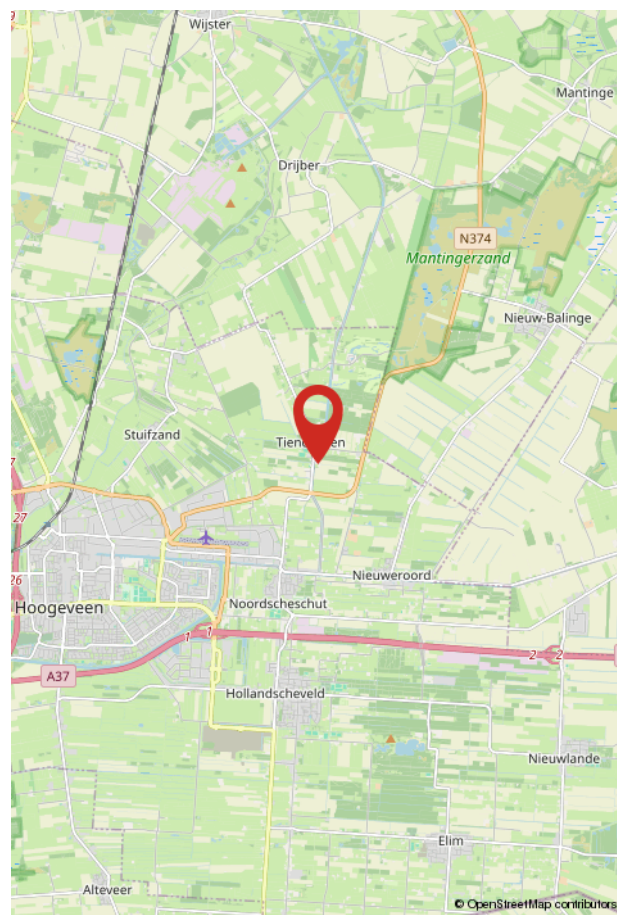
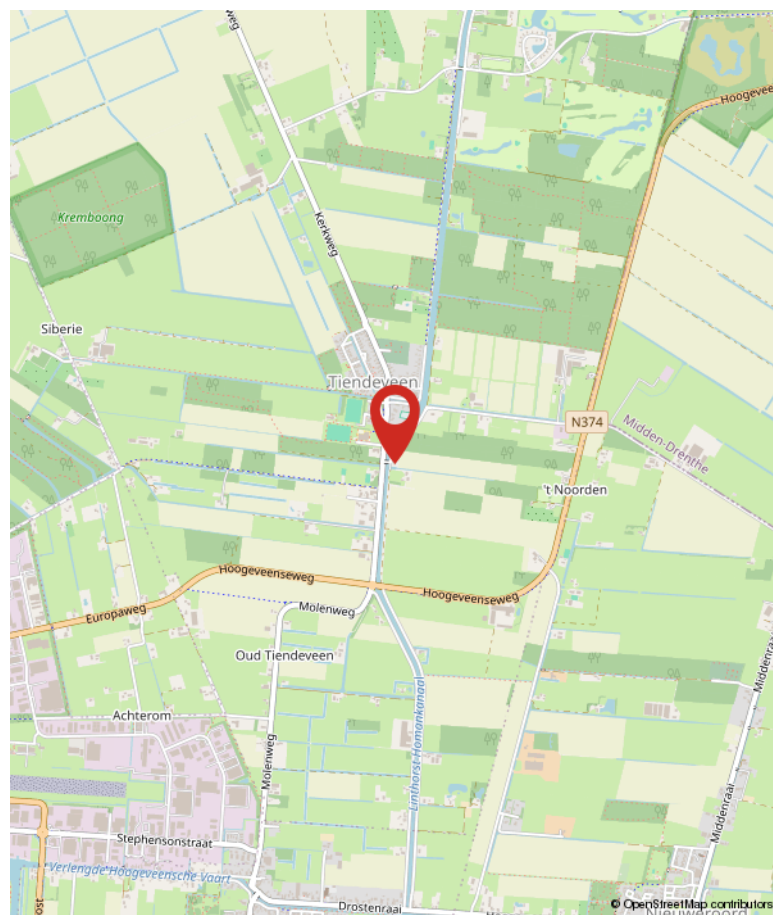
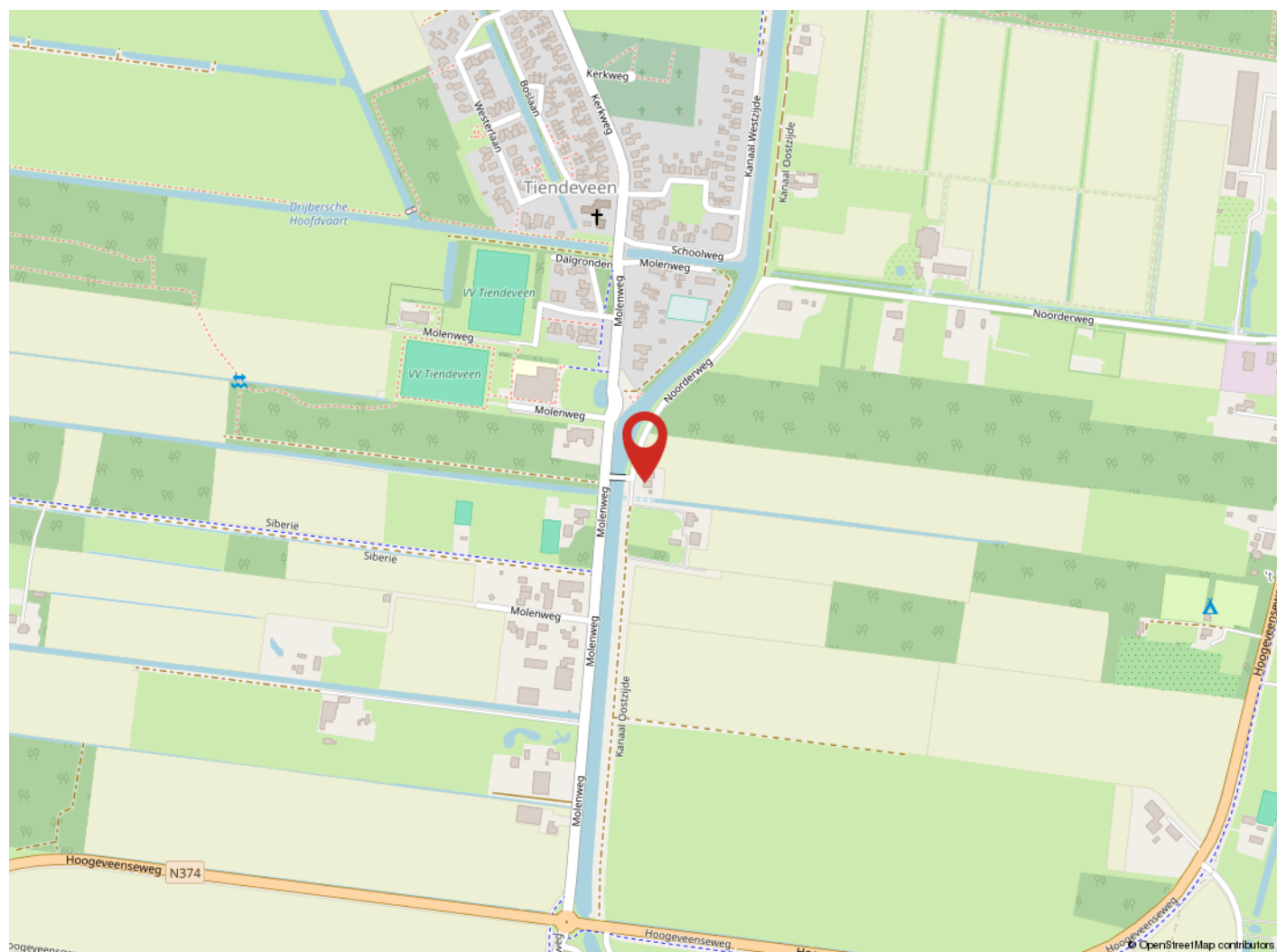
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoogeveen
Sectie	S
Perceel	638

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Over Hentenaar Makelaardij



Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

Samen op zoek naar jouw toekomstige woning

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

Jouw woonplezier staat voor ons centraal

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

Meer over ons weten?

Neem een kijkje op www.hentenaarmakelaardij.nl of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



Algemene informatie bij aankoop woning

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

Bankgarantie of waarborgsom

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

Bestemmingsplan en vergunning

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:

"Raadpleging bestemmingsplan

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden."

Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankoopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op www.hentenaarmakelaardij.nl.

De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

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

Notariskeuze en bijkomende kosten

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 10 kalenderdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

Doorzetten relevante stukken

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Toelichting energielabel

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

Indien van toepassing:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

Niet-bewoningsclausule

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 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.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen
Alteveerstraat 2
7907 AA Hoogeveen

0528-277001
hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

