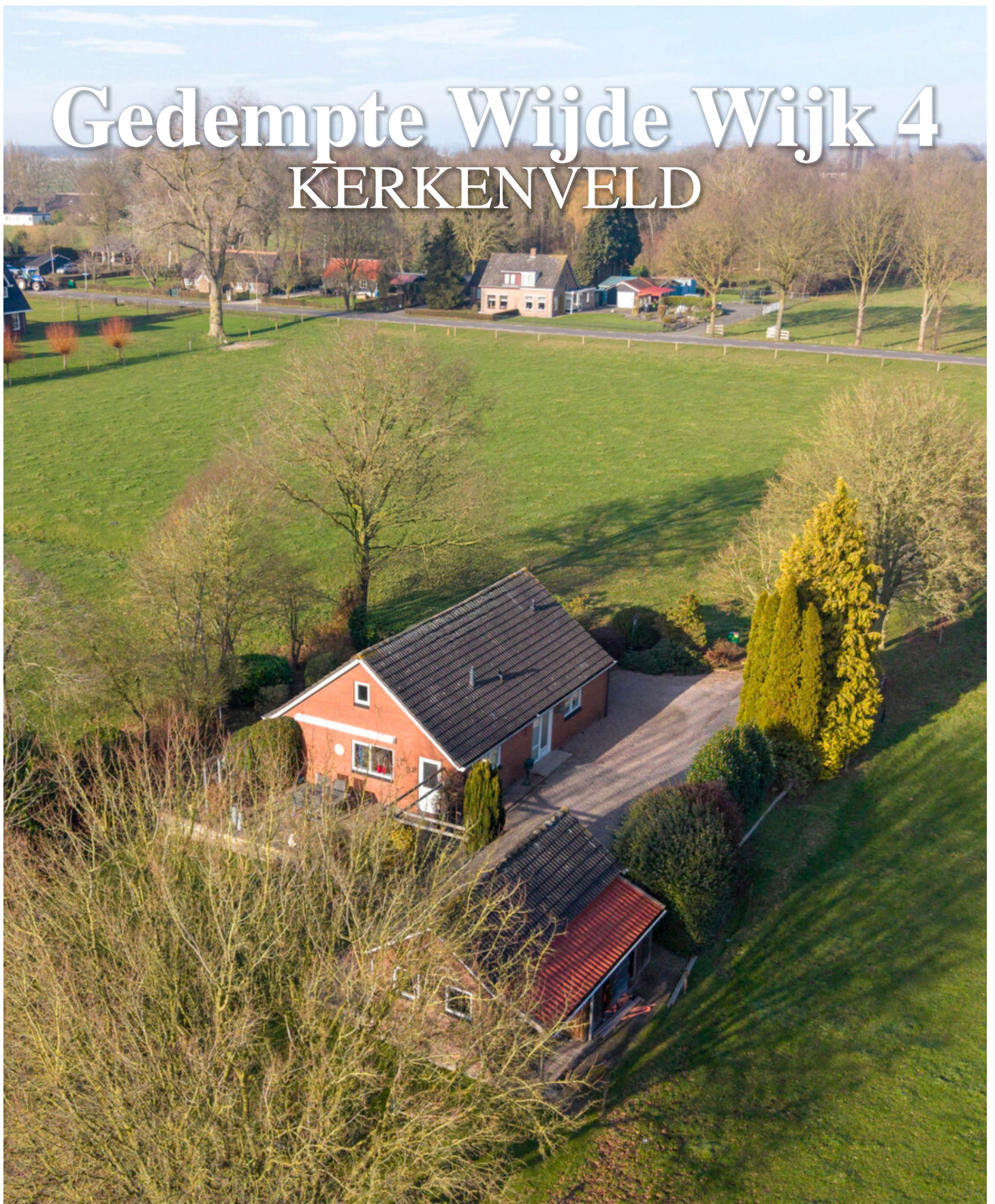


Gedempte Wijde Wijk 4

KERKENVELD



Schelhaas
uw betrokken makelaar



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen - 0528 - 264007 - info@schelhaas.com - www.schelhaas.com

Welkom bij Schelhaas

Landelijk wonen is voor iedereen anders. Je kunt landelijk wonen in het buitengebied of op het platteland, maar je kunt ook landelijk wonen aan de rand van een dorp of midden in een ruim opgezette dorpskern van een plattelandsgemeente. Veelal is het een prachtige woonlocatie omringd met grote delen bos en natuur.

Voor landelijk wonen in Drenthe, Groningen, Friesland of de kop van Overijssel bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres. Bent u op zoek naar een deskundige makelaar met kennis van dit specifieke deel van de markt? Voor zowel het kopen als verkopen van landelijke woningen? Het buiten-gebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.



Inhoud

5 Binnen kijken

12 Het erf

14 Plattegrond

19 Kenmerken

24 Hoe nu verder?

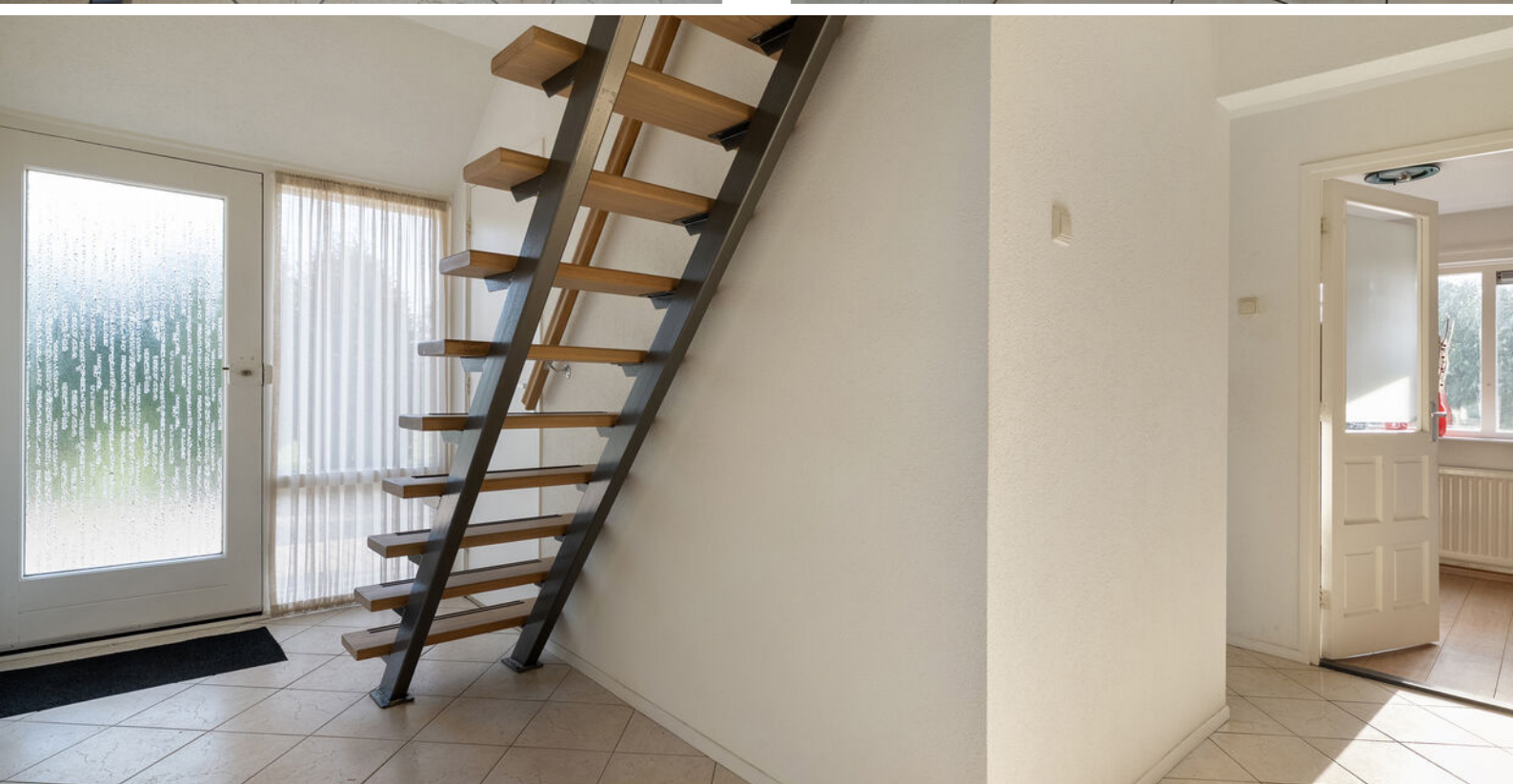
26 Ons team

*Landelijk wonen aan de
rand van het dorp
Kerkenveld op een
perceel van circa 1,2
hectare.*





Binnenkijken





Indeling

De woning is met de lange oprijlaan een stuk verwijderd van de openbare weg en verder omringd door het bijbehorende weiland van circa 1,2 hectare. Dit biedt mogelijkheden voor het houden van paarden of ander kleinvee. In overleg is het naastgelegen stuk weiland ook bij te kopen.

Begane grond:

Bij binnenkomst door de voordeur tref je de hal met vaste trap naar de verdieping, toilet met fontein en aansluitend een bijkeuken met witgoed aansluiting en de achteringang. Vanuit de hal is verder toegang tot verschillende vertrekken. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de woonkamer met uitzicht op het eigen weiland en vooral de avondzon. De woonkeuken is uitgerust met een combimagnetron, koelkast, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. De keuken is zowel via de woonkamer als de hal te bereiken.

Om de hoek in de hal, gesitueerd onder de trapopgang, bevinden zich de badkamer en twee slaapkamers. De grotere slaapkamer is voorzien van een kastenwand. De badkamer beschikt over een douchehoek, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

1e Verdieping:

Via de trap is de overloop met knieschotten te bereiken met zowel aan de voor- als achterzijde nog een slaapkamer.





Levensloopbestendig







Op de eerste verdieping zijn nog 2 slaapkamers, aan de voor- en achterzijde van de woning.

Buiten



Het verzorgde erf wordt bereikt via een lange, bestrate oprijlaan. Deze bestrating gaat over in grind en daarna door langs de woning. Hier is voldoende ruimte om meerdere voertuigen te parkeren. Verder is de woning omringd door een tuin met diverse beplanting. Achter het huis is ook een terras aangelegd op dezelfde hoogte als de woning en gericht op het zuiden. Aanliggend is het lager gelegen grasveld wat te bereiken is via een kleine trap. Zowel het terras als het grasveld zijn tactisch omringd met bomen en struiken om de privacy te waarborgen.

Aan het eind van de bestrating is de vrijstaande stenen garage gesitueerd. De garage kan betreden worden via de garagedeur of zij-ingang en biedt mogelijkheid om één auto binnen te zetten. Daarnaast is er nog ruimte voor een werkbank of andere invulling voor wat betreft klussen aan huis. Op de houten vloering is nog ruimte om materialen of andere zaken te stallen. De garage heeft een pannendak op houten constructie en een stroomaansluiting, maar is verder niet geïsoleerd. Aan de zijkant van de garage is nog een houten afdak met pannendak aangebouwd waar zaken droog gestald kunnen worden.

Het bijbehorende weiland is volledig omheind en biedt daarmee direct mogelijkheden tot het houden van paarden of kleinvee als wat schaapjes of geiten.

Eventueel bij te kopen

Het stuk weiland (vanaf de weg gezien links van de woning) van circa 1,3 hectare kan in overleg ook overgenomen worden. Deze is daarmee niet in de huidige vraagprijs meegenomen.



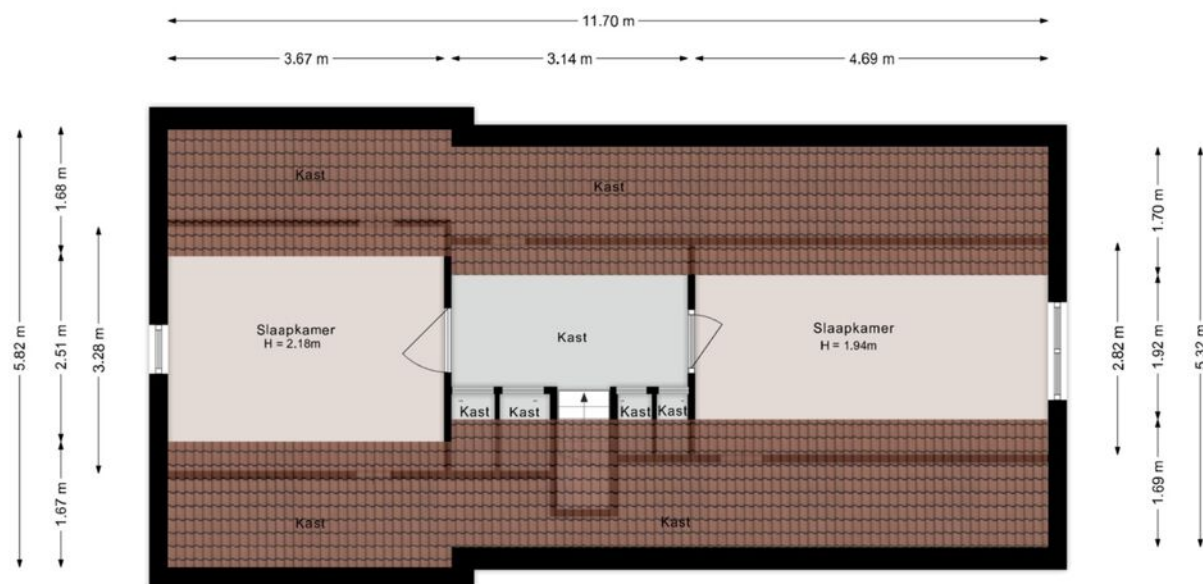
Plattegrond



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

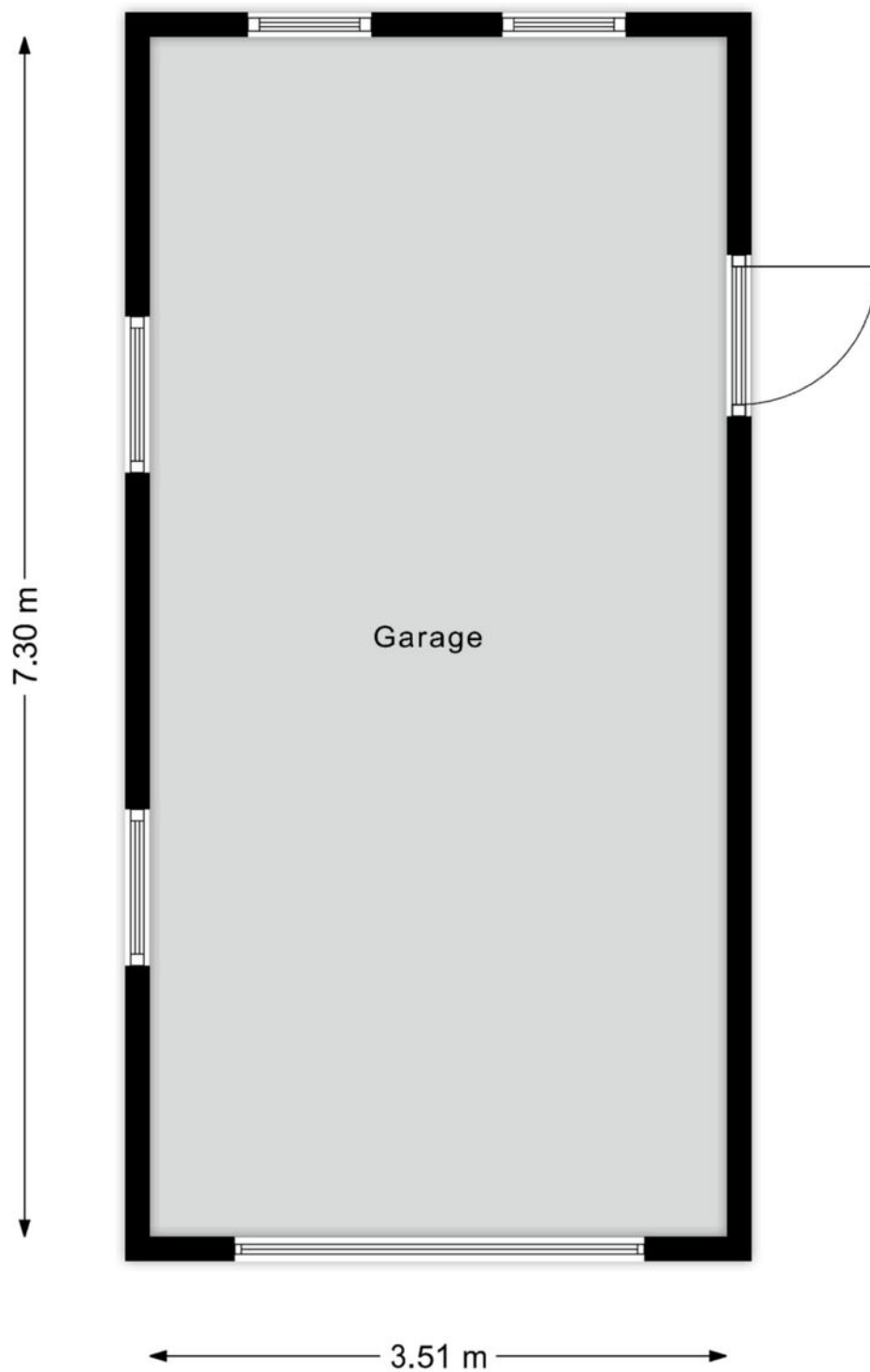


Plattegrond



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



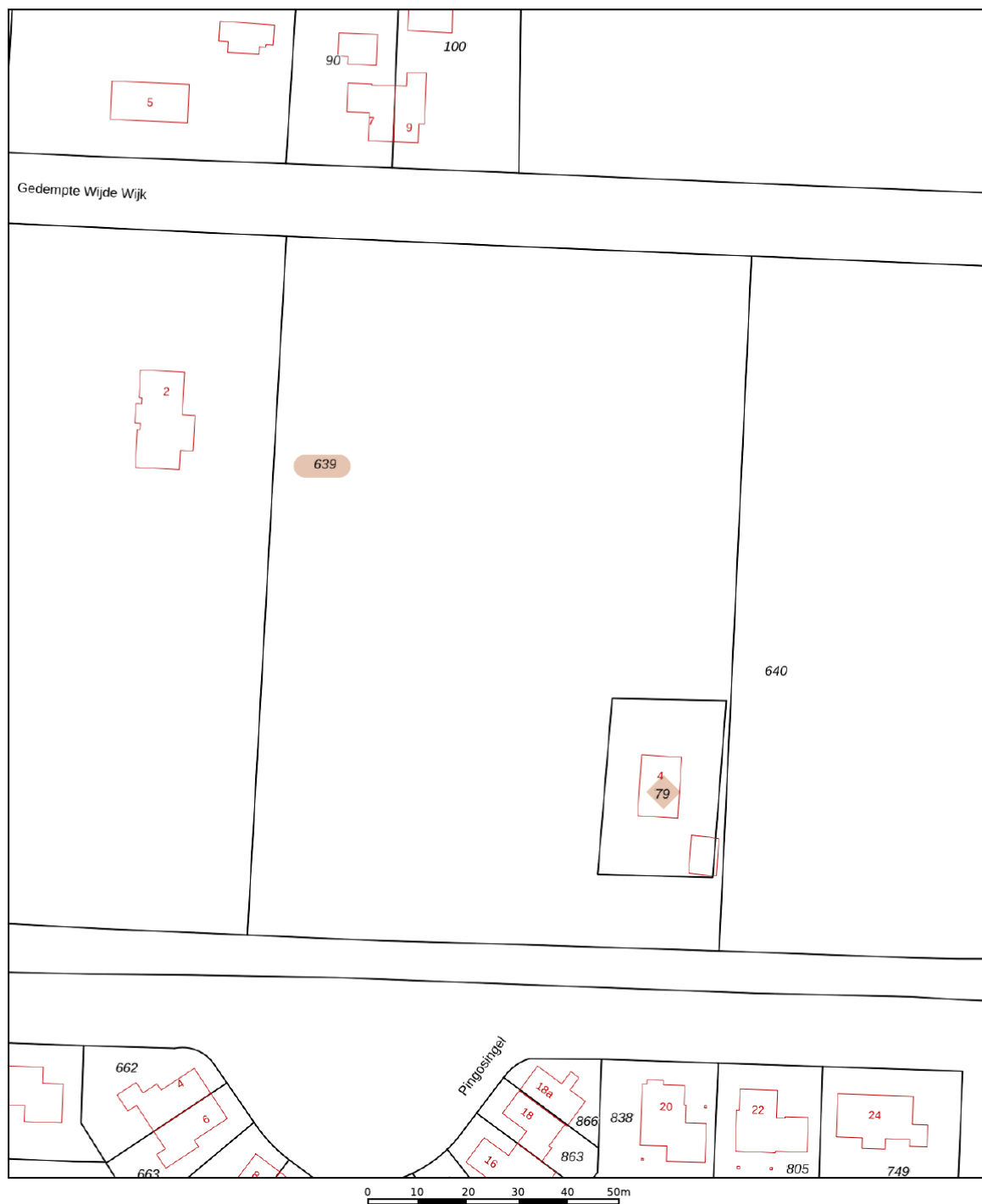
Aantekeningen

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ged. Wijde Wijk 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zuidwolde
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	639
	Bebouwing		
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.			



Kenmerken

Algemeen

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Soort woonhuis	eengezinswoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

Oppervlakten en inhoud

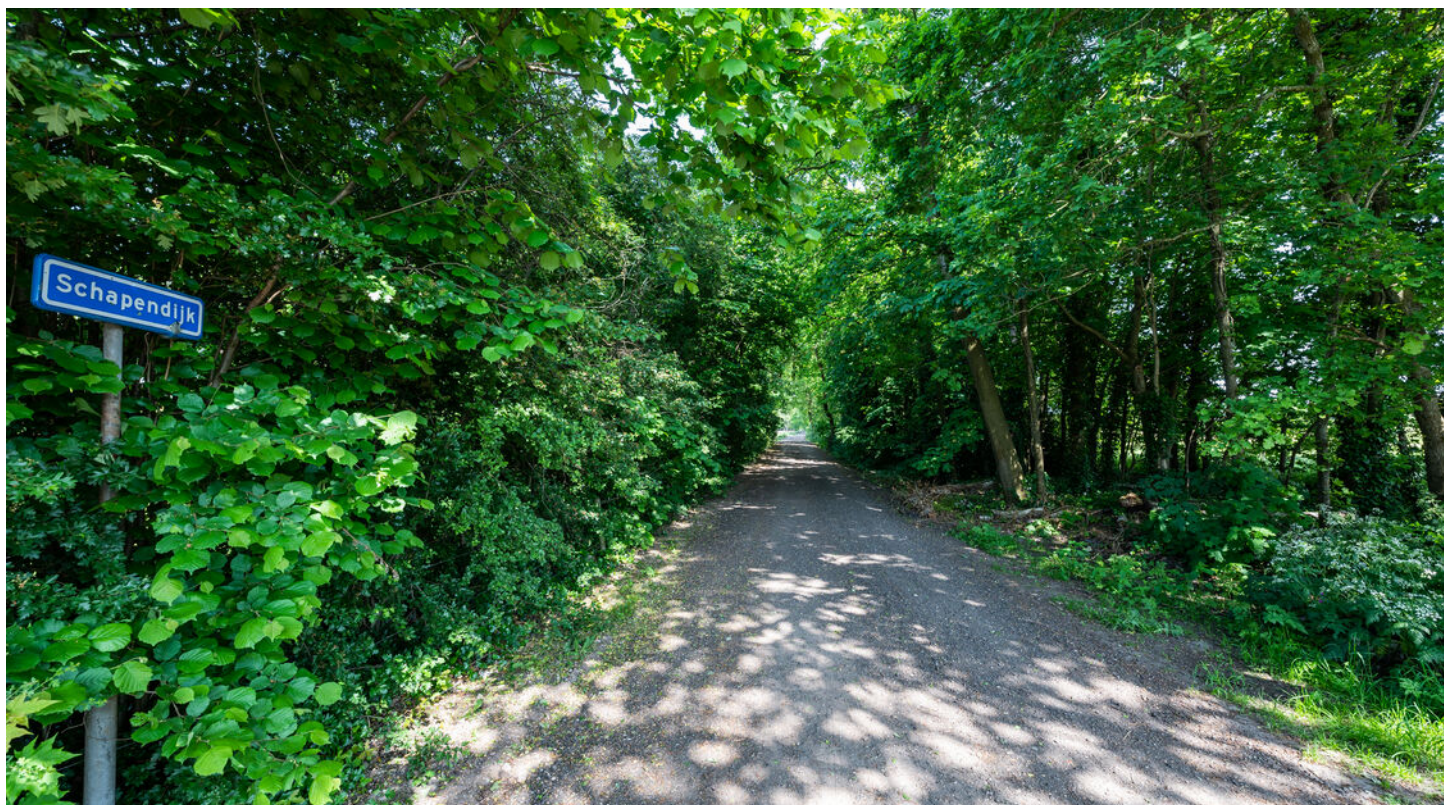
Wonen	110 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	26 m ²
Perceel	13.160 m ²
Inhoud	366 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	glasvezel kabel



Wonen in Kerkenveld



Op korte afstand van Zuidwolde en Hoogeveen ligt het dorp Kerkenveld, met ruim 900 inwoners. Het vormt samen met Alteveer een tweelingdorp.

Kerkenveld heeft onder andere een openbare basisschool, sporthal en sportvelden en een kapperszaak. In Alteveer staat het dorps huis, een christelijke basisschool, kinderopvang en een café/snackbar.

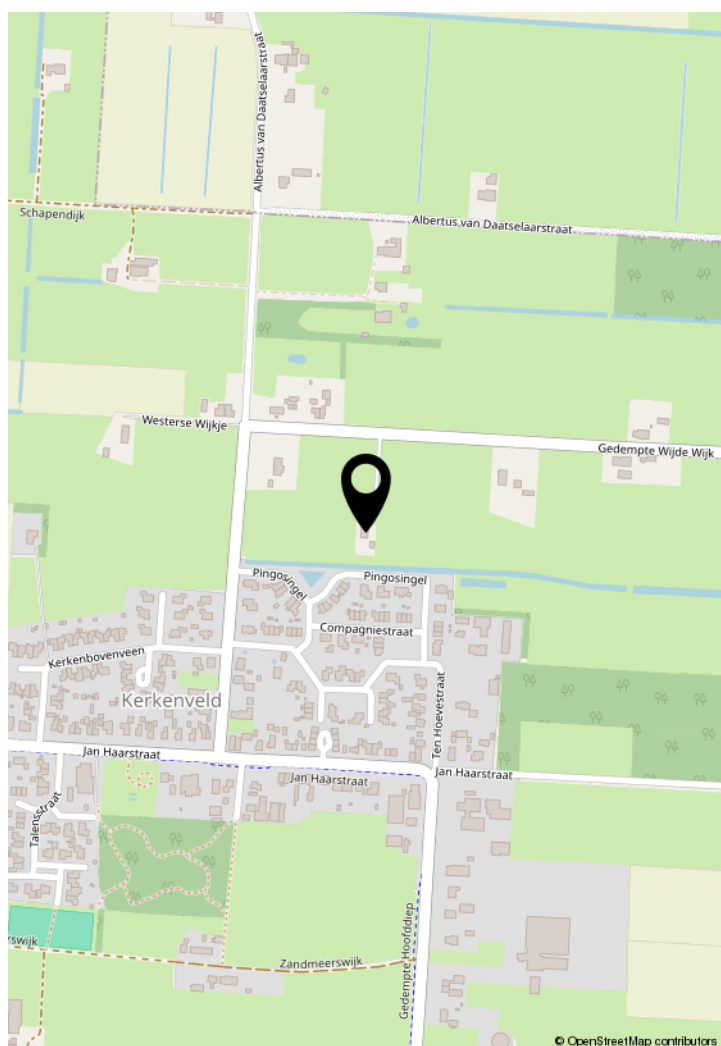
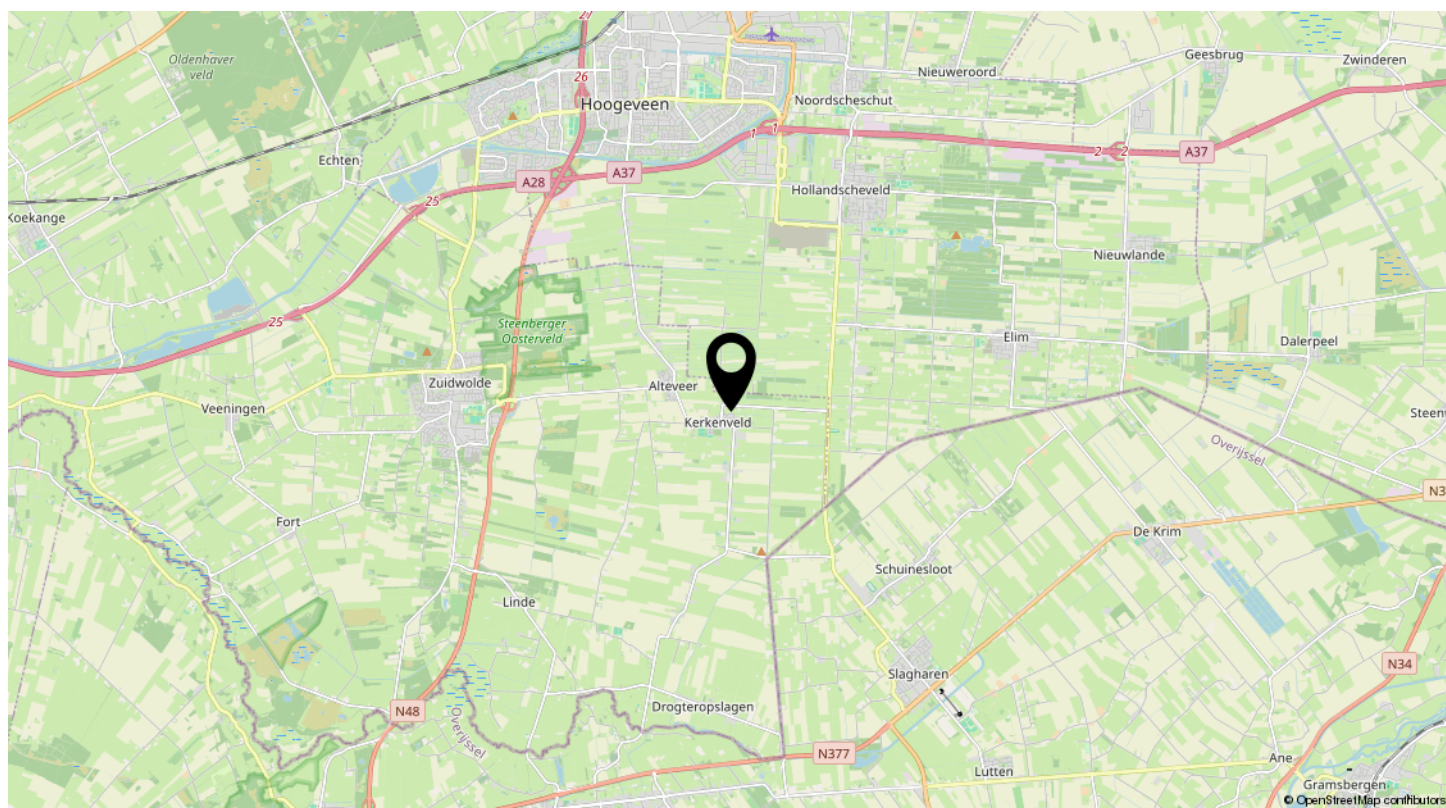
Voor natuur is het bos- en heidegebied "Klein Zwitserland" met de fiets in ca. 10 minuten te bereiken en natuurgebied "Het Zwarte Gat" is op ca. 8 minuten rijden gelegen.

De ontsluiting, mede door de nabijheid van de autosnelwegen A28 en A37 en de autoweg N48, is zondermeer goed te noemen. In Zuidwolde, op ongeveer 6,5 km, vindt je alle dagelijkse voorzieningen, zoals diverse winkels, sportverenigingen, openluchtwembad en een medisch centrum.

Aan de andere kant, op ongeveer 10 kilometer afstand ligt Hoogeveen met alle denkbare voorzieningen, zoals een ruim winkelaanbod, bioscoop, theater, ziekenhuis, treinstation.



Locatie



*Heerlijk vrij wonen
en toch dicht bij het
dorp.*



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van een woning

Een woning kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houd daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf bouwkundig niet genoeg weet.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van de woning. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is, wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met 2% op woningen en 10,4% op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed.

Houd er rekening mee dat in het buitengebied, of aan de rand van een dorp, een (hobby)boer zijn vak kan uitoefenen. Slootonderhoud, spuiten, beregenen en oogsten zijn normale agrarische werkzaamheden die hier bij horen. We noemen dat 'normaal agrarisch gebruik'. Iets wat in het buitengebied overal voor kan komen.



Clausules

Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

1.1 Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

2.2.1 Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

5.1 Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

6.3.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit 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 en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

6.3.2 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 koopovereenkomst 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.

6.4.3 Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

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

Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie en ervaring voor het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een klein gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



Experts van het buitengebied

Schelhaas Makelaardij is gespecialiseerd in landelijk wonen en agrarisch onroerend goed. U kunt ons inschakelen voor:

- aankoop
- verkoop
- taxaties
- onteigening
- pachtzaken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- emigratie

50 jaar Schelhaas Makelaardij

Na een halve eeuw vol beweging is Schelhaas Makelaardij nog steeds dezelfde betrouwbare partner. Ook wij overstijgen generaties, net als in de agrarische sector. Als boer zorg je er altijd voor dat je een gedegen en steady bedrijf runt. Dat doe je voor jezelf én voor je opvolger. Net als jouw makelaar.

Al 50 jaar is Schelhaas Makelaardij, uw betrokken makelaar-taxateur voor agrarische bedrijven, landelijk wonen in binnen- en buitengebied en voor monumenten.

Meer informatie?

Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op funda.nl. Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



Scan deze code en bekijk ons aanbod op onze website



Scan deze code en bekijk onze Funda beoordelingen

Schelhaas

uw betrokken makelaar

Betekenis 'betrokken'

be•trok•ken (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

be•trek•ken

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007 - info@schelhaas.com

www.schelhaas.com