

TE KOOP

Hoofdweg 58

Boerakker



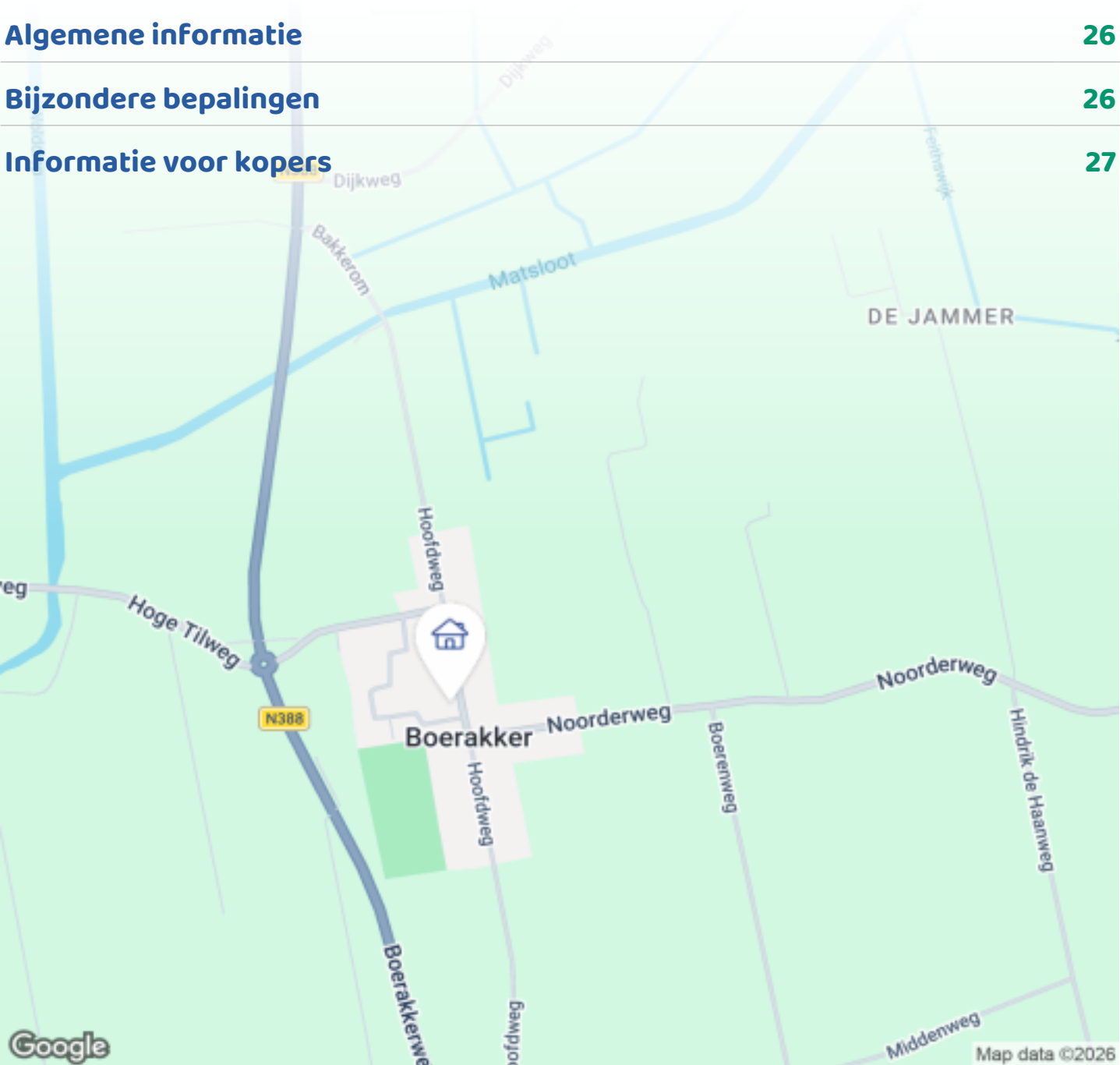
Vraagprijs

€ 499.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Hoofdweg 58, Boerakker

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en ongekennde mogelijkheden — een zeldzame combinatie in het hart van het Noorden.

Op een royaal perceel van circa 805 m² eigen grond staat deze recent gerenoveerde, vrijstaande woning met een indrukwekkend multifunctioneel bijgebouw van circa 180 m² en een ruime zolderverdieping. Dit is niet zomaar een woning — dit is een plek waar wonen, werken, hobby en ondernemen moeiteloos samenkomen.

Gelegen nabij belangrijke uitvalswegen woon je hier heerlijk vrij, terwijl je vanuit de dorpskern van het levendige Boerakker binnen circa 15 autominuten in zowel Groningen als Drachten bent. Rust en bereikbaarheid gaan hier hand in hand.

Een pand met een verhaal

Oorspronkelijk gebouwd als smederij ademt deze woning nog altijd karakter en ambachtelijke historie. De robuuste uitstraling, de royale maatvoering en de authentieke details geven het geheel een unieke sfeer



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

die je zelden tegenkomt. Tegelijkertijd is het comfort van nu volledig aanwezig dankzij een grootschalige renovatie en modernisering.

Hier woon je niet in een standaard huis, maar in een pand met ziel.

Wonen met ruimte

Binnen word je verrast door de royale opzet. De ruime L-vormige woonkamer biedt volop leefruimte en daglicht. De woonkeuken met dakraam biedt ruimte aan gezellig samenzijn met alle voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast zijn er op de begane grond een bijkeuken, douche, toilet en een praktische droge voorraadkelder aanwezig.

De voormalige winkelruimte met eigen entree en kantoorruimte biedt een enorme meerwaarde. Ideaal voor een praktijk, salon, kantoor aan huis of mantelzorgoplossing. Dankzij de directe verbinding met het bijgebouw zijn de mogelijkheden hier werkelijk eindeloos.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers en een tweede toilet. Via een vlizotrap bereik je de ruime zolderverdieping — perfect als berging of toekomstige uitbreidingsruimte. Boven de aangebouwde carport bevindt zich bovendien een royale, nog vrij indeelbare ruimte. Hier realiseer je eenvoudig een vijfde slaapkamer, thuiswerkplek, studio of hobbyruimte.

Multifunctioneel bijgebouw van formaat – ca. 180 m²
Het royale bijgebouw is een absolute meerwaarde en biedt talloze gebruiksmogelijkheden: van bedrijfsruimte tot hobby ruimte, van opslag tot creatieve werkplek. De ruimte is degelijk gebouwd met deels spouwmuur, deels HR++ glas en voorzien van een 3-fasen groepenkast, verwarmingsruimte, wasbak, kleine opslagruimte en een autolift.

De karakteristieke garagedeur aan de buitenzijde verbergt een moderne elektrische sectionaaldeur; een stijlvolle combinatie van authentieke uitstraling en hedendaags gebruiksgemak.

Via een vaste trap bereik je de grote zolder boven het bijgebouw, wat extra opslag- of werkruimte biedt. Of je nu droomt van een atelier, showroom, opslagruimte, technische ruimte, sportstudio of bedrijf

aan huis - hier kan het.

Parkeren en buitenruimte

Met drie opritten en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein is er plaats voor meerdere auto's, bedrijfswagens of gasten.

De voortuin is in 2025 speels en onderhoudsarm opnieuw aangelegd. Daarnaast beschikt het perceel over een terras met sierbestrating en een zijtuin waar je in alle rust kunt genieten van privacy en buitenleven.

Comfort en duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel C en is voorzien van 10 zonnepanelen met een gezamenlijke jaarlijkse opbrengst van circa 1.800 kWh. Een zonnecollectorinstallatie voor warm water is in voorbereiding.

De elektra is vernieuwd en uitgebreid met een 3-fasen aansluiting. Daarnaast is een complete alarminstallatie met bewegingssensoren aanwezig. Verwarming vindt plaats via een Atag combiketel (2011, eigendom).

De grote renovatie in 2003 heeft gezorgd voor modern wooncomfort, verbeterde isolatie en een efficiënter energieverbruik. Onderhoudsarme materialen zoals kunststof gevelonderdelen en dakgoten dragen bij aan jarenlang zorgeloos wonen.

Samengevat

- Vrijstaande woning op 805 m² eigen grond
- Multifunctioneel bijgebouw van ca. 180 m²
- Vier slaapkamers (mogelijkheid tot vijf)
- Ideaal voor wonen en werken aan huis
- Drie opritten en ruime parkeergelegenheid
- Karaktervol pand met rijke historie
- Goede bereikbaarheid richting Groningen en Drachten

Een object met uitstraling, inhoud en potentie — perfect voor wie groots denkt en ruim wil leven.

Aanvaarding in overleg.



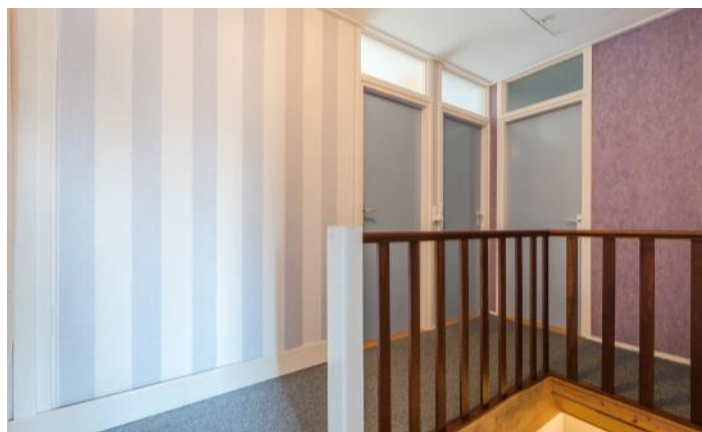




















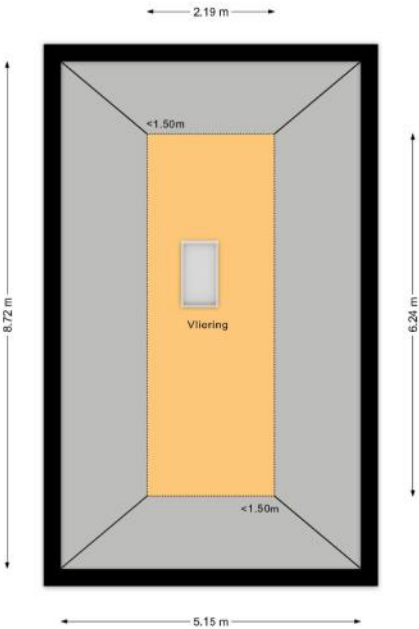
PLATTEGROND



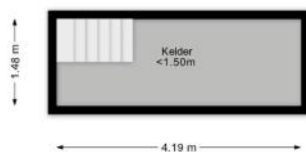
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	805 m ²
Inhoud	1754 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	185 m ²
Overige inpandige ruimte	285 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	26 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	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Zonnecollectoren, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vliering

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Marum A 4461

Oppervlakte	660 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Marum A 6345

Oppervlakte	145 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Antenne/Schotel	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Vanwege de grote diversiteit is er een separate lijst opgesteld.

Daarop staat precies vermeld wat blijft en wat ter overname wordt aangeboden.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Marum
Sectie	A
Perceel	4461

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.