

Hoofdstraat 33

ZWIGGELTE



Schelhaas

uw betrokken makelaar



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

- 4** Entree
- 6** Binnen kijken
- 26** Het erf
- 41** Kenmerken
- 61** Hoe nu verder?
- 63** Ons team

Ruimte, vrijheid en diverse mogelijkheden komen samen in deze royale vrijstaande woonboerderij



Entree





Aan de rand van het dorp, nét iets hoger gelegen en met een prachtig uitzicht over de es, staat deze royale vrijstaande woonboerderij met voormalige bedrijfsgebouwen. Een plek waar ruimte, vrijheid en diverse mogelijkheden samenkomen. Dit is landelijk wonen waar je het buitenleven moeiteloos kunt combineren met wonen en werken vanuit huis.

De woonboerderij is opvallend ruim van opzet en biedt volop mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken. Dankzij de hogere ligging geniet je vanuit huis van een prachtig en vrij uitzicht over de omliggende landerijen; een uitzicht dat nooit verveelt.

Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd in 1955 en kenmerkt zich door een degelijke en solide bouw. De kap is gedekt met een combinatie van pannen en riet, wat het geheel een karakteristieke en landelijke uitstraling geeft. De vloerconstructies bestaan deels uit houten vloeren en deels beton. De woonboerderij is voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbel glas.

De verwarming vindt plaats middels een cv-installatie welke gedeeltelijk voorziet in de verwarming van de vloer, wat zorgt voor extra comfort. Het geheel wordt aangevuld met zonnepanelen en zonnecollectoren, waarmee op duurzame wijze wordt bijgedragen aan de energievoorziening van de woning.



Binnenkijken





Woonkeuken

Via de entree betreed je de hal met toegang tot het toilet. Aan de rechterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, een sfeervolle ruimte met zichtbare gebinten, houten vloer en een karakteristiek balkenplafond. De grote glazen pui zorgt voor veel lichtinval en een fraaie verbinding met buiten. Centraal in deze ruimte staat de houtkachel en de keuken is uitgevoerd met een gasgestookt AGA-fornuis, een granieten werkblad en een vaatwasser.

Achterhuis

Vanuit de woonkeuken bereik je de tussenhal met de cv-opstelling. Deze ruimte geeft toegang tot het achterhuis, dat is omgebouwd tot een tweede woonkamer. Dit betreft een grote, lichte ruimte met vloerverwarming, een hout cv-kachel, twee dakramen en openslaande tuindeuren zorgen voor een optimale lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Via een sluis is het toilet met fontein bereikbaar. Tevens vanuit de woonkamer krijg je toegang tot de technische ruimte met het buffervat voor zowel de cv-installatie als het warme water.







*Het balkenplafond,
gebinten en houten
vloer passen in het
plaatje van een echte
woonboerderij*





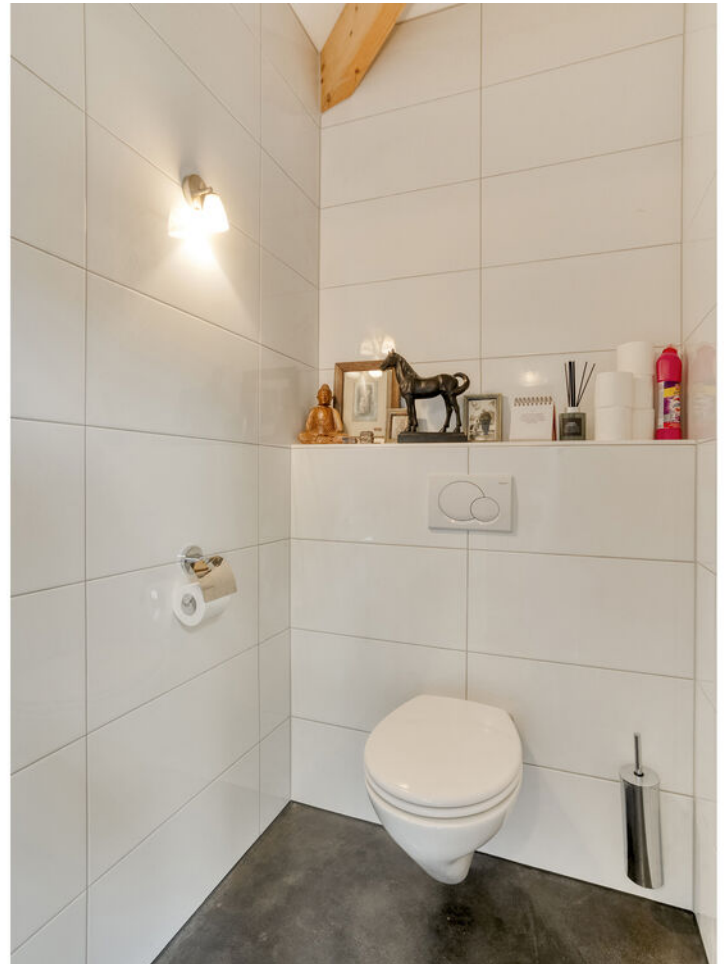


Achterhuis; verbouwd tot tweede woonkamer met veel licht en ruimte











Voorhuis





Verdieping

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping.

Slaapkamers

Hier zijn vier royale slaapkamers gesitueerd, deze zijn deels voorzien van vaste kasten, de oude gebinten zie je hier ook weer terugkomen.

Badkamer

De badkamer is royaal en compleet uitgevoerd, voorzien van een douche, toilet, ligbad en een wastafelmeubel met waskommen.

Zolder

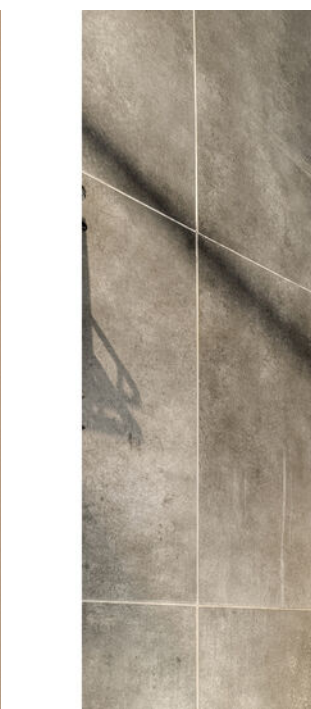
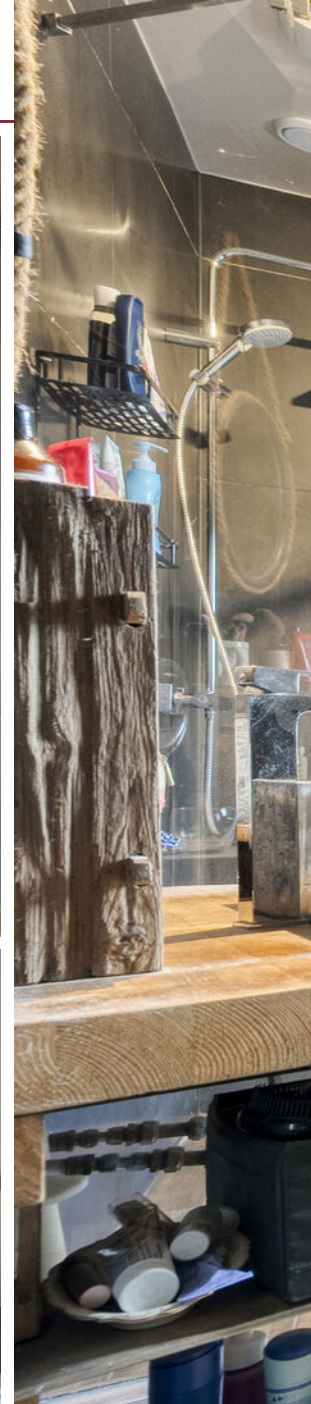
Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte biedt volop bergruimte en daarnaast voldoende mogelijkheden om deze naar eigen wens nader in te richten.

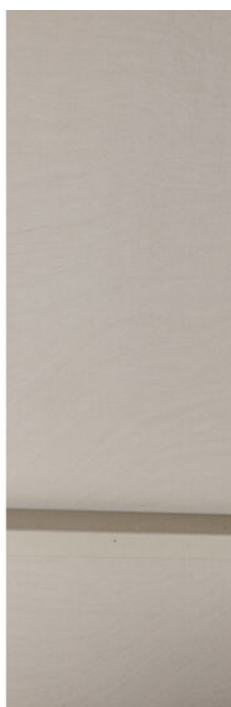












Een royale en complete badkamer met douche, toilet, ligbad en wastafelmeubel

Het erf





Vanuit het achterhuis loop je zo door naar de grote schuur. Deze schuur heeft twee overhaddeuren en maakt het object uitermate geschikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Ook voor het stallen van caravans, oldtimers e.d. is de ruimte zeer geschikt. Een zonnecollector hangt aan de gevel voor het nodige warme water.

Via een overdekt tussenstuk kom je in de tweede schuur met maar liefst zeven paardenboxen en een zadelkamer. De paardenstallen kan je vanuit het voorhuis bekijken.

Het erf is indrukwekkend en bijzonder compleet. Een ruime tuin met aan de voorkant van de woning een royale veranda met houtkachel en jacuzzi. Hier kun je genieten van de ondergaande avondzon. Aan de zijkant van het erf vind je de kapschuur voorzien van een laadpaal en 42 zonnepanelen. Verder vind je er nog een houtstek, een verlichte paardenbak en een aangrenzend perceel weiland.















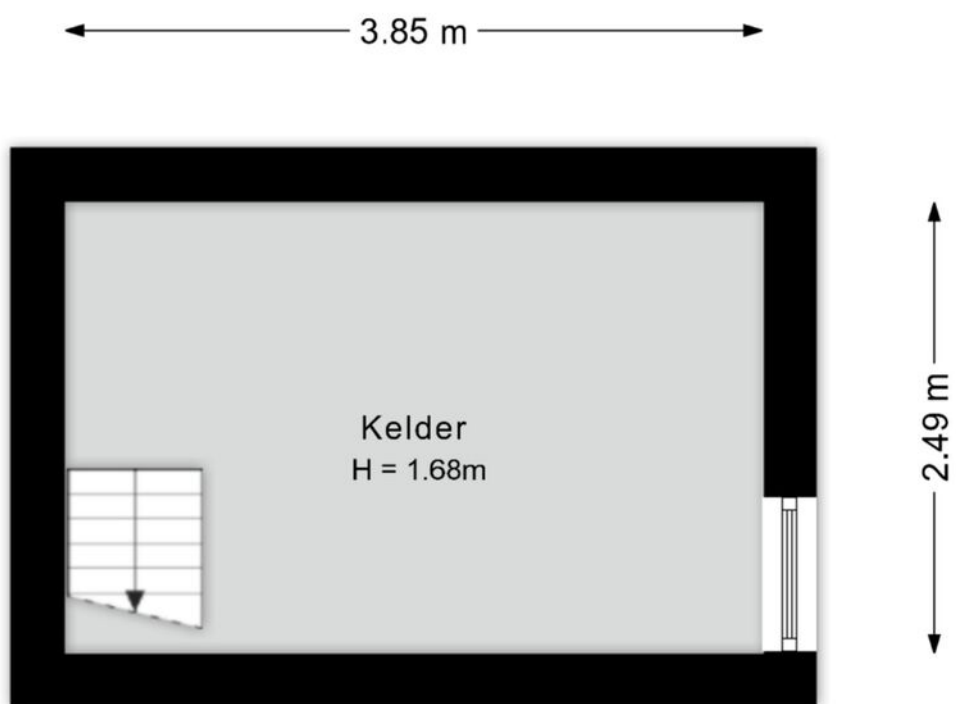


Plattegrond



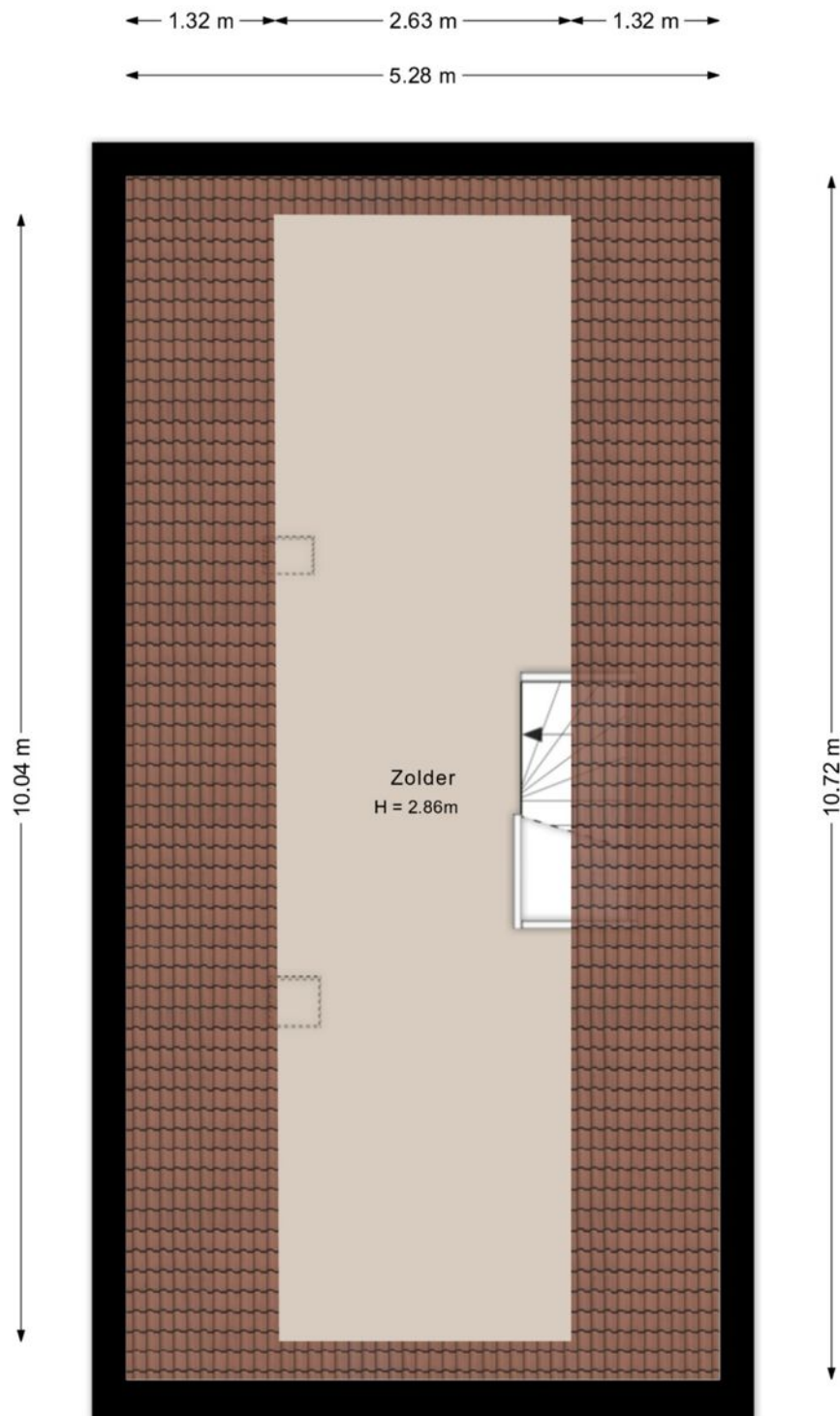
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

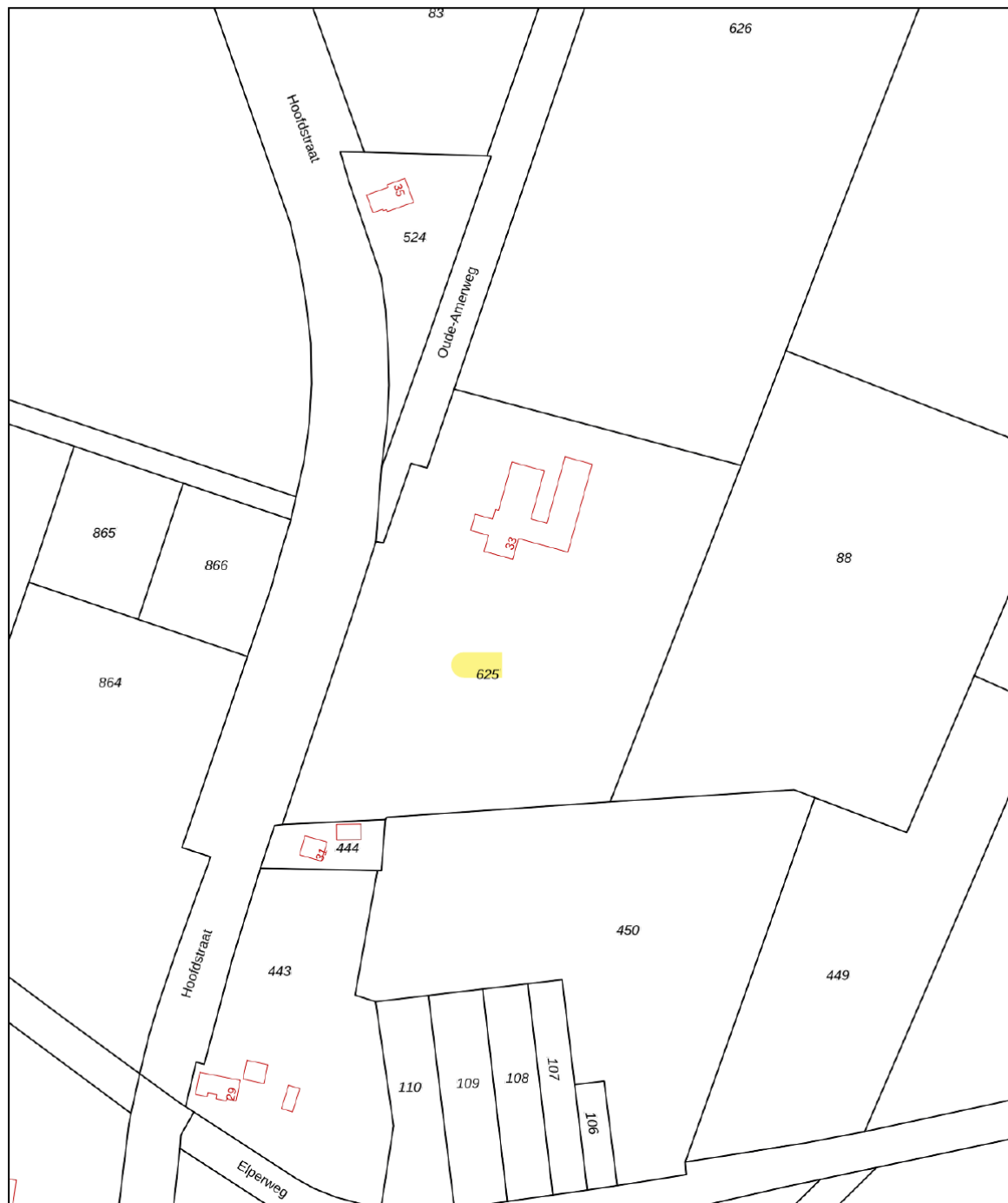



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MJW/JO/Zwiggelte



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Westerborg</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 625</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026
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.

Kenmerken

Algemeen

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Soort woonhuis	woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Oppervlakten en inhoud

Wonen	388 m ²
Overige inpandige ruimte	483
Externe bergruimte	148
Perceel	19080
Inhoud	1459 m ³

Indeling

Aantal woonlagen	
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, rookkanaal



Wonen in Zwiggelte



Zwiggelte (In het Drents: Zwiggel of Zwiggelt) is een traditioneel (klein) esdorp met ongeveer 500 inwoners in de gemeente Midden Drenthe in de provincie Drenthe en is ontstaan in de middeleeuwen. Het is gelegen ten noordwesten van Westerbork.

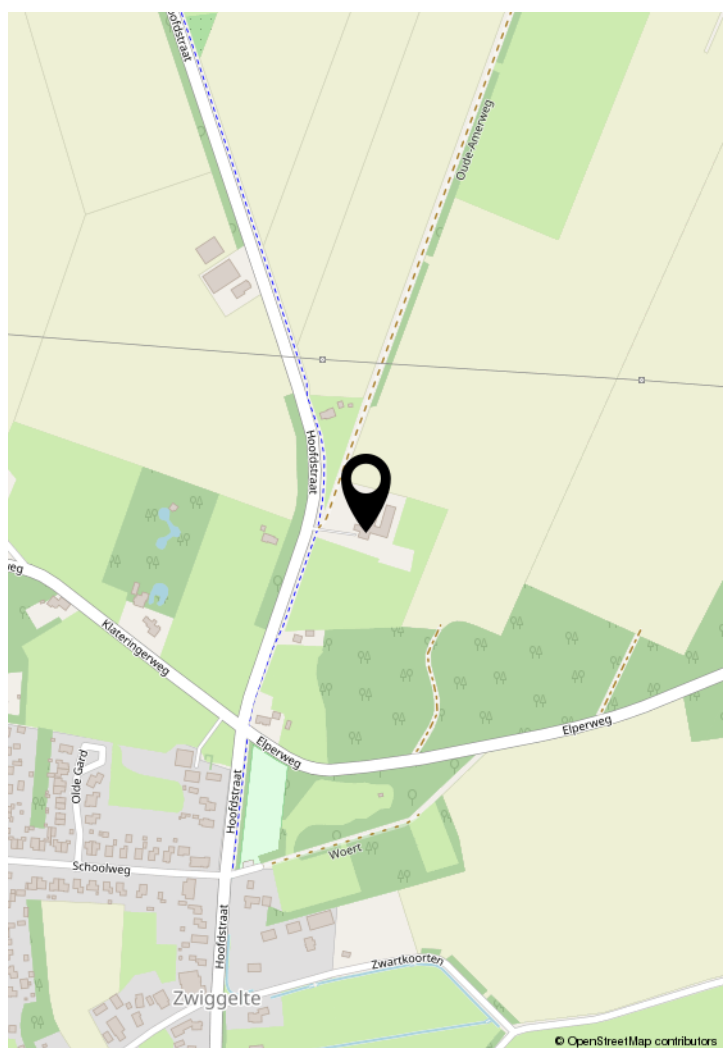
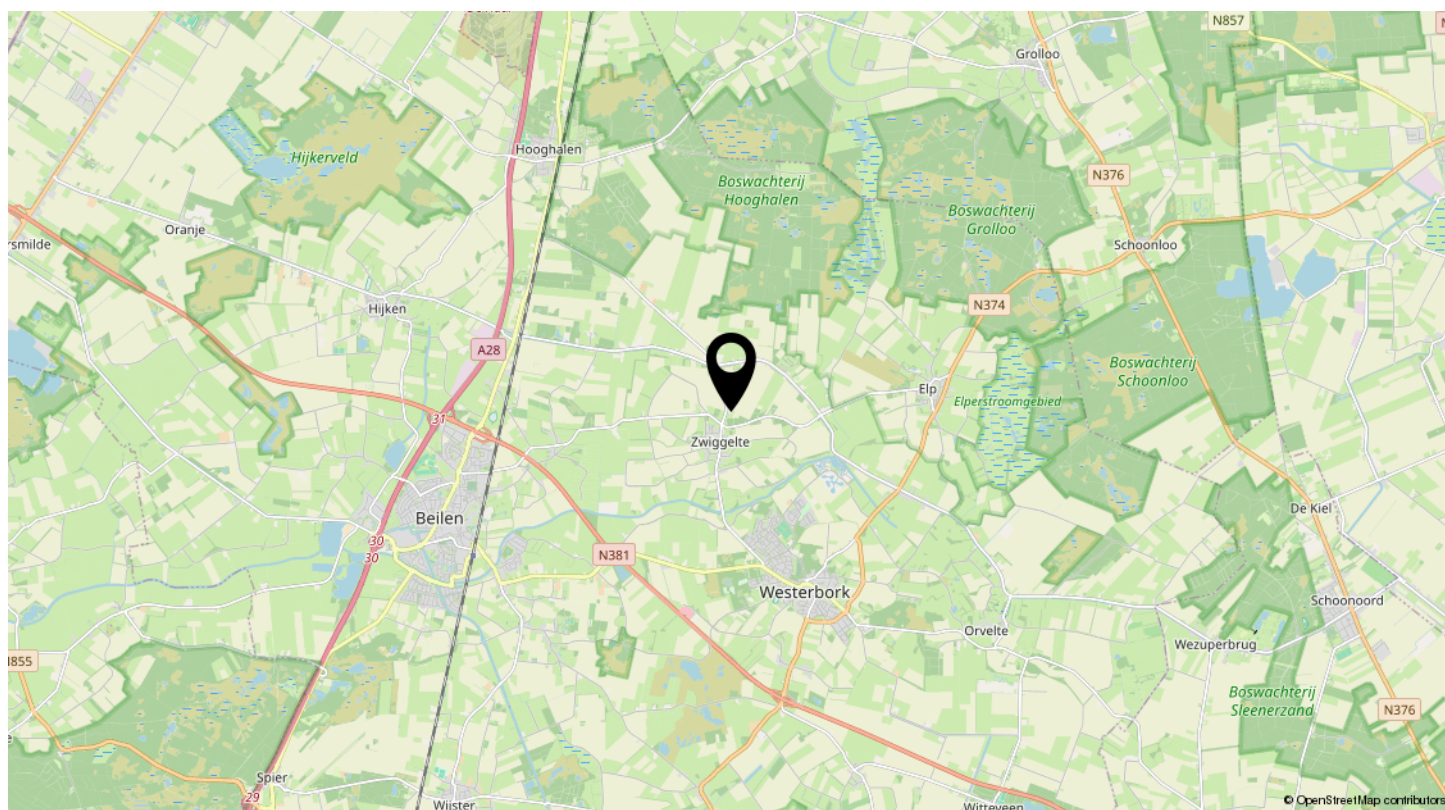
Voor de basisvoorzieningen als supermarkten, sportverenigingen, kerken en basisonderwijs kun je terecht in Hooghalen en Westerbork op respectievelijk circa 4 en 5 kilometer. Voor aanvullende voorzieningen als kledingwinkels, voortgezet onderwijs etc. kun je in Beilen terecht op circa 7 kilometer afstand en in Assen op circa 12 kilometer.

Naast het dorps huis zijn er tal van verenigingen / groepen met ieder zijn eigen ontspanning. Zo zijn er kinderactiviteiten, een kunstgroep, ijsvereniging, toneelvereniging, vrouwengroep, activiteitencommissie en nog meer. Wekelijks wordt er o.a. het klaverjassen en klootschieten georganiseerd en is er de knapzakroute en historische wandelroute door het dorp.

Zwiggelte heeft ook een eigen website.



Locatie



Een traditioneel dorp met ongeveer 500 inwoners



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- gordijnrails boven keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	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 70 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 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.

6.4.3 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.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de mestkelders met water en mestresten, aan partijen voldoende bekend.

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.

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'.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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



Bent u al verkocht?

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

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