

Onze aandacht maakt
wonen mooier en
verhuizen leuker!



Vuile Riete 40

Linde

€ 975.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde

zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl

0528-371496

Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	5
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	253 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	75 m ²
Perceeloppervlakte	3527 m ²
Inhoud	1134 m ³
Hoofdtuin	tuin rondom
Bouwjaar	1993
Garage	vrijstaand steen
Ligging	vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Energie label	C
Verwarming	hete lucht verwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Berging/Schuur	vrijstaand steen
Parkeren	Op eigen terrein



Omschrijving

In het buitengebied van Linde, aan een rustige weg gelegen, staat deze in 1993 onder architectuur gebouwde, verrassende, exclusieve rietgedekte woonboerderij, met een vrijstaande rietgedekte dubbele garage met eigen sanitaire voorzieningen en multifunctionele ruimte, alsmede een fraai onder architectuur aangelegde tuin.

De woning heeft een fraaie, transparante en royale indeling.

De woning combineert authentieke charme met modern comfort en biedt een heerlijk ruimtelijk gevoel. Het perceel van 3.527 m² beschikt over een brede oprit en biedt een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen.

De ligging is ideaal voor wie houdt van rust, ruimte en privacy.

Op korte afstand bevindt zich een basisschool. Voor winkels en middelbare scholen zijn Dedemsvaart, Zuidwolde, Hoogeveen en Zwolle goed bereikbaar.

De combinatie van een landelijke omgeving met een uitstekende bereikbaarheid maakt deze woonboerderij tot een unieke kans voor gezinnen, natuurliefhebbers of iedereen die droomt van landelijk wonen met volop leefruimte. De woning is bovendien levensloopbestendig.

Indeling van de woning

Begane grond

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot een royale hal met toegang tot de volledig betegelde praktische bijkeuken voorzien van witgoedaansluitingen, trapopgang, garderobenis en toilet. De royale slaapkamer, de living en de tweede zij-entree met tochtportaal zijn eveneens vanuit de hal bereikbaar.

De slaapkamer heeft een eigen badkamer, compleet met ligbad, douchehoek, wastafel, tuindeur, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie, inclusief een separate afsluitbare toiletruimte.

Aan de achterzijde van de woonboerderij, op het zuiden, ligt de royale, tuingerichte, zeer lichte living met hoge nok en meerdere dakramen. Deze woonkamer beschikt over een spekstenen houtkachel, heeft deels een verlaagd gestuct plafond met inbouwspots, een schuifpui met toegang tot het zeer grote, deels overdekte terras en dubbele tuindeuren naar het zijterras. Via een tweede trapopgang vanuit de woonkamer is de vide bereikbaar, ingericht als werkruimte, met prachtig uitzicht over de achtertuin en landerijen.

De woonkeuken heeft een L-vormige opstelling met inbouwapparatuur en een close-in boiler en een tuindeur. De keuken en woonkamer (met uitzondering van de eethoek) zijn voorzien van elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de trap in de entree bereikt u de overloop met toegang tot twee slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van douchecabine, toilet en wastafel. De slaapkamers, waarvan één met wastafel, zijn afgewerkt met laminaatvloeren, beschikken over extra bergruimte en horren.

Tuin & ligging

Het perceel van 3.527 m² is fraai en veelzijdig aangelegd, met veel privacy. De voortuin heeft een heerlijk vrij uitzicht over de landerijen, met een vijverpartij, diverse struiken, fruitbomen en beplanting.

Omschrijving

De achtertuin is royaal en beschikt over een moestuingedeelte, een groot gazon met groot schaakbord, een royale vijverpartij met kleurrijke borders aan de rand en wandelpaden over een lichte verhoging, waarvan één naar een besloten zitje achterin de tuin leidt. Vanaf het terras met buiten open haard is er een weids uitzicht over de landerijen en het Drentse landschap.

Er zijn meerdere bijgebouwen: een vrijstaande garage met dubbele deur, betonvloer en spouwmuren; een aansluitend multifunctioneel gedeelte met eigen zij-ingang, badkamer en trapopgang naar een ruime hobby-/logeerkamer/thuiswerkruimte. In de tuin zijn diverse houtopslagplaatsen, meerdere watertappunten en tuinverlichting aanwezig. Aan de zijkant van de woning staat een bakhuisje met pannendak, voorzien van elektra, in gebruik als tuinberging.

Voorzieningen en bereikbaarheid

Ondanks de rustige, landelijke ligging zijn voorzieningen goed bereikbaar. Nabijgelegen dorpen zoals Dedemsvaart, Zuidwolde en Slagharen bieden winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Uitvalswegen naar omliggende steden als Zwolle en Hoogeveen liggen op korte afstand, waardoor de woning zowel rustig als gunstig gelegen is.

Bijzonderheden

- Traditioneel rieten dak met isolatie; westzijde vernieuwd in juni 2019 en onderhouden in 2024
- Buitenschilderwerk regelmatig bijgewerkt (boven 2022, begane grond deels 2025)
- Energielabel C
- Verwarming middels heteluchtverwarming
- Gedeeltelijk vloerverwarming op de begane grond
- Warm water via badgeiser en close-in boiler
- Natuurstenen vensterbanken en plinten
- Garage en bijgebouw eveneens geschikt voor gastenverblijf, praktijk of hobbyruimte
- Prachtig aangelegde tuin van 3.527 m² met vijvers, moestuin en vrij uitzicht
- Meerdere houtopslagplaatsen en tuinleidingen aanwezig
- Eigen grondwaterpomp
- Flexwonen in overleg met de gemeente toegestaan

Deze sfeervolle woonboerderij biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en landelijk wonen op een prachtig perceel van 3.527 m². Ideaal voor liefhebbers van rust, natuur en privacy, met volop mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, werken en recreëren aan huis.



Afbeeldingen



Afbeeldingen



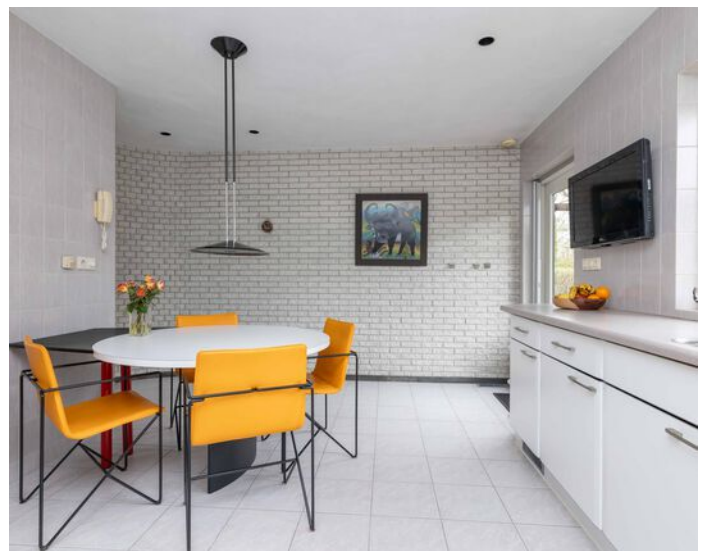
Afbeeldingen



Afbeeldingen



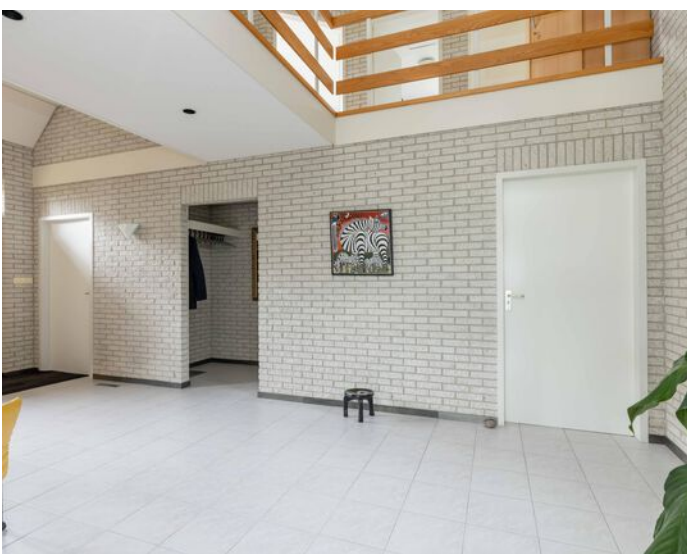
Afbeeldingen



Afbeeldingen



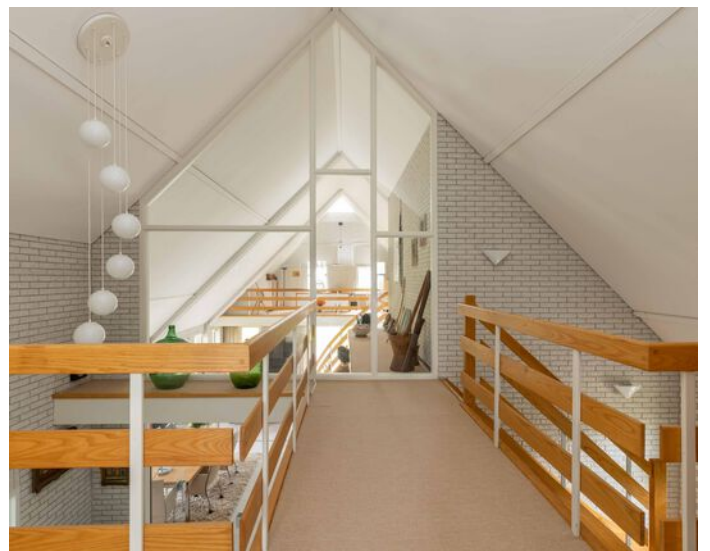
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



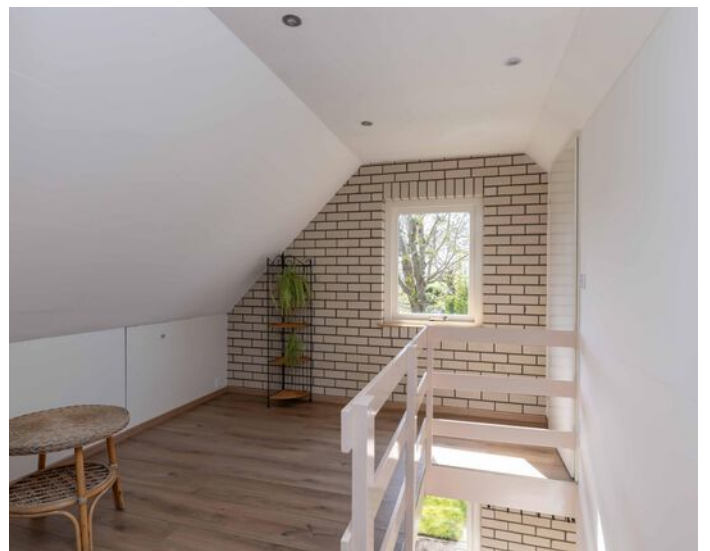
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



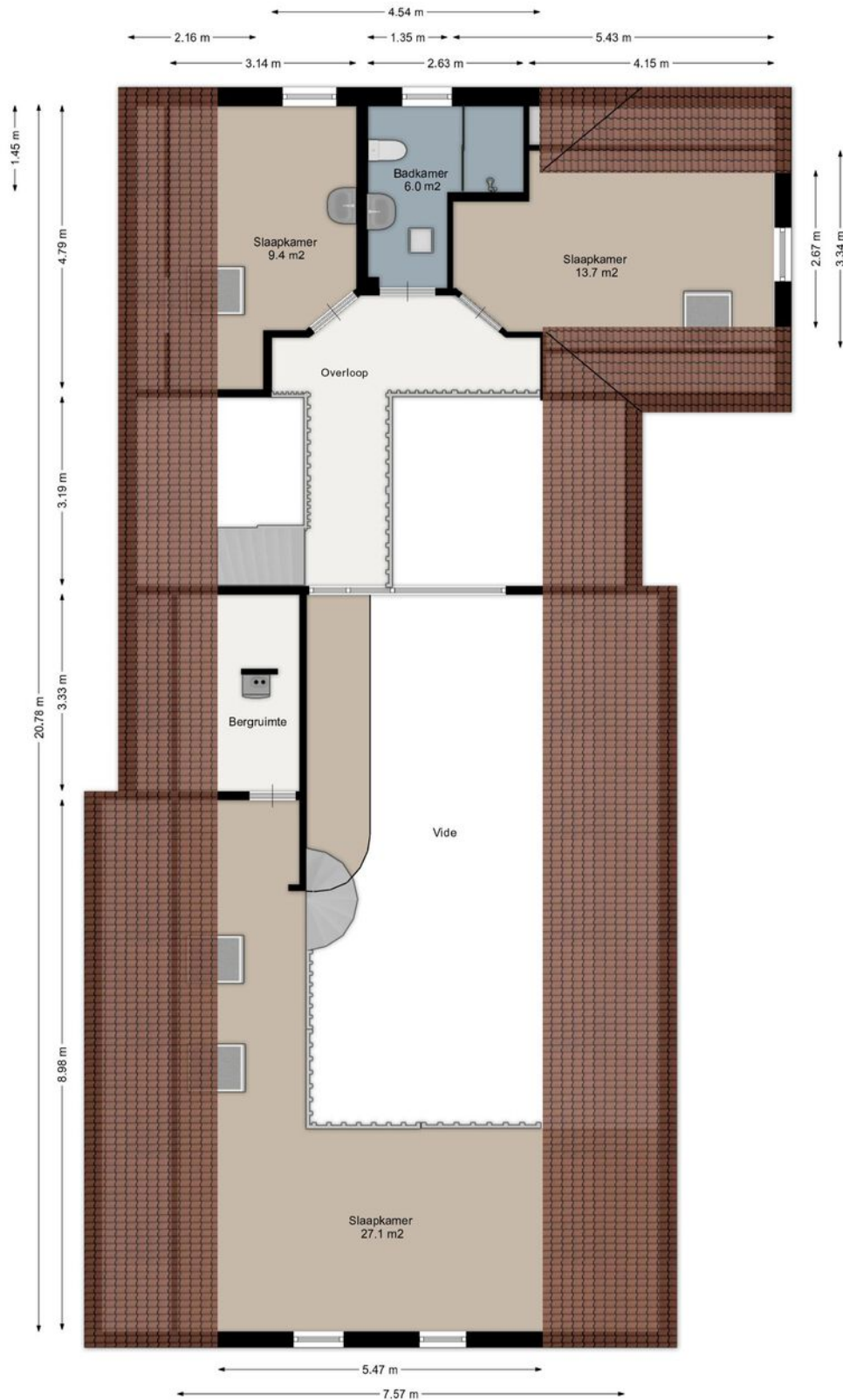
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Meer weten? Bel: 0528-371496

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

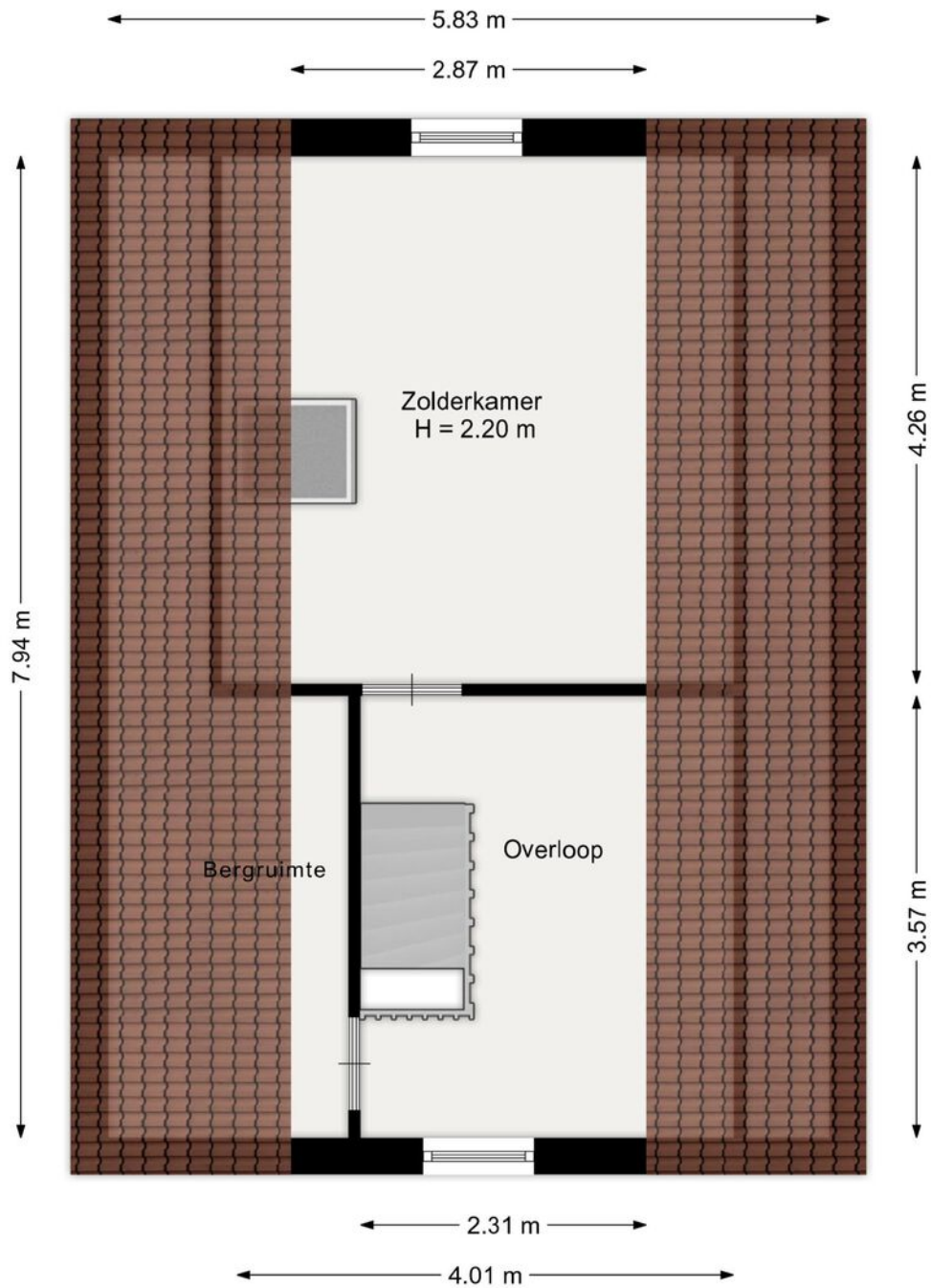
Meer weten? Bel: 0528-371496

Plattegrond



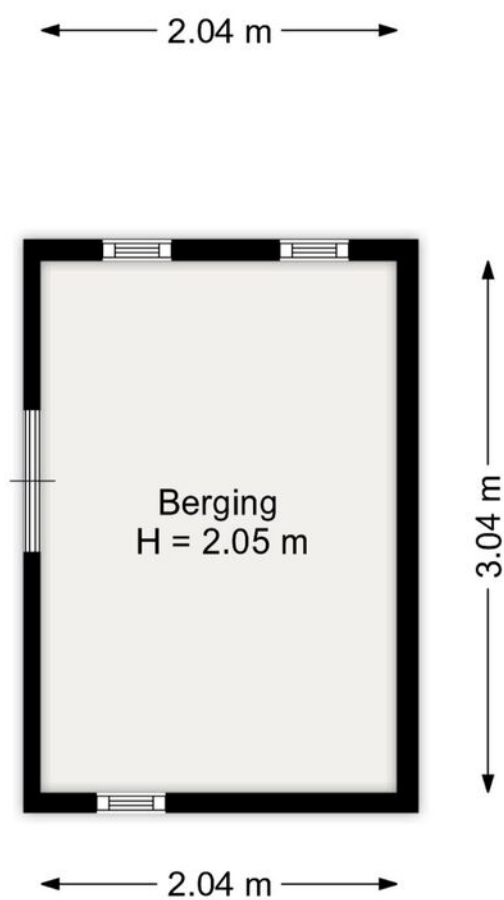
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Meetrapport

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Vuile Riete 40	Datum van meetrapport:	06-04-2026
Plaats:	Linde	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	253.7 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	5.0 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte (GOGBR)	16.2 m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	75.2 m ²
Inhoud	1134.7 m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

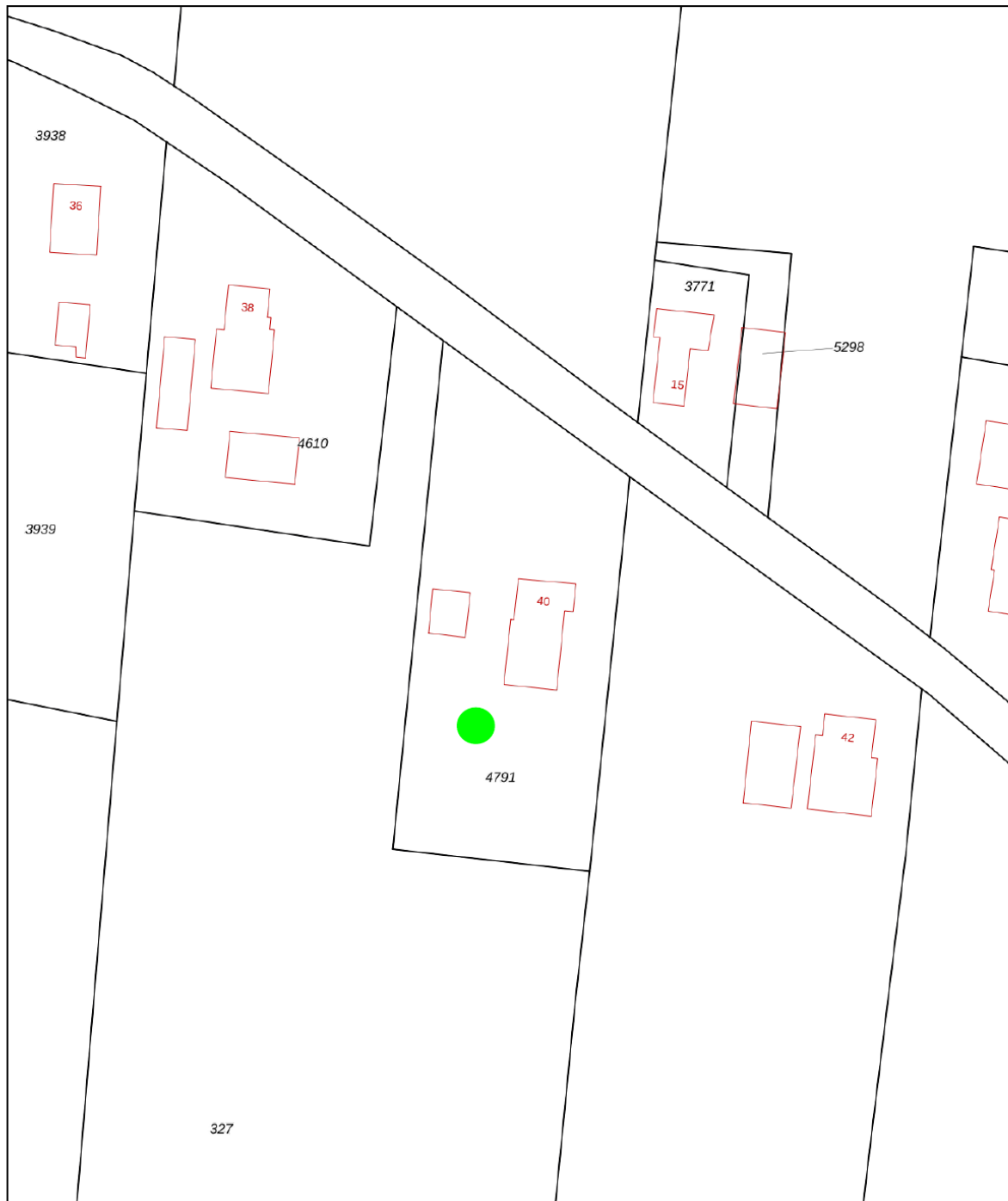
De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.


Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VUILERIETE40



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zuidwolde	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4791	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 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.	

Meer weten? Bel: 0528-371496

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Ganglamp (witte bollen) blijven achter	X		
- keukenlamp (zwarte schotel), bijkeuken opbouwspots	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast benedenslaapkamer, bovenhoekkasten hal, houten kasten garage en werkbank	X		
- grote boekenkast huiskamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- verduisterende gordijnen benedenslaapkamer, in-between huiskamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Losse vloerkleden huiskamer en elders		X	
- Vloerbedekking benedenslaapkamer en 1e etage	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

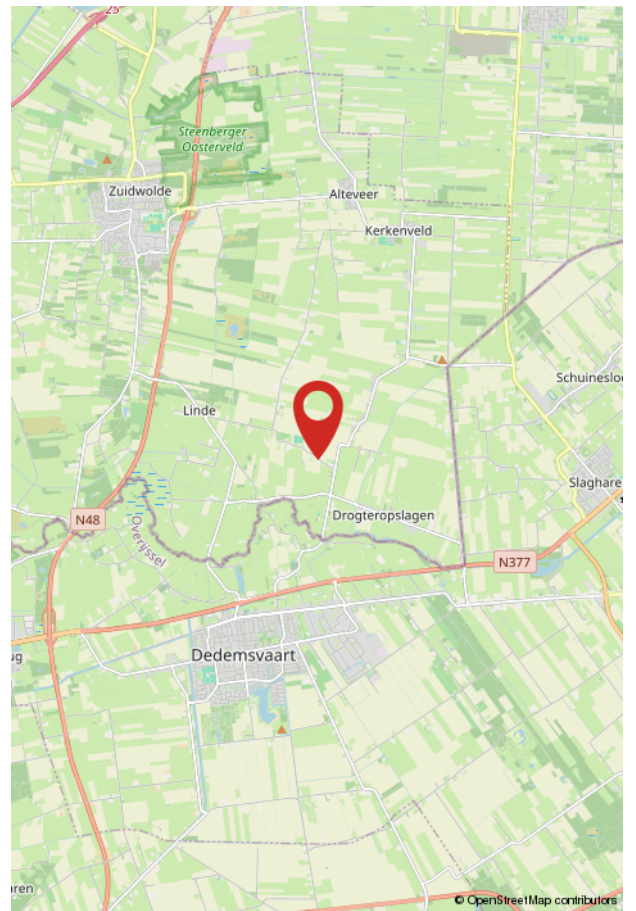
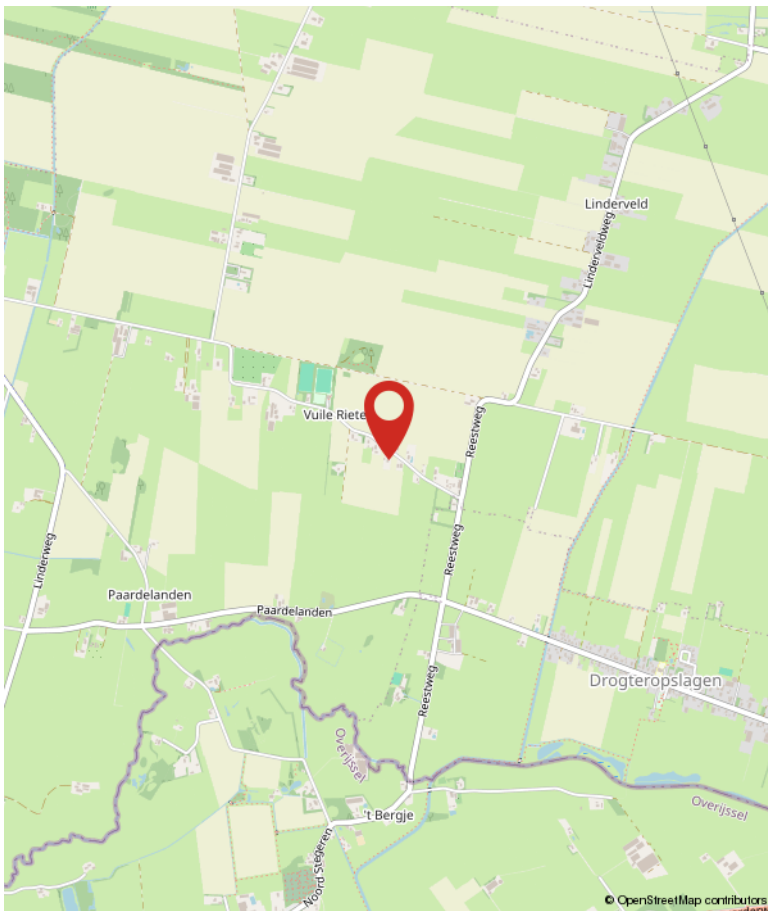
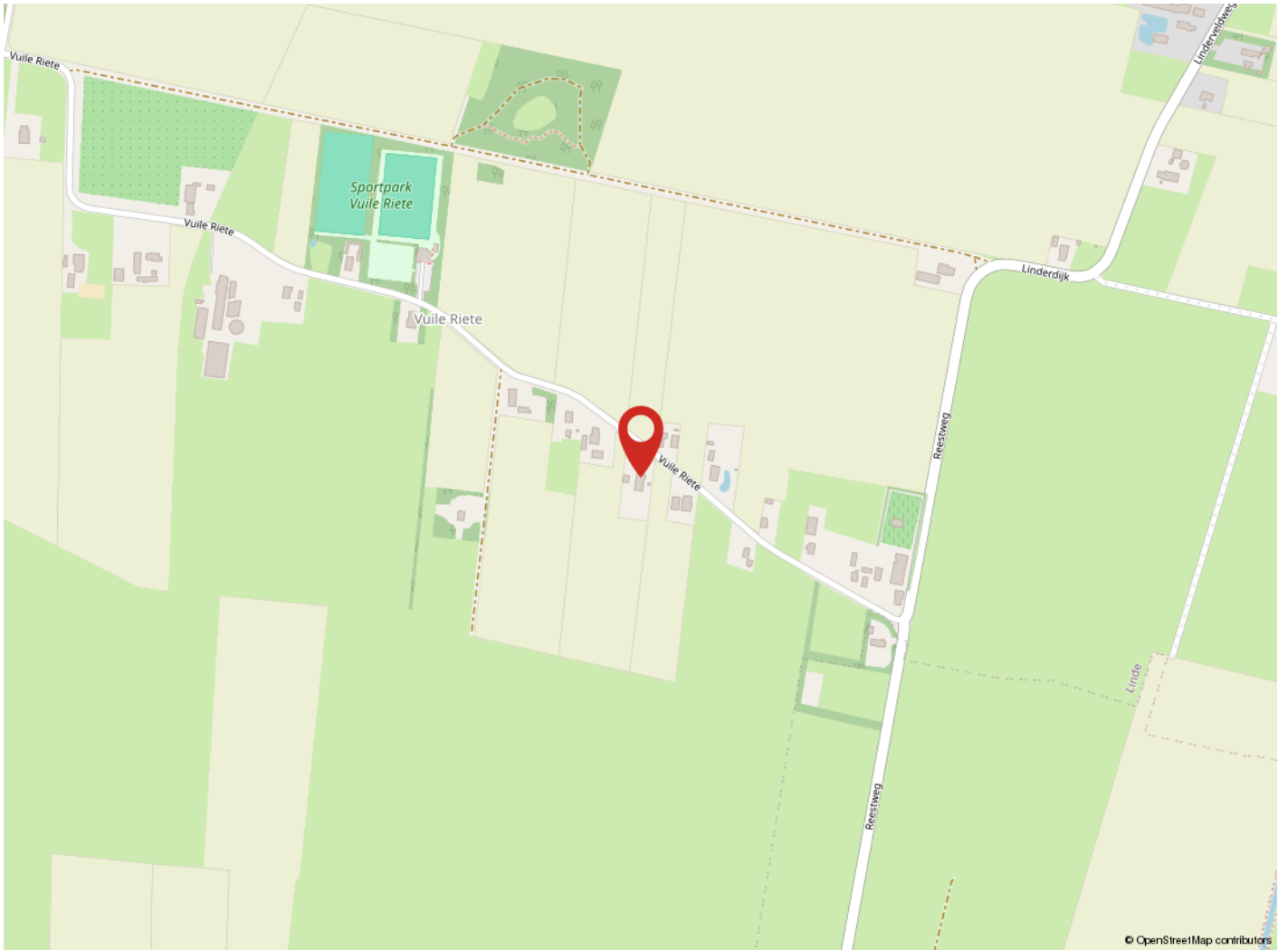
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Close-in boiler keuken	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrail lepels en keukenrail kopjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Privacy screens op grote terras	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
- Geiser garage	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten en bakken met planten, met uitzondering van grote plantenbak op grote terras		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Windschermen rond moestuin	X		
Houtopslag-hokken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schaakspel en antieke blauwe wipkar			X
- Tuinbanken		X	

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

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." werking zijn, van kracht. Bij vragen helpen wij graag!

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 5 werkdagen 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.



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde
Hoofdstraat 93 B
7921 AE Zuidwolde

0528-371496
zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

