

## **Hoofdstraat 263 OOSTWOLD**



Achterhof Makelaardij B.V.  
Langestraat 40  
9804 PL Noordhorn  
Tel: 0594-506223  
E-mail: [info@achterhofmakelaardij.nl](mailto:info@achterhofmakelaardij.nl)



### **Karakteristieke (woon)boerderij op riant perceel van 8.530 m<sup>2</sup>!**

Zoekt u een plek waar wonen en werken/hobby optimaal samenkomen? Deze degelijke boerderij uit 1914 biedt u alle ruimte. Met 157 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een grote inpandige schuur van 305 m<sup>2</sup> op de begane grond, ruim erf en een eigen perceeltje weiland is dit een droomplek voor buitenmensen en klussers.

#### **Indeling:**

Begane grond: entree/gang, 2 woon/werkkamers van circa 20m<sup>2</sup> en 15m<sup>2</sup> groot, kelder, woonkamer/eetkamer met pantry van circa 15m<sup>2</sup> groot, keuken van ongeveer 16m<sup>2</sup> en een badkamer met ligbad, douche en vaste wastafel. Naast deze ruimten zijn er diverse berg/inbouwkasten.

De grote inpandige schuur en aangrenzende garage bieden veel extra ruimte voor opslag of werkactiviteiten en zijn in totaal ongeveer 325m<sup>2</sup> groot.

Verdieping: overloop en twee slaapkamers van ongeveer 8m<sup>2</sup> waarvan één nog beschikt over de originele bedsteden.

Boven de inpandige schuurruimte bevinden zich twee grote zolders met een oppervlakte van respectievelijk 80m<sup>2</sup> en 158m<sup>2</sup>

#### **Extra informatie:**

Op het erf zijn nog meer stallingsmogelijkheden (o.a. een vrijstaande schuur van 92 m<sup>2</sup>), enige voormalige kuilvoerplaten, mestplaat en een mestkelder/mestzak, opslagruimte en kapschuur met inpandige garage. Dit alles maakt het object zeer geschikt voor het houden van vee of andere (hobbymatige) agrarische doeleinden.

#### **Omgeving**

Landelijke rust, stedelijke nabijheid. In Oostwold geniet u van de weidsheid van het Groningse landschap.

In het dorp zelf is het Multifunctioneel Centrum De Gaveborg: kloppend hart van het dorp waar veel voorzieningen samenkomen, waaronder het dorps huis, sportfaciliteiten en kinderopvang. Ook is er een coöperatieve dagwinkel en een basisschool (SWS De Gavelander). Voor meer voorzieningen zijn Leek en de bruisende stad Groningen verrassend dichtbij.

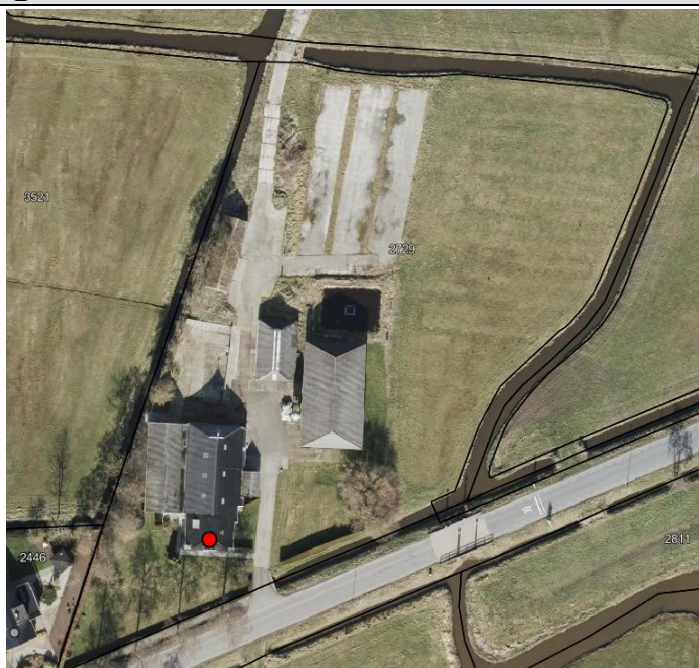
## Adresgegevens

Adres	<b>Hoofdstraat 263</b>
Postcode / plaats	<b>9828 PC Oostwold</b>
Provincie	<b>Groningen</b>

## Locatie gegevens



## Locatie gegevens



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

## Object gegevens

Soort woning	<b>(Woon)boerderij</b>
Type woning	<b>Vrijstaande woning</b>
Bouwjaar	<b>1914 (conform de gegevens van de BAG)</b>
Permanente bewoning en huidig gebruik	<b>Ja, agrarisch wonen, als onderdeel van de huidige bedrijfsbestemming</b>
Huidig gebruik	<b>woning met schuren/opslag, erf en weiland</b>
Huidige bestemming	<b>Thans “Agrarisch- Agrarisch bedrijf 2” met daarbij de toevoegingen Waarde-Archeologie 4 (deels) en 2 (deels), Waarde-Opengebied en Waarde-verkaveling opgelegd. Daarnaast heeft het hoofdgebouw de aanduiding “karakteristiek” gekregen. De gemeente Westerkwartier heeft aangegeven in principe bereid te zijn om mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging naar “Wonen”. Hierbij bestaat ook de mogelijkheid om in het hoofdgebouw een extra wooneenheid te realiseren. Deze procedure en afweging is maatwerk en wordt niet in algemene zin afgegeven. Een brief hieromtrent van de gemeente Westerkwartier is beschikbaar</b>

## Maten object

Aantal kamers	<b>5</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Volume	<b>Globaal geschat op circa 2.900 m<sup>3</sup> (gehele hoofdgebouw)</b>
Perceeloppervlakte	<b>Kadastrale maat bedraagt 8.530 m<sup>2</sup></b>
Woonoppervlakte	<b>Circa 157m<sup>2</sup> (woonhuis) en circa 326m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte (begane grond van de ingebouwde schuur)</b>
Maatvoering	<b>Verkoper heeft het object laten inmeten door Proland. Indien de precieze maatvoering voor koper van groot belang is, is het raadzaam om zelf de maatvoering te controleren op juistheid! Afwijkingen komen voor rekening en risico van koper</b>

## Details

Ligging object	<b>Gelegen aan de rand van het dorp met een vrij uitzicht over de landerijen</b>
Bijzonderheden t.a.v. de op te maken koopovereenkomst	<b>-In de koopovereenkomst worden in ieder geval als extra artikelen opgenomen “een ouderdomsclausule”, “een eigen deskundigen clausule”, “een niet eigen bewoning clausule” en “enige aardbevingsgebied gerelateerde clausules”. -Er is geen lijst van zaken opgemaakt, oplevering zal in overleg plaats vinden waarbij in ieder geval de nog aanwezige stoffering en een groot deel van de huidige inrichting/inboedel achterblijft. -Verder zijn er twee poezen die de schuur bewonen en achter blijven</b>

Verwarming	<b>Gaskachelverwarming</b>
Aanvaarding/oplevering van het object	<b>In overleg</b>
Isolatie	<b>Gedeeltelijk dubbel glas en enige dakisolatie. verder geen noemenswaardige isolatievoorzieningen. Het object beschikt over energielabel G, geregistreerd op 9 maart 2026 en geldig tot 5 maart 2036</b>
Warmwater	<b>Geiser (eigendom)</b>
Berging	<b>Aangebouwd steen, aangebouwde schuur die rond de 325m<sup>2</sup> groot is en daarnaast nog beschikt over 2 grote zolders</b>
Kabel/glasvezel	<b>Kabel aansluiting is aanwezig. Glasvezel aansluiting is (nog) niet aanwezig. De aanvraag om een glasvezelaansluiting is gedaan.</b>
Nutsvoorzieningen	<b>De woning is aangesloten op de riolering. Verder zijn er een water-, elektriciteits-, gas-, en telefoon- aansluiting aanwezig</b>
Dakbedekking en de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal	<b>Het voorhuis is gedekt met dakpannen, de schuren zijn zowel gedekt met asbesthoudende als asbestvrije golfplaten. Gezien de leeftijd van de opstallen bestaat de kans dat er ook op andere plaatsen asbesthoudend materiaal is verwerkt dat niet direct zichtbaar en/of bekend is</b>
Voormalige olietank	<b>Recent is er een voormalige gasolie tank gesaneerd. Certificaat van de sanering is aanwezig</b>
NAM c.s., mogelijke aardbeving gerelateerde schade	<b>-Er is in het verleden een schademelding gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. Hiervan is een rapport opgesteld en het bedrag van mogelijke aardbeving gerelateerde schade is uitgekeerd. Dit dossier is afgesloten. Het opgemaakte rapport is ter inzage. Aan de buitenzijde van de woning is aan de oostzijde het voegwerk vernieuwd. Onbekend is of het gehele uitgekeerde bedrag besteed is. -Voor zover bekend is er geen gebruik gemaakt van de subsidie “waardevermeerdering”</b>


## **Tuin, erf en weiland gegevens**

Tuin	<b>De tuin ligt rondom het woonhuis, waardoor er op elk moment van de dag zowel zonnige als schaduwrijke plekken te vinden zijn</b>
Erf, weiland	<b>Het erf is voorzien van ruimte voor voeropslag, verhard, mestplaat met onderliggende mest/gierkelder (precieze omvang en kwaliteit is niet bekend). Het perceeltje weiland grenst direct aan het erf</b>
Gebruik weiland	<b>Het perceel wordt gebruikt als grasland en is aan de buitenzijden geheel omsloten door water</b>
Kwaliteit	<b>Normaal voor het huidige en wellicht beoogde gebruik</b>

## Kadastrale kaart

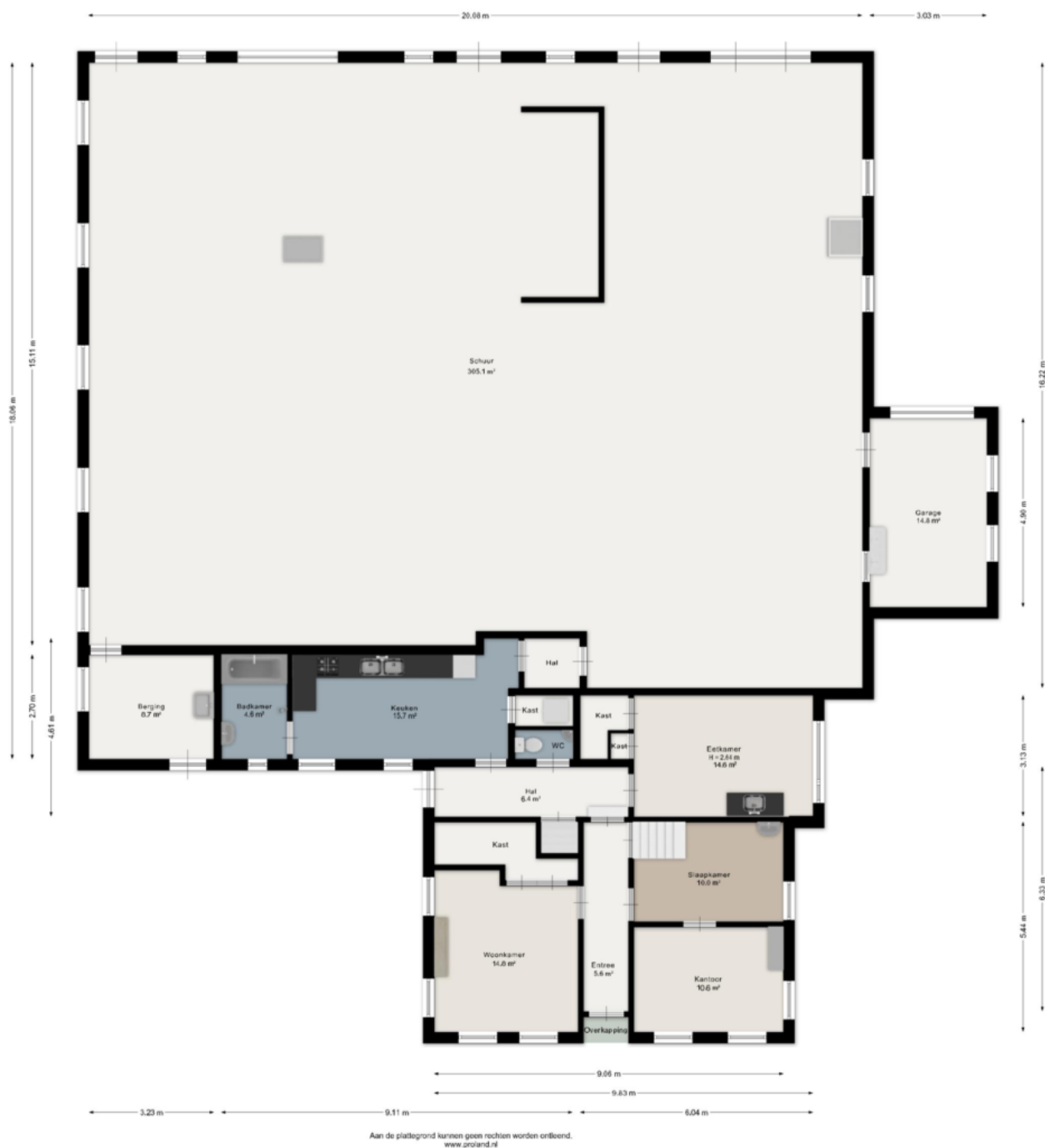


0 10 20 30 40 50m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Leek Sectie B Perceel 2729</p> <p><small>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.</small></p>	
--	--	---

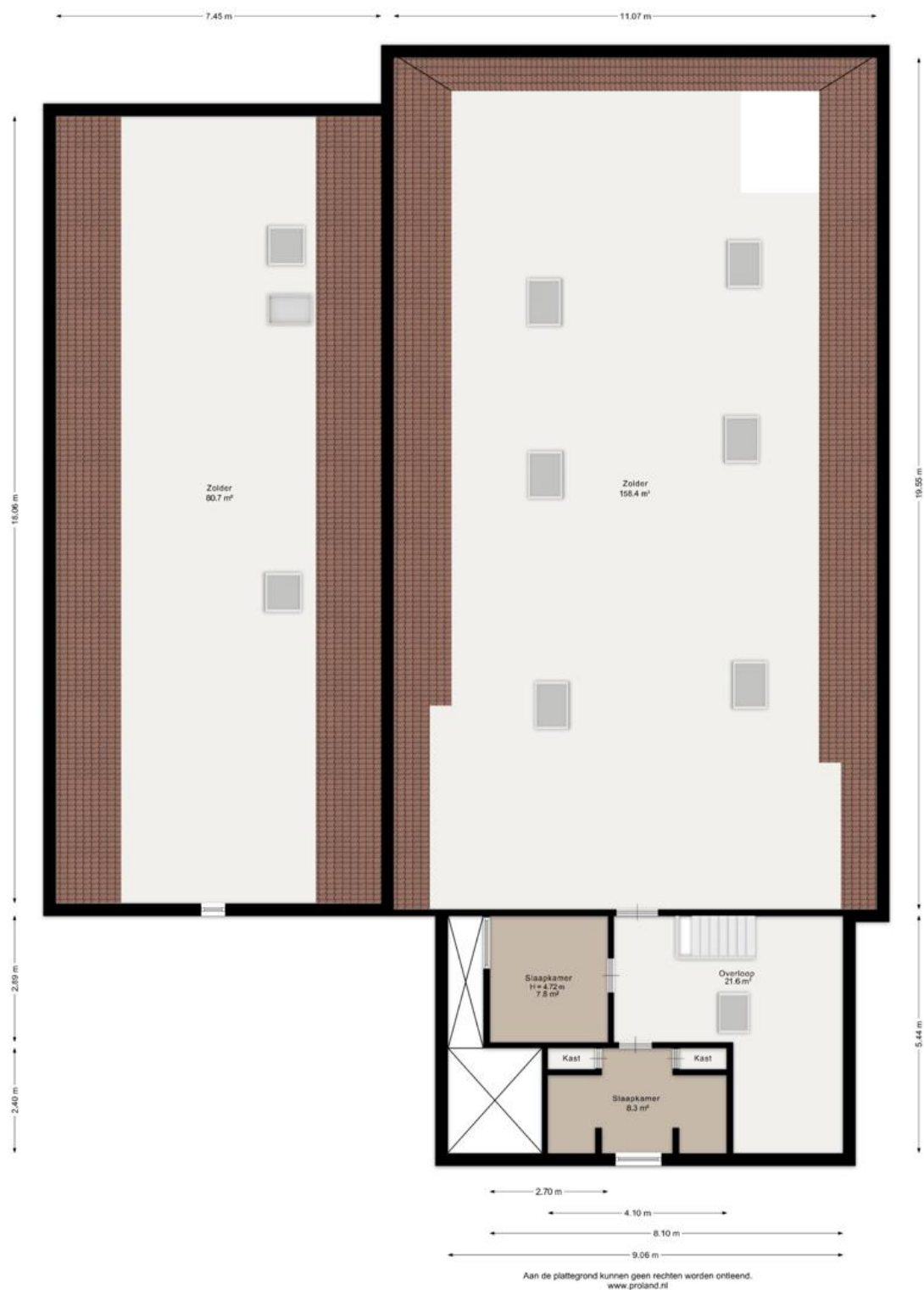
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

## Begane grond



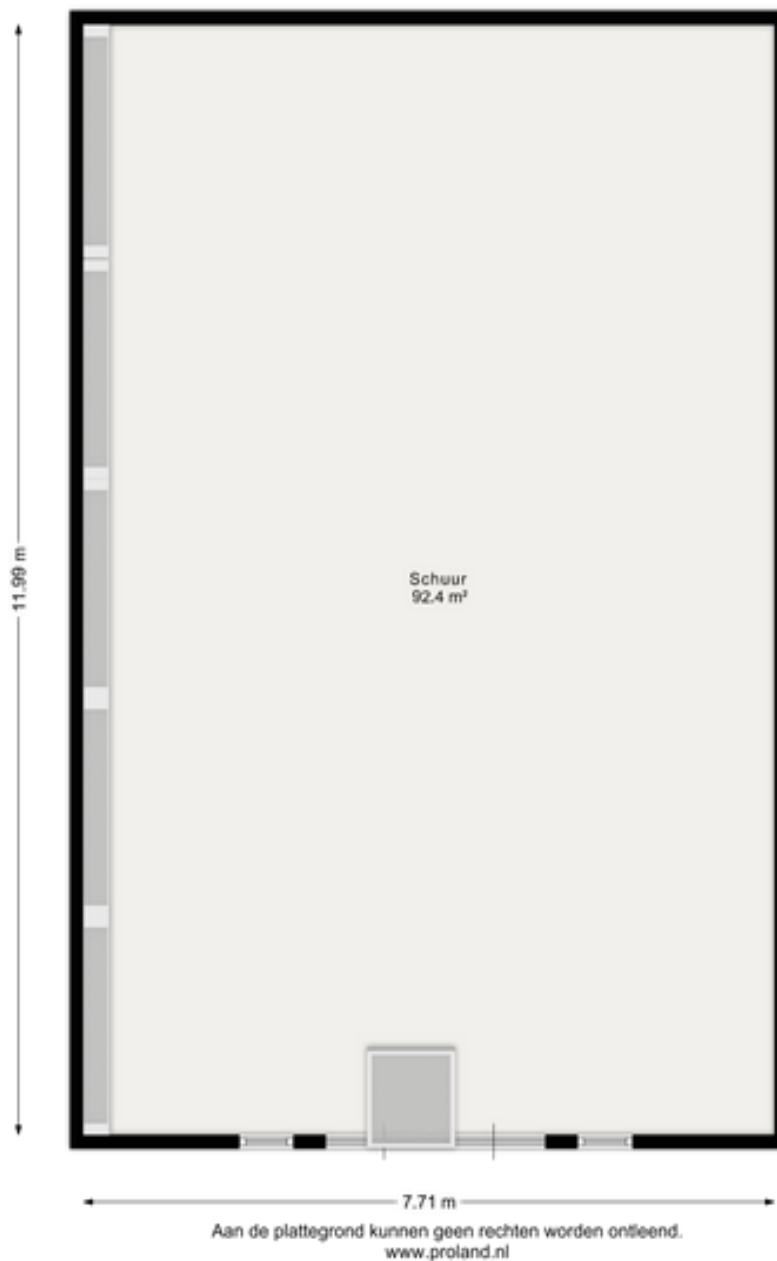
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

## Verdieping



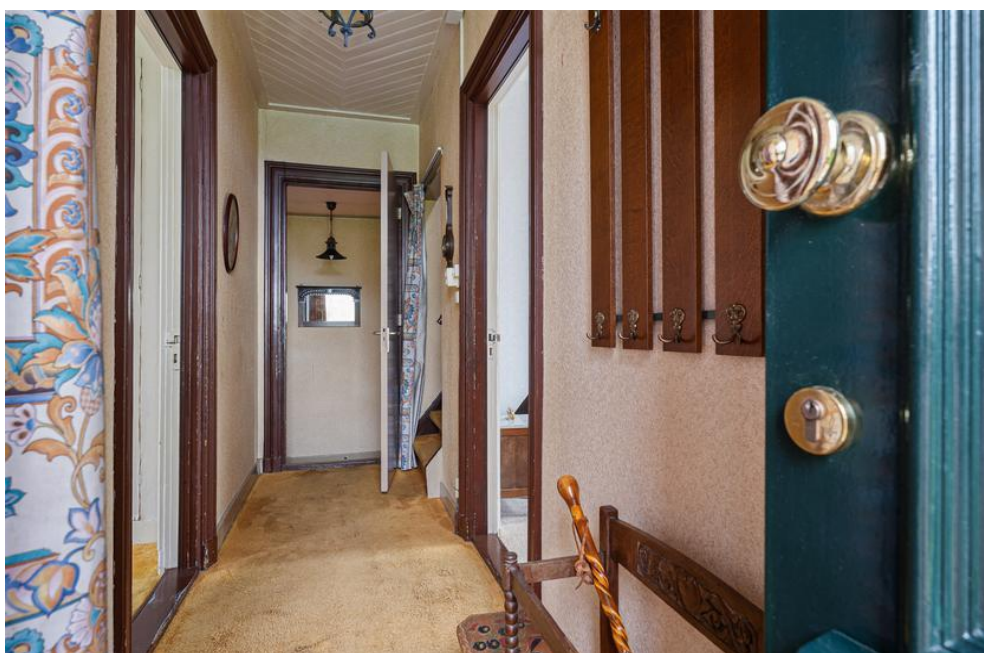
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

## Vrijstaande schuur















































## Energie label

Deze woning  
heeft energielabel

# G



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Overig warm water toestel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

**Warmtebehoefte in de wintermaanden**

Laag	Gemiddeld	<b>Hoog</b>
------	-----------	-------------

**Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden**

Laag	<b>Hoog</b>
------	-------------

**Aandeel hernieuwbare energie**

0,0 %
-------

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

**Adres**  
Hoofdstraat 263  
9828PC Oostwold  
BAG-ID: 0022010000008674

#### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1914  
**Compactheid** 2,97  
**Vloeroppervlakte** 139m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

**Naam** R. van Dijk **Vakbekwaamheidsnummer** 7281.3633.6493

**Certificaathouder**  
Duurzaam Energieloket

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 012213 **KvK-nummer** 65135121

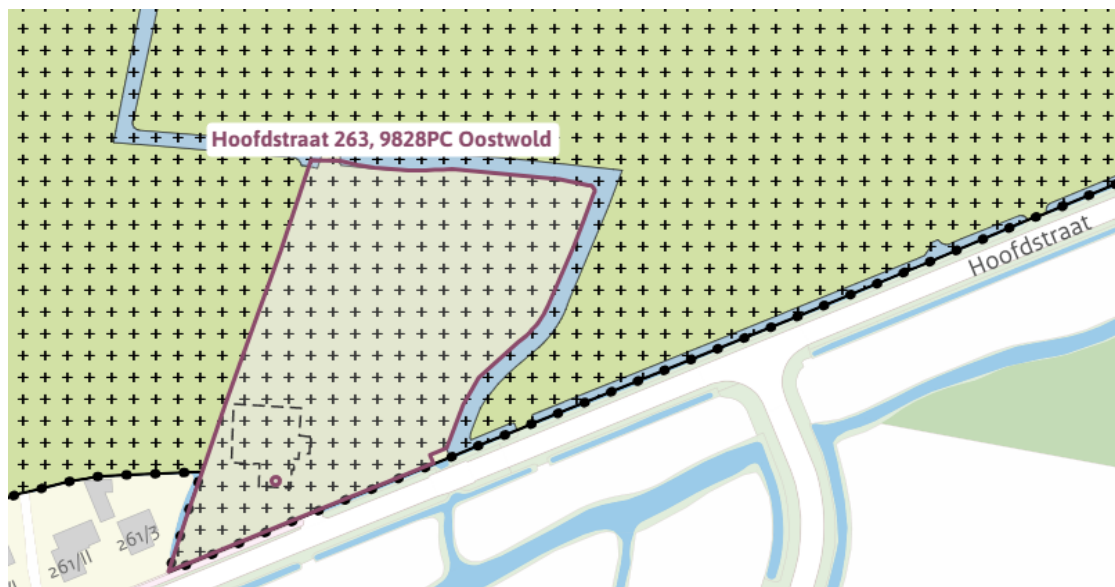
**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Omgevingsplankaart



### Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016

bestemmingsplan - Gemeente Leek

nr

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 01-07-2020 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

#### Bestemmingen (6) ^

 **Waarde - Archeologie 5** >

 **Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2** >

 **Water** >

 **Water** >

 **Waarde - Open gebied** >

 **Waarde - Verkaveling** >

#### Bouwaanduidingen (1) ^

 **karacteristiek**

## Beschrijving aanduiding karakteristiek

OOSTWOLD - Hoofdstraat 263			ZUIDELIJK WESTERKWARTIER - laagveenlandschap	
cultuurhistorisch X	architectuurhistorisch XX	stedenbouwkundig ensemble XXX	authenticiteit XX	zeldzaamheid X
<p>Boerderij van het Oldambtster type met bijschuur en stookhut uit 1914. Boerderij in eclectische stijl met schuur met rieten kap. Voorgevel is uitgevoerd als lijstgevel met decoratieve gemetselde dakkapel. Boerderij is gelegen op een ruim erf en ligt schuin op de weg. Zeer beeldbepalende ligging aan het begin van het lint. De vrijstaande bijschuren aan de achterzijde van de boerderij zijn van latere datum en vallen buiten de aanwijzing.</p>				

## Energie label

Deze woning  
heeft energielabel

# G



### Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

### Installaties

7 Verwarming	Gas- of olieketels per ruimte	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Overig warm water toestel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

#### Adres

Hoofdstraat 263  
9828PC Oostwold

BAG-ID: 0022010000008674

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1914  
Compactheid 2,97  
Vloeroppervlakte 139m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

#### Naam

R. van Dijk

#### Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

#### Inschrijfnummer

SKGIKOB 012213

#### Certificerende instelling

SKGIKOB

#### Soort opname

Basisopname

#### Vakbekwaamheidsnummer

7281.3633.6493

#### KvK-nummer

65135121



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## **De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis!**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond

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

en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.