

**TE KOOP**

# Armweide 31

Ruinen



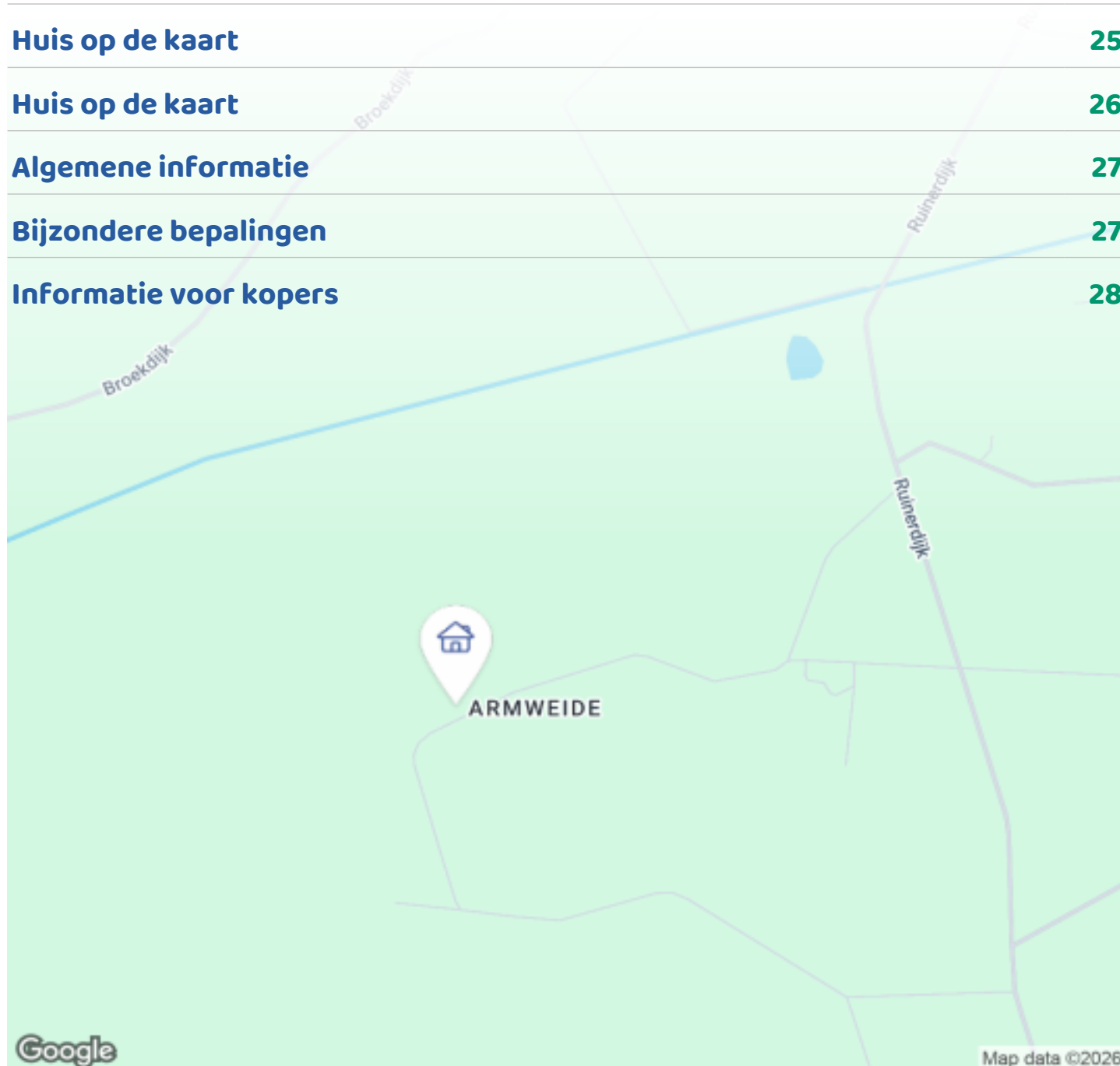
Vraagprijs

**€ 749.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Huis op de kaart	25
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen met prachtig vrij uitzicht in het buitengebied van Ruinen

Droomt u van vrij wonen in het groen, met rust, ruimte en een prachtig uitzicht? In het mooie buitengebied van Ruinen staat deze vrijstaande woning uit 1974, gelegen aan een rustige, niet-doorgaande weg. Hier geniet u van een weids uitzicht over de landerijen waar reeën grazen.

De woning biedt een praktische indeling en verrassend veel ruimte. Via de bijkeuken met wasmachineaansluiting komt u in de sfeervolle woonkeuken, vernieuwd in 2017. Deze is voorzien van een natuurstenen vloer met elektrische vloerverwarming en een keukenblok met granieten aanrechtblad.

Vanuit de keuken loopt u door naar de ruime hal met trapopgang. Vanuit de hal heeft u toegang tot een slaapkamer en de badkamer (2020) op de begane



**Woningbrochure: Armweide 31, Ruinen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

grond, waardoor de woning ook zeer geschikt is voor levensloopbestendig wonen. De lichte en royale woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de tuin en het omliggende landschap. De houtgestookte cv-kachel in de woonkamer zorgt tijdens de avonduren en in de winter voor een behaaglijke en sfeervolle warmte. Deze installatie werkt in combinatie met een gas-cv uit 2019 en verwarmt tevens een boiler van 200 liter.

Op de bovenverdieping bevindt zich een ruime overloop met dakraam en twee grote slaapkamers. Dankzij de ruimte op de overloop is hier desgewenst een extra douche/ toilet te realiseren.

De woning is volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof raam- en deurkozijnen.

De beschutte tuin rondom de woning biedt meerdere fijne plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten. Op het terrein staan diverse fruitbomen.

Direct aan de woning bevindt zich een aangebouwde schuur van circa 12 x 6 meter, uitgevoerd in steen en hout met een geïsoleerd dak. Deze schuur is voorzien van krachtstroom, water en twee hooizolders. In de schuur bevindt zich bovendien een praktijkruimte met douche.

Verder staat op het terrein een grote schuur van circa 21 x 8 meter (bouwjaar 2013), damwandplaten, geïsoleerd dak, krachtstroom en 21 zonnepanelen (2017).

De paardenstal van circa 11 x 4 meter, met uitloop, rijbak, omheind weiland en het verharde erf, maakt het geheel compleet.

Ruinen is een sfeerful brinkdorp in Zuidwest-Drenthe met meerdere winkels/ voorzieningen en een basisschool.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning in het buitengebied van Ruinen
- Prachtig vrij uitzicht over de landerijen
- Gelegen aan een rustige, niet-doorgaande weg

- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (levensloopbestendig wonen)
- Woonkeuken vernieuwd in 2017
- Badkamer vernieuwd in 2020
- Gas-cv uit 2019 in combinatie met houtgestookte cv-kachel en 200 liter boiler.
- Volledig voorzien van kunststof raam- en deurkozijnen
- Aangebouwde schuur met praktijkruimte en douche
- Grote vrijstaande schuur uit 2013
- 21 zonnepanelen geplaatst in 2017
- Paardenstal met uitloop, rijbak en omheind weiland

Er is bovendien de mogelijkheid om circa 2,4 hectare grasland bij te kopen. Perceel K667 (9707m<sup>2</sup>) en perceel K690 (14048m<sup>2</sup>). Vanuit de woning wandelt u dan zo naar het achtergelegen bosje en zandpad.

De verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.



# FOTO'S



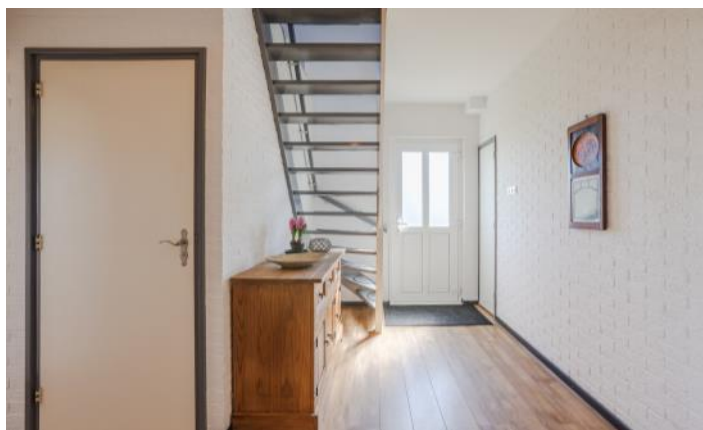
# FOTO'S



Woningbrochure: Armweide 31, Ruinen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)









# FOTO'S







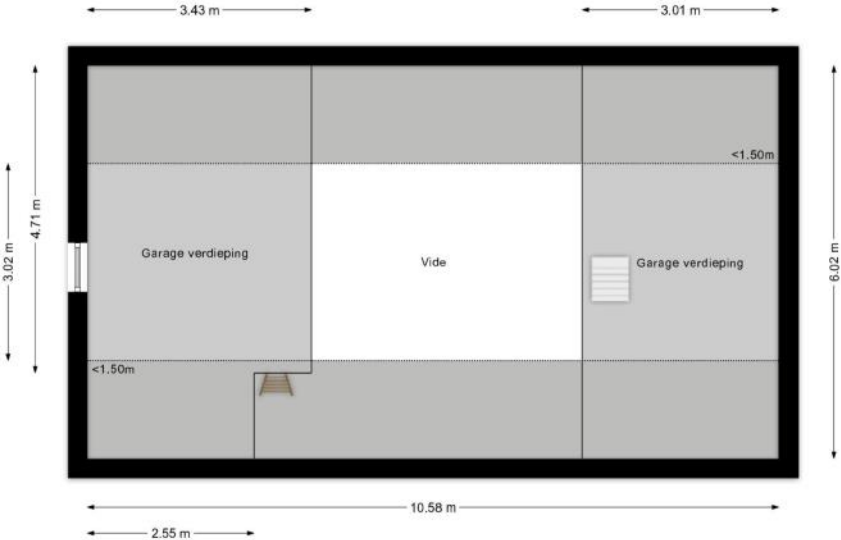
# PLATTEGROND



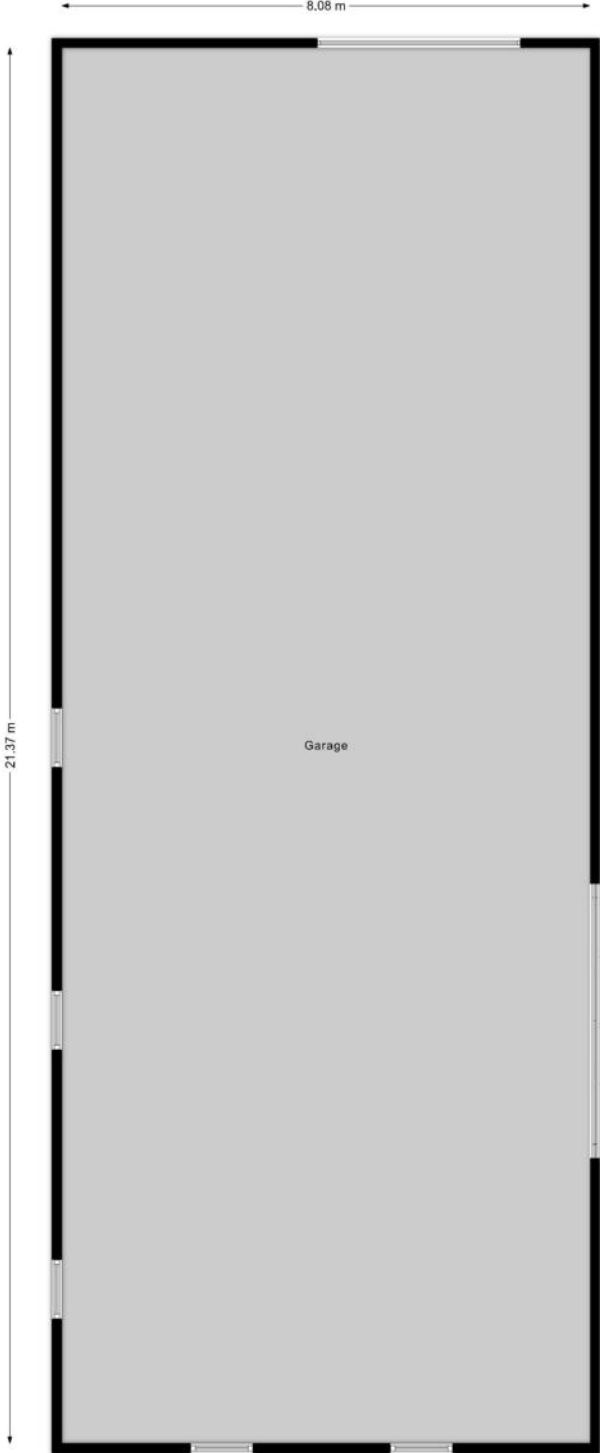
# PLATTEGROND



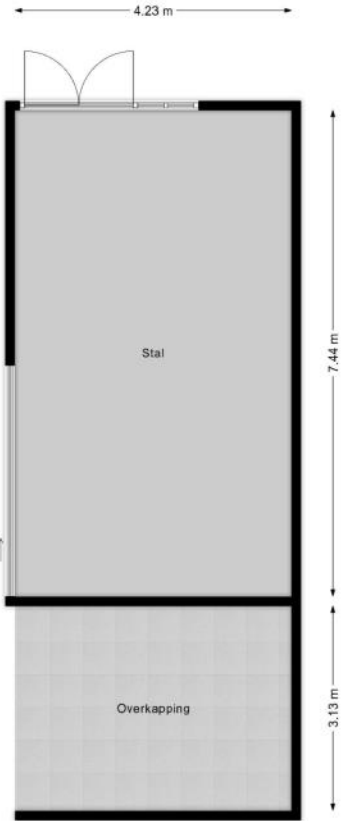
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Specifiek	Gedeeltelijk gestoffeerd
Keurmerken	Energie prestatie advies
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	6705 m <sup>2</sup>
Inhoud	734 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	68 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	204 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel</b>
Warm water	<b>Zonneboiler</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Rema\eha HR-combiketel</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2019</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, Open ligging, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

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

## Parkeergelegenheid

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

## Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

## Kadastrale gegevens

### Ruinen K 49

Oppervlakte	6705 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast		●	
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Inventaris paardenstal: gaat mee.

Inventaris grote schuur gaat mee.




*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



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Ruinen Sectie K Perceel 49</p>	
--	--	---	---

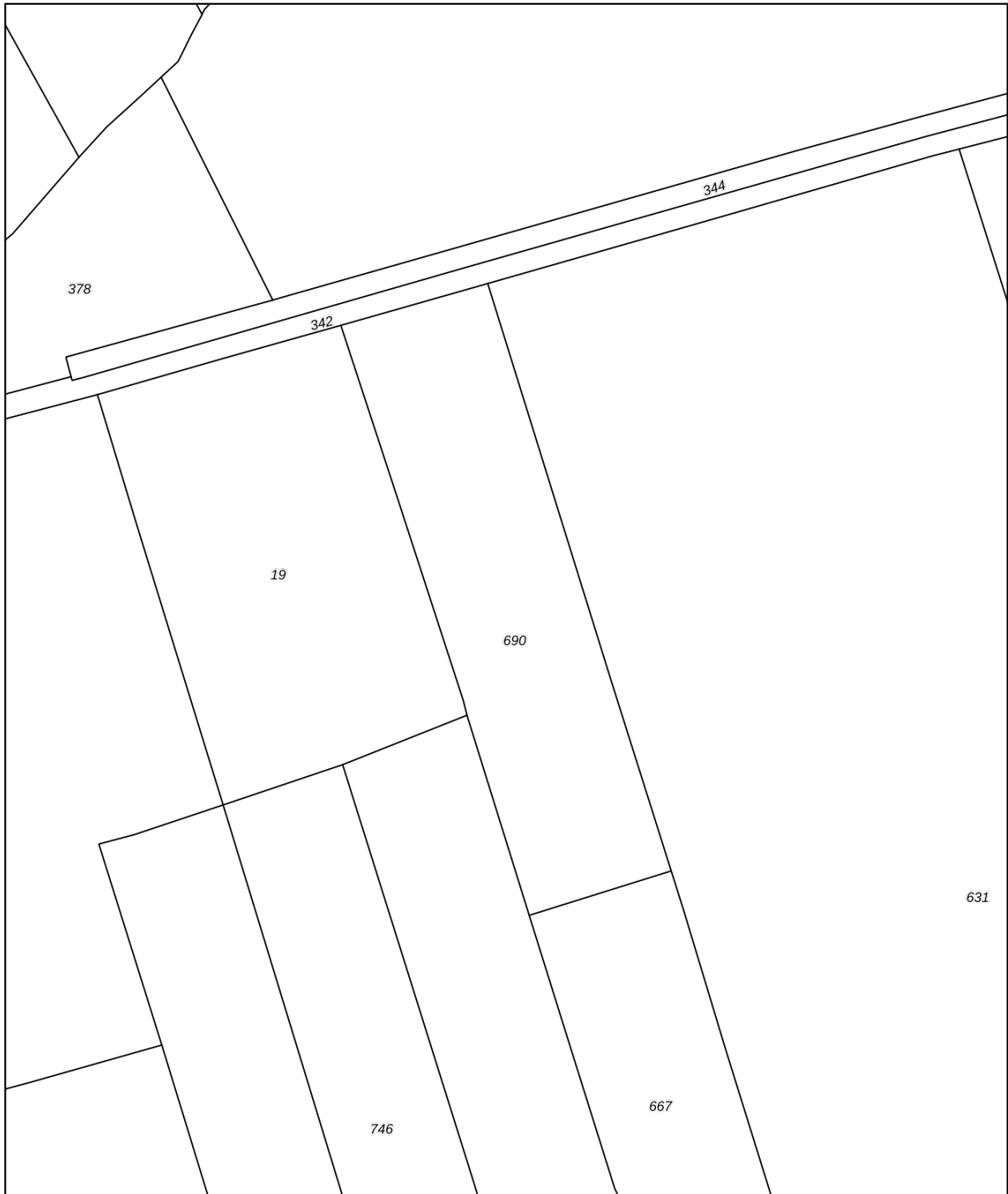
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: L.N.



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ruinen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	690
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.







# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: MLNEXT



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ruinen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	49
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.



# 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](https://www.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](https://www.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](http://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.