

INFORMATIEBROCHURE



SCHOONLOO, Warmenbossenweg 3-36



SCHOONLOO

WARMENBOSSENWEG 3 – 36

In het prachtige Drenthe, op de Hondsrug en aan de rand van Schoonloo, staat deze goed onderhouden **VRIJSTAANDE RECREATIEWONING** op 828 m² eigen grond. Gelegen op het kleinschalige recreatiepark Boerhaarsveld, biedt deze woning rust, ruimte en comfort in een toeristisch aantrekkelijke omgeving.

De woning is gebouwd in 2002 en volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie) en voorzien van dubbele beglazing, centrale verwarming (Intergas HRE combiketel uit 2021), mechanische ventilatie, kunststof goten en 6 zonnepanelen. Mede dankzij deze voorzieningen en de praktische indeling is het hier het hele jaar door comfortabel verblijven. De woning is altijd door de eigenaar zelf gebruikt en verkeert in verzorgde staat.

De verzorgde tuin ligt rondom de woning en beschikt over een boomgaard, twee houten bergingen (de vrijstaande berging is recent voorzien van nieuwe epdm-dakbedekking) en zonneterrassen. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je optimaal van de zon kunt genieten. Parkeren is mogelijk op het erf bij de woning.

Vraagprijs € 275.000,-- k.k.



SCHOONLOO

WARMENBOSSENWEG 3 – 36

Indeling: hal, toilet, tuingerichte L-vormige woonkamer met erker, tuindeuren, gashaard en een open keuken voorzien van inbouwapparatuur (afzuigkap, gaskookplaat, combi-magnetron, koelkast en vaatwasmachine), bijkeuken met witgoedaansluiting, vaste kast en buitendeur.

Verdieping: overloop, twee slaapkamers (de grootste slaapkamer heeft een balkon en biedt de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een derde slaapkamer te realiseren), de badkamer is voorzien van een douchehoek met wand, wastafel, 2e toilet en dakvenster.

Zolder: de zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt een ruime, bevloerde bergruimte met stahoogte, een groot dakraam en de CV-opstelling.

- Begane grond en verdieping grotendeels met laminaatvloeren
- Tuin rondom, achtertuin op het zuidwesten
- Mogelijkheid tot 3 slaapkamers
- Gelegen in een bosrijke en toeristische omgeving

Vraagprijs € 275.000,-- k.k.

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 108 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Overige in pandige ruimte: 10 m²
Perceeloppervlakte: 828 m²
Inhoud: 420 m³
Woonkamer: 32 m²

Indeling

Aantal kamers: 3
Aantal slaapkamers: 2
Aantal badkamers: 1
Overige ruimten: Bijkeuken, toilet, hal, berging, overloop
Badkamervoorz.: Douche, ligbad, wastafel, toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam en zonnepanelen

Energie

Energie label: A (einddatum: 28-10-2030)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
Cv-ketel: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Kadastrale gegevens

Gemeente Rolde, sectie T, nummer 2314
Oppervlakte: 603 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Gemeente Rolde, sectie T, nummer 3252
Oppervlakte: 225 m²
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Bouw

Type: Vrijstaande woning
Soort: Recreatiewoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2002
Dak: Zadeldak

Buitenruimte

Ligging: Op park 'Boerhaarsveld', aan rustige weg en in bos- en natuurlijke omgeving
Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin en zonneterras
Achtertuin: 459 m² (28,75 m diep en 15,95 m breed)
Ligging achtertuin: Zuidwesten
Kwaliteit: Fraai aangelegd

Bergruimte

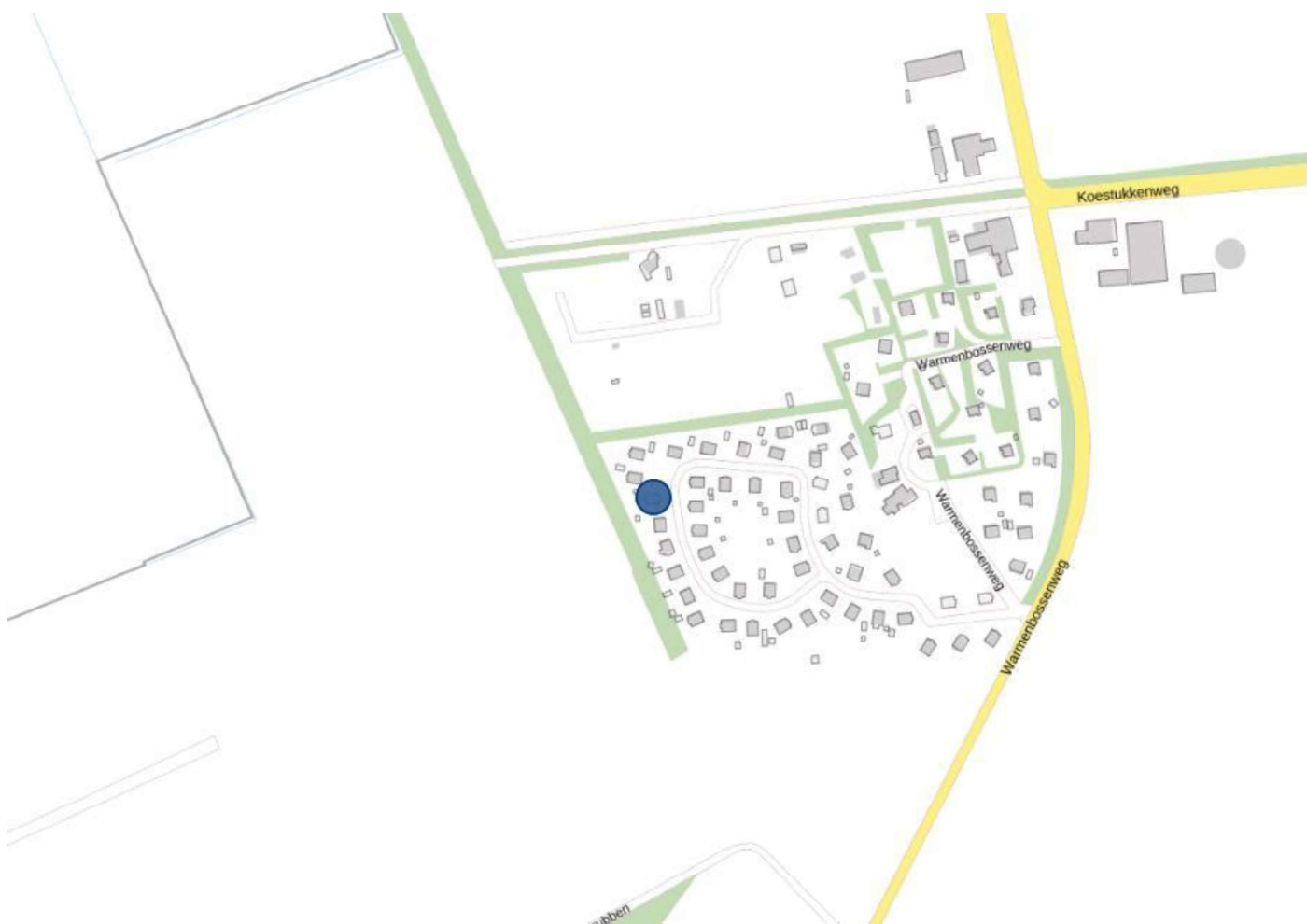
Schuur/berging: Aangebouwd en vrijstaand

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Locatie

Het kleinschalige recreatiepark ligt op de Drentse Hondsrug, aan de rand van Schoonloo. Met lage parkkosten (voor 2025: beheerkosten park € 943,79 incl. btw en bijkomende parkkosten € 141,71 incl. btw) en de nabijheid van de toeristische plaats Borger, waar een breed winkelaanbod en diverse voorzieningen te vinden zijn, biedt deze locatie het beste van rust, een natuurlijke omgeving en gemak. De omgeving is bosrijk en perfect voor wandelen, fietsen en diverse uitstapjes. Een ideale plek om tot rust te komen en te genieten van de prachtige natuur!



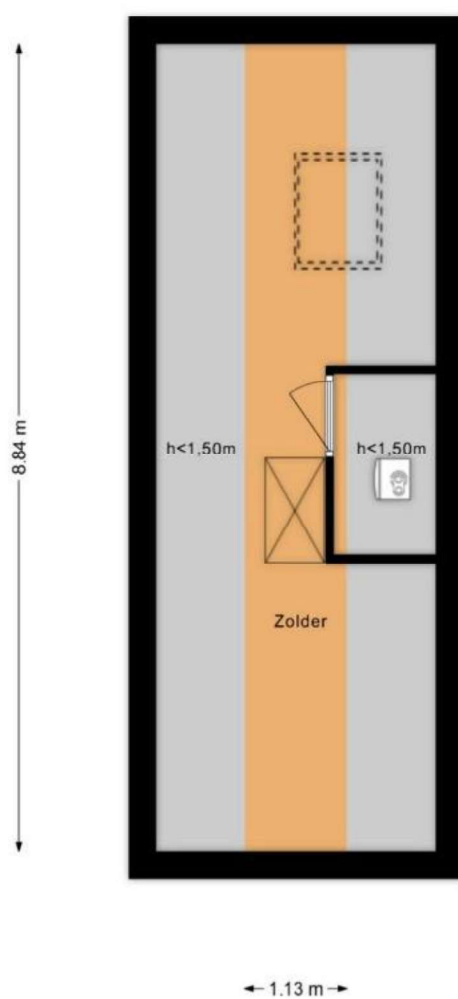
Plattegrond (begane grond)



Plattegrond (verdieping)



Plattegrond (zolder)



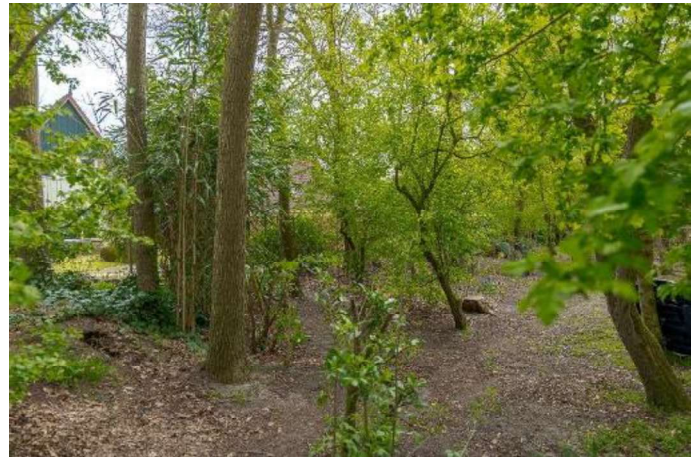




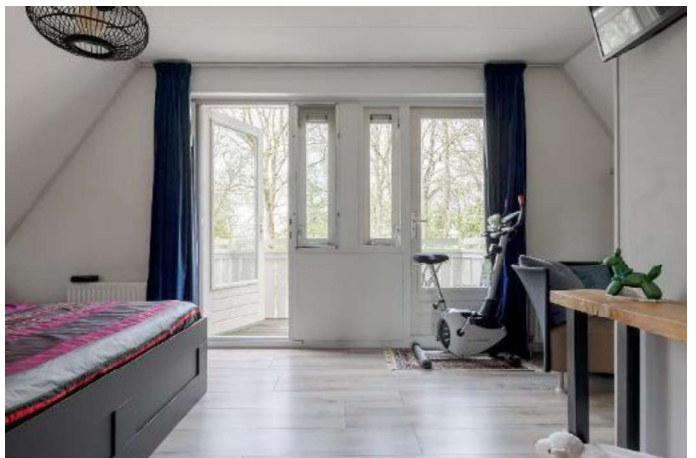


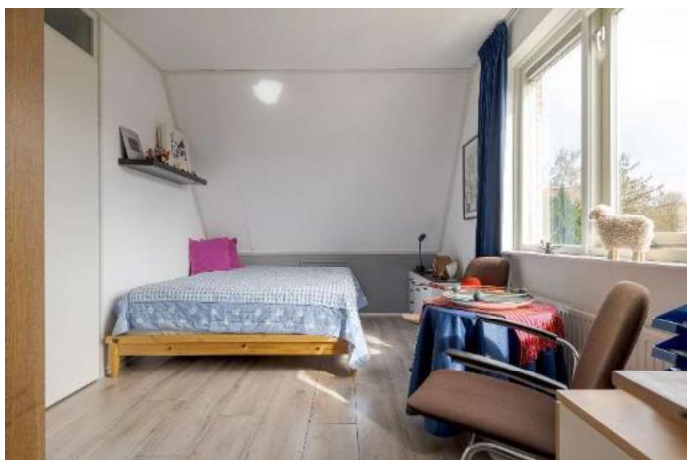
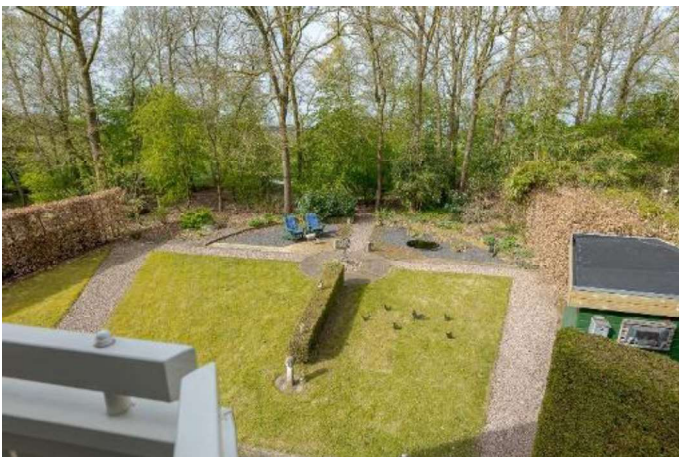


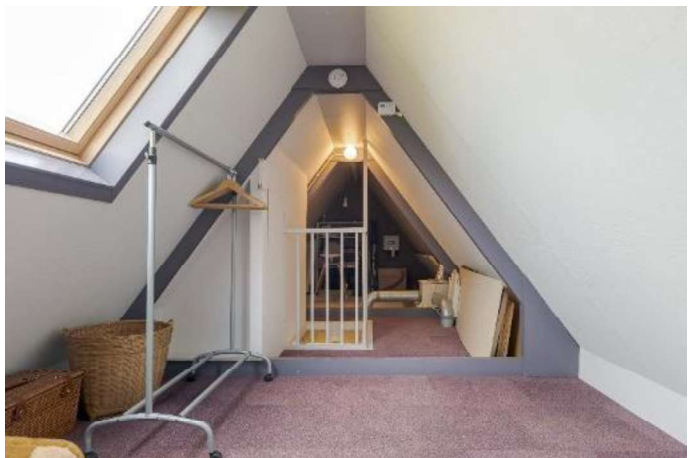












Lijst van zaken, de volgende zaken blijven achter:

HUISKAMER

Rode bank
Salontafel
Vloerkleed
TV meubel
Wandstelling met glazen planken
Boekenplanken naast haard
Wijnrek naast haard
Bellfires gashaard
Ovale tafel in erker
2x stoelen in erker
2 x opbouwspots
Roomdeviderkast
Werkblad cq PC hoek
Burostoel
Wandplank
Wandklok
Staande lamp
Eettafel + 6 stoelen
2x grijze hoge kasten
Mobiël keukenblok
Prullenbak
Klein (drank)kastje met plank erboven
Nest Thermostaat
Alle rolgordijnen
Gordijn voor openslaande deuren
Rolhordeur
Infrarood Paneel

TUIN

Elektrisch zonnescerm
Tuintafel met 4 stoelen
Tuinbank terras
BBQ
Parasol
Tuinbank voor erker + kleine ronde tafel
Tuinbank (groen)
Tuinkussenbox
Oppottafel
Ronde tafel met 2 klapstoeltjes
Lounge stoelen (2x)
Stoelen op plankier bij weiland (2x)
Ronde tafel bij plankier
Hangmat
2-zitsbankje voorzijde woning

FIETSCHUURTJE

2x Union E-bikes
1x losse fietstas
Fietspomp
Grasmachine met losse opvangbak
Bladblazer
Tweede, kunststof tuinset

KEUKEN

Standaard keuken inrichting w.o.
Koelkast (2019)
combi magnetron (2002)
gasplaat (2002)
afzuigkap (2002)
Vaatwasser (2019)
kraan (2022)
Messenblok
Pannenset
Borden
Bestek

HAL

Spiegel
Kapstok
Rookmelder

BIJKEUKEN

Stellingkast
Wasmachine (2023)
Vrieskast (2019)
Kastje met bovenblad
Plank boven kastje
Semi vaste kast
Klok
Weerstation
Hoge drukspuit
Accu's E-bikes + laders
Stofzuiger

TUINSCHUUR

Hakselaar
Flymo grasmachine
Diverse tuingereedschappen w.o.
Scheppen
Harken
Snoeischaaren
etc.
Verticuteer apparaat
Vouwkladder annex ministeiger
incl loopplaten
2x magazijnstelling
1 kast
Wasrek
Tuinslang op haspelwagen
Elektrische heggeschaar
Elektrische kettingzaag
Kniebankje
Workmate
Graskantsnijder (Strimmer)

Lijst van zaken, de volgende zaken blijven achter:

GROTE SLAAPKAMER

Bed incl. matrassen
Nachtkastplankjes
2x opbouwspotjes
Wandplank met spiegel en krukje
Boekenkast
TV
Sidetable (wit)
Montis designbank incl kussens
Staande lamp
Klein (nacht)kastje
Home trainer
Strijkplank en strijkijzer
Gordijnen
Rolhoordeur

OVERLOOP

Grote wandkast
Rekje
Rookmelder (2020)
Traphekje

BADKAMER

2 witte metalen kastjes
Weegschaal
Prullenbak
Spoorklok
Handdoeken

Beddengoed

LOGEERKAMER

2 persoonsbed matrassen en topper
Plank boven bed
Boekenkast
2 eenpersoonsbedden op elkaar incl.
matrassen, poteen los erbij
Bureau met plank erboven
Bureaustof annex printerkastje
Rond tafeltje
Witte kast met laden
Bureaulamp
Gordijnen
Rolhor
Schilderij Rosina Wachtmeister

ZOLDER

Kledingrek met hangers
Boekenkast
Kinderbedje met extra matrasje
plus dekentje en lakentje
Kinderstoeltje
Buitenkerstboom
Reserve dakpannen
Deur
Rookmelder (2020)
CO melder (2026)
Stofzuiger
CV ketel (2021)
3 kV aansluiting

Plattegrond van de percelen



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterom



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rolde</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 2314</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.

Beste geïnteresseerde,

Wij danken u, mede namens de eigenaar, voor uw getoonde interesse in deze woning. In deze brochure treft u een overzicht van de verkoopinformatie van de woning. Mochten er na het lezen van de brochure vragen zijn dan helpen wij u graag verder. Als u geïnformeerd wilt worden met betrekking tot uw financiële mogelijkheden, dan brengen wij u desgewenst in contact met onze hypotheekadviseur.



Na de bezichtiging

De verkoper is uiteraard benieuwd naar uw reactie als u de woning heeft bezichtigd. Daarom stellen wij het erg op prijs als u een vlotte reactie geeft, ook als de woning niet is wat u zoekt.

Onderzoeks- en informatieplicht

De verkoper van een woning heeft informatieplicht, dat betekent dat de verkoper hem bekende informatie, die voor u als koper van belang kan zijn bij het nemen van de koopbeslissing, moet melden. Daarom is door de verkoper een 'vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak' ingevuld. Die is op ons kantoor ter inzage en wordt op verzoek aan u opgestuurd of gemaild. Aan de andere kant heeft een koper onderzoeksplicht, dat geldt ook voor zaken die zijn op te vragen bij gemeente, provincie of andere openbare instellingen. Om zeker te zijn van uw zaak is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

Interesse, en nu?

Als u geïnteresseerd bent in de woning en een bod uit wilt brengen is het verstandig eerst te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Hierbij kunnen wij u van dienst zijn. Het uitbrengen van een bod wil niet zeggen

dat u in onderhandeling bent, zolang de verkoper niet reageert op uw voorstel bent u nog niet in onderhandeling. Ook is het van belang dat u de voorwaarden waaronder het bod geldt, aan ons laat weten (denk bijvoorbeeld aan een ontbindende voorwaarde met betrekking tot uw financiering).

Koopovereenkomst

Als er een overeenkomst wordt gesloten worden de afspraken die door koper en verkoper zijn gemaakt vastgelegd in een NVM koopakte. Dit is een modelovereenkomst, ontwikkeld door de NVM, de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. De verkoper verlangt van u een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom, dit wordt vastgelegd in de koopakte.

Deze brochure

Deze brochure is door ons met zorg samengesteld. De in deze brochure opgenomen plattegronden zijn ter indicatie. Voor de informatie in deze brochure zijn wij deels afhankelijk van derden. Als er onvolkomenheden in de brochure staan aanvaarden wij daarvoor geen aansprakelijkheid. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontleen.

Ons NVM-makelaarskantoor bestaat sinds 1981 en heeft als werkgebied de Drentse Hondsrug en het Veenkoloniale gebied. Onze werkzaamheden bestaan uit het bemiddelen bij de aankoop en verkoop van onroerende zaken, alsmede het uitbrengen van taxaties. Ons team van deskundige medewerkers helpt u graag!

Verkoopmakelaar

Als u in ons werkgebied woont en uw huis gaat verkopen helpen wij u graag bij de verkoop van uw woning. Door ons uitgebreide netwerk zijn de woningen die wij te koop aanbieden onder een groot aantal potentiële kopers bekend. En door onze jarenlange ervaring kennen wij de markt als geen ander. Mogen wij u in een persoonlijk gesprek vertellen wat wij voor u kunnen betekenen bij de verkoop van uw woning? Een eerste gesprek en waardebepaling van uw woning kosten u niets!

Aankoopmakelaar

Als u een woning zoekt doet u er verstandig aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaar die u tegenkomt als u het huis gaat bezichtigen is de makelaar van de verkoper. En die behartigt uitsluitend de belangen van de verkoper. Wij begeleiden u als aankoopmakelaar van eerste bezichtiging tot en met overdracht bij de notaris. We kennen de markt en zijn een sterke onderhandelaar. Met een aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld en voorkomt u problemen!

Taxaties

Bij financiering, boedelscheiding, bedrijfsbeëindiging of successie aangifte heeft u een taxatierapport nodig. Omdat wij zijn aangesloten bij de NVM en NWWI en als

taxateur gecertificeerd zijn door VastgoedCert worden door ons uitgebrachte taxatierapporten door elke instelling geaccepteerd. Als u een taxatierapport nodig heeft voeren wij dat snel en deskundig voor u uit!



Addy Oosterom – NVM-makelaar



Peter Oosterom – Vastgoedadviseur



Ons kantoor in het centrum van Borger is geopend op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Buiten kantooruren en op zaterdag werken wij op afspraak.

U bent van harte welkom op ons kantoor, gelegen tussen de supermarkten AH en Boni. In de directe omgeving is voldoende parkeerruimte (blauwe zone).

Ons kantooradres:

Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger

Tel. 0599-234605

info@oosterom-makelaardij.nl

www.oosterom-makelaardij.nl