

Oevermansweg 16

EMMEN



Schelhaas

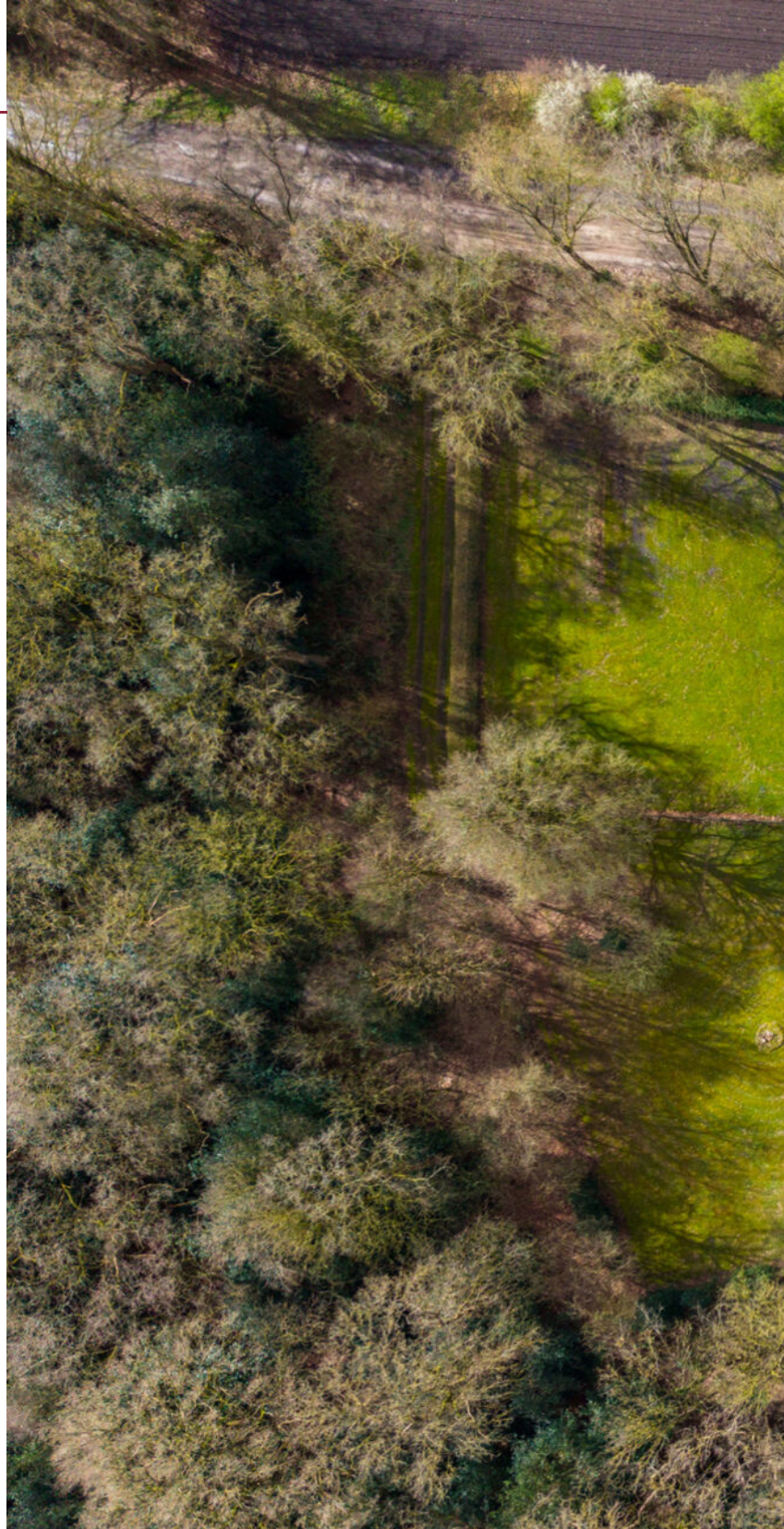
uw betrokken makelaar



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 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 buitengebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.



Inhoud

- 8** Binnen kijken
- 24** Het erf
- 36** Plattegrond
- 44** Kenmerken
- 48** Hoe nu verder?
- 50** Ons team

Wonen met rust, ruimte en natuur om je heen, maar met de stad dichtbij



Landelijk wonen



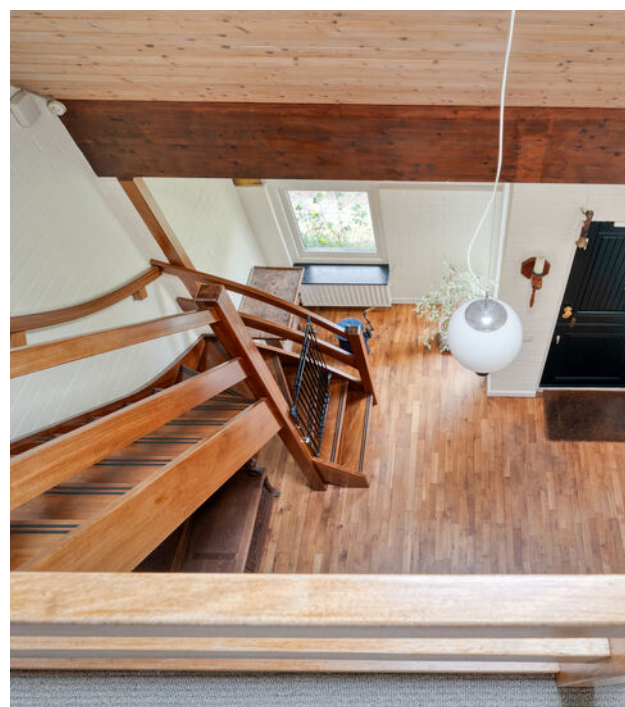


Tussen de landerijen gelegen en grenzend aan de stad Emmen ligt deze keurig onderhouden woonboerderij met gastenverblijf. Een woning op een plek als deze komt zelden voorbij. Het is een unieke kans om landelijk te wonen, maar met alle voorzieningen van de stad nabij. De aanwezigheid van een zelfstandig gastenverblijf maakt het ideaal voor regelmatig bezoek, maar het biedt ook de mogelijkheid voor een landelijk gelegen B&B of een separate kantoor- of praktijkruimte in Emmen.

De woonboerderij is gelegen in het heerlijke, vrije en landelijke deel van Emmen. Bij het Oeverse Bos en tussen de eerste landerijen grenzend aan de Drentse stad. De stad is omringd door diverse N-wegen en ligt dichtbij de A37. Verder beschikt station Emmen over een treinverbinding richting Zwolle. Daarnaast zijn er diverse busverbindingen naar omliggende dorpen en grotere steden. Het centrum van Emmen biedt een gevarieerd winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en diverse voorzieningen zoals een theater en bioscoopzalen. Daarnaast staat Emmen bekend om dierentuin Wildlands Adventure Zoo Emmen. Verder beschikt Emmen over een ziekenhuis en een ruim aanbod aan basis-, voortgezet-, en hoger onderwijs. Voor natuur zijn er in de nabije omgeving genoeg opties zoals het Noordbargerbos, Emmerdennen en de uitgestrekte natuur van de Hondsrug.



Entree





Bouwaard

De woonboerderij is in 1976 volledig en op traditionele wijze opnieuw opgetrokken uit spouwmuren en een rieten kap. De muren zijn geplaatst op een betonplaat op het zand van de Hondsrug. De gevels zijn in 2024 na-geïsoleerd en er is in 1985 steenwolisolatie aangebracht rondom de vertrekken op de eerste verdieping. Verder is de woning grotendeels voorzien van dubbelglas. In enkele slaapkamers zijn de ramen voorzien van voorzetramen en de ramen van de masterbedroom op de eerste verdieping kennen nog enkel glas. De woning wordt verwarmd door radiatoren en een Nibe lucht/water warmtepomp uit 2018. De woning is sindsdien afgesloten van het gas. Verder is er een glasvezelaansluiting aanwezig.

Binnen kijken





Indeling

De woning wordt betreden via de ruime entree. Vanaf de entree is er middels een vaste trap toegang tot de eerste verdieping. De woonkamer met open haard en massief eiken parketvloer biedt genoeg ruimte voor verschillende indelingen en heeft veel lichtinval doordat de ramen doorlopen in het dak. Om de hoek is de eetkamer met open keuken gesitueerd; voorzien van een 5-pits inductie kookplaat, oven, koelkast en afzuigkap. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met aanrechttopstelling, witgoedaansluiting en vaste kastenwand waarin de warmtepomp is weggewerkt. Via de bijkeuken is er een toegang naar buiten en richting de hal. Deze hal loopt door richting de grotere hal naast de entree welke op dit moment wordt gebruikt als kantoorruimte. Aansluitend aan deze hal bevinden zich vier slaapkamers van respectievelijk circa 11, 14, 12 en 12 m² waarvan er één gesitueerd is in de voormalige opkamer met daaronder gelegen de kelder. De badkamer met wastafel, toilet en inloopdouche is bereikbaar via de hal en vanuit één van de slaapkamers.

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met aansluitend een ruime slaapkamer met badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel en heeft ook direct toegang tot de overloop. De andere helft van de bovenverdieping wordt gebruikt als berging/hobbyruimte.





















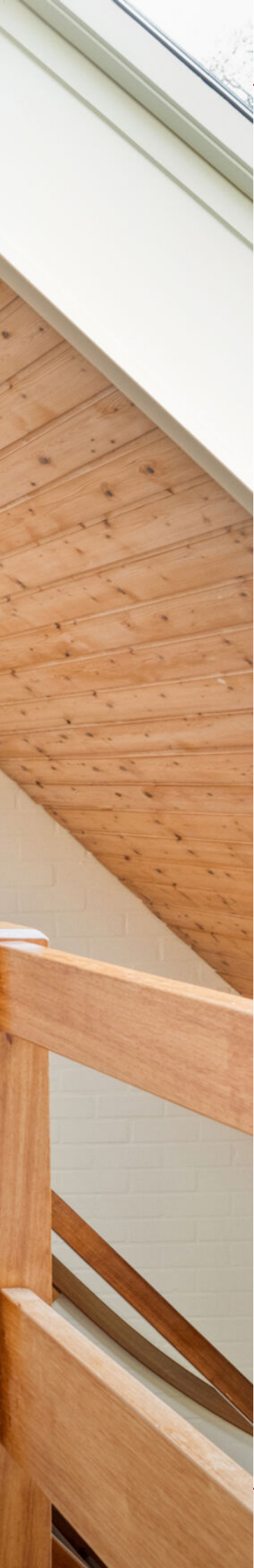


Op de eerste verdieping bevindt zich de master bedroom met badkamer en suite









Het erf





Het erf

Het landelijke adres wordt bereikt via de onverharde Oevermansweg. De fraai aangelegde en keurig onderhouden tuin schetst een beeld van een typische boerenerfje door gebruik van klinkers, beukenhagen en diverse fruitbomen. Enkele terrassen worden omringd door beplanting en perkjes. Door de beschutte ligging kan er altijd een keus gemaakt worden tussen zon of schaduw. Aansluitend is de woning omringd door gras met wandelpad richting de achtergelegen berging. Dit voormalige varkenshok wordt gebruikt als fietsenberging en het aangebouwde bakhuisje beschikt over de enige bergruimte en twee toiletten. Naast de berging bevindt zich een kleine boomgaard met appel-, stoofperen en pruimenbomen. Het gastenverblijf heeft een eigen terras zodat er eventueel gesplitst van elkaar buiten gezeten kan worden. Verder zijn er nog twee grasvelden of weilandjes aangelegd welke zijn omringd door hekwerk, hagen en beplanting.





Gastenverblijf





Het gastenverblijf is op traditionele wijze gebouwd in 1973 en in 2008 volledig opgeknapt. Het rieten dak is 2018 voorzien van 20 zonnepanelen. De ramen zijn grotendeels voorzien van voorzetramen, het restant (zuidkant) is nog enkel glas. De ruimtes worden verwarmd door middel van radiatoren die zijn aangesloten op de Vaillant ecoTEC plus CV-ketel uit 2014.

Via de entree is er toegang tot de woonkamer, welke is voorzien van een open keuken en openslaande deuren naar de tuin. Tevens is via de hal een tweetal slaapkamers van beide respectievelijk circa 10m² te betreden, alsook een badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Eén slaapkamer heeft eveneens dubbele deuren naar de tuin. De voorzijde van het gastenverblijf is voorzien van een dubbele garage, werkbank, smeerkelder en biedt toegang tot de bergzolder. Vanaf het aangelegde eigen terras is ook nog een bijkeuken bereikbaar met daarin een aanrecht met spoelbak en aansluitingen voor witgoed.











*Het gastenverblijf heeft een eigen terras
zodat er gesplitst van elkaar buiten gezeten
kan worden*







Plattegrond



©Honevisu.nl - Alle de plattegronden kunnen geen rechts worden overgenomen.
www.honevisu.nl

Plattegrond



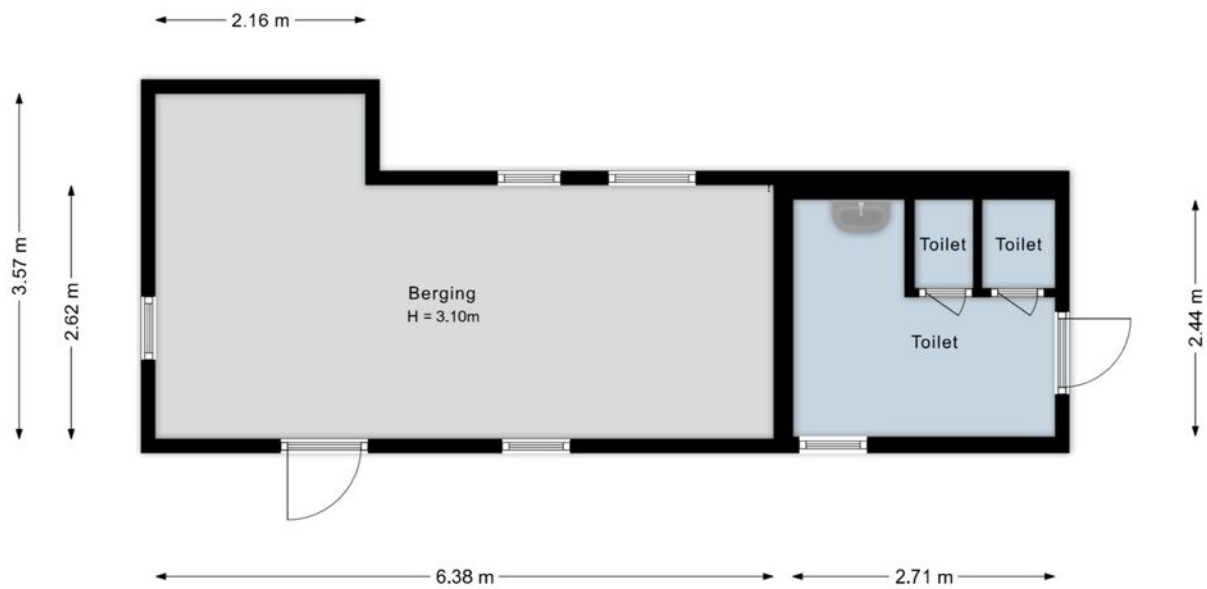
Dikbenedvloer - Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.dikbenedvloer.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

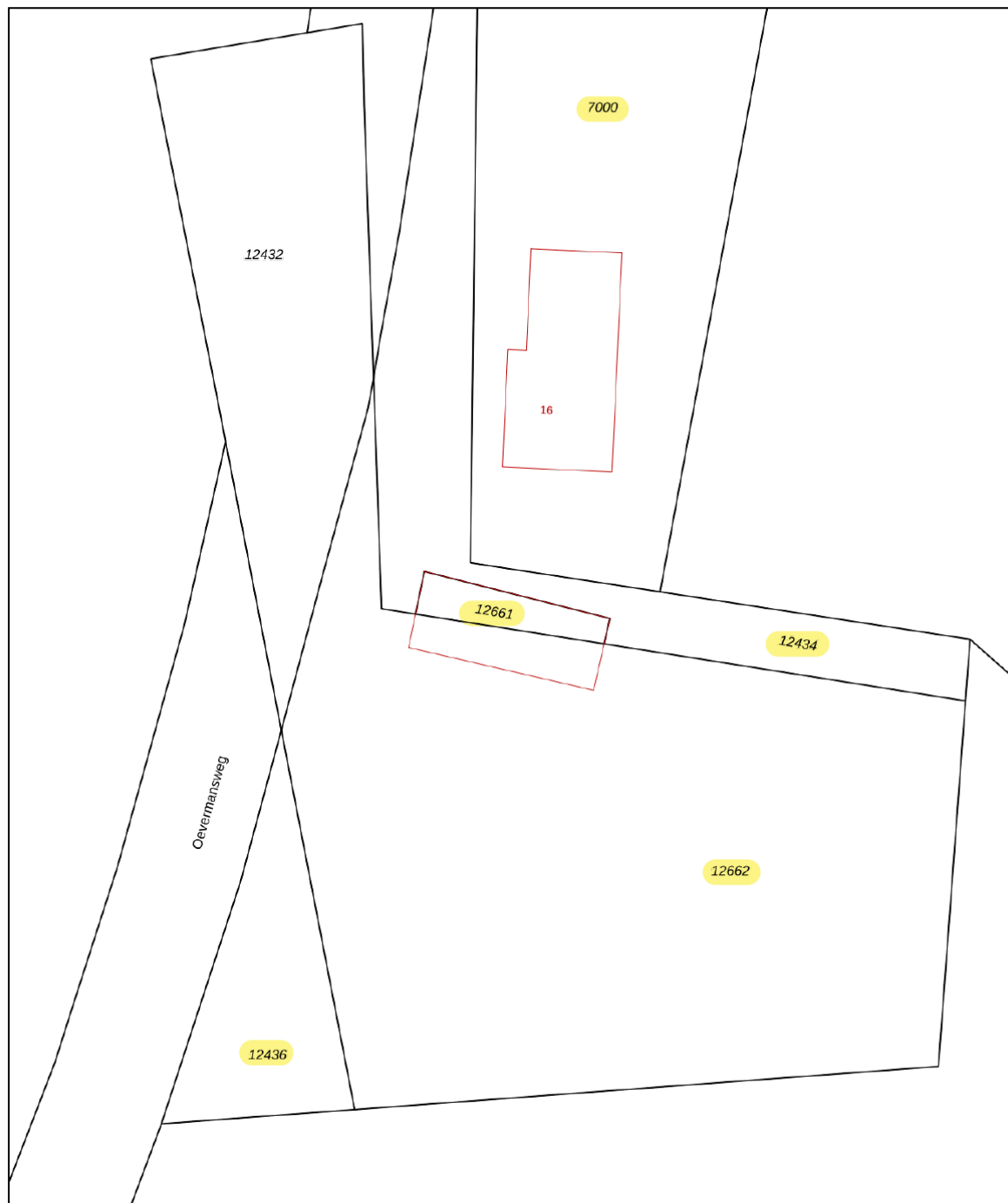



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: TF oevermansweg 16



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 Emmen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 12661</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 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.

Situatieschets



Situatieschets

Auteur: Schelhaas MJW
Datum: 6-11-2025

Schaal: 1: 1000



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Wonen in Emmen



Aan de voet van de Hondsrug ligt 'Vlinderstad' Emmen. De stad vervult de centrumfunctie van de regio Zuidenveld en daarbuiten. Kenmerkend is de bijzondere stedenbouwkundige opbouw, die ook wel de 'open, groene stad' wordt genoemd. Nieuwbouwwijken zijn op relatief grote afstand van de bestaande kern gebouwd om landschappelijk waardevolle gebieden te behouden.

De stad is omringd door diverse N-wegen en ligt dichtbij de A37. Verder beschikt station Emmen over een treinverbinding richting Zwolle. Daarnaast zijn er diverse busverbindingen naar omliggende dorpen en grotere steden als Groningen, Assen of Hoogeveen.

Het centrum van Emmen biedt een gevarieerd winkel-aanbod, gezellige horecagelegenheden en diverse voorzieningen zoals een theater en bioscoopzalen. Daarnaast staat Emmen bekend om Wildlands Adventure Zoo Emmen, een populaire trekpleister voor jong en oud. Verder beschikt Emmen over een ziekenhuis en een ruim aanbod aan basis-, voortgezet-, en hoger onderwijs.

Voor ontspanning en natuur zijn er in de nabije omgeving genoeg mogelijkheden, zoals het Noordbargerbos, Emmerdennen, de Rietplas en de uitgestrekte natuur van het Bargerveen en de Hondsrug. Beide met vele wandel-, fiets- en ruitersporen.



Kenmerken

Algemeen

Aanvaarding	in overleg
Soort woonhuis	woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen

Oppervlakten en inhoud

Wonen	375 m ²
Overige inpandige ruimte	136 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Perceel	5432 m ²
Inhoud	1276 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal badkamers	2
Aantal woonlagen	3



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Electrisch fornuis in bijhuis			X
- wasmachine en droger in bijhuis	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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Screens		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
twee lantaarnpalen: nog niet bekend		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 61 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 Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende, namelijk travertin vernsterbanken in de hal, studeerkamer en 4 slaapkamers beneden. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

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

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Verkoop eigen woning

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper er niet in geslaagd is de onroerende zaak (adres) onvoorwaardelijk te verkopen, zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor koper acceptabele koopsom.

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te geraken. Koper dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze ontbindende voorwaarde door de verkoper of diens makelaar is ontvangen.

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'.

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?

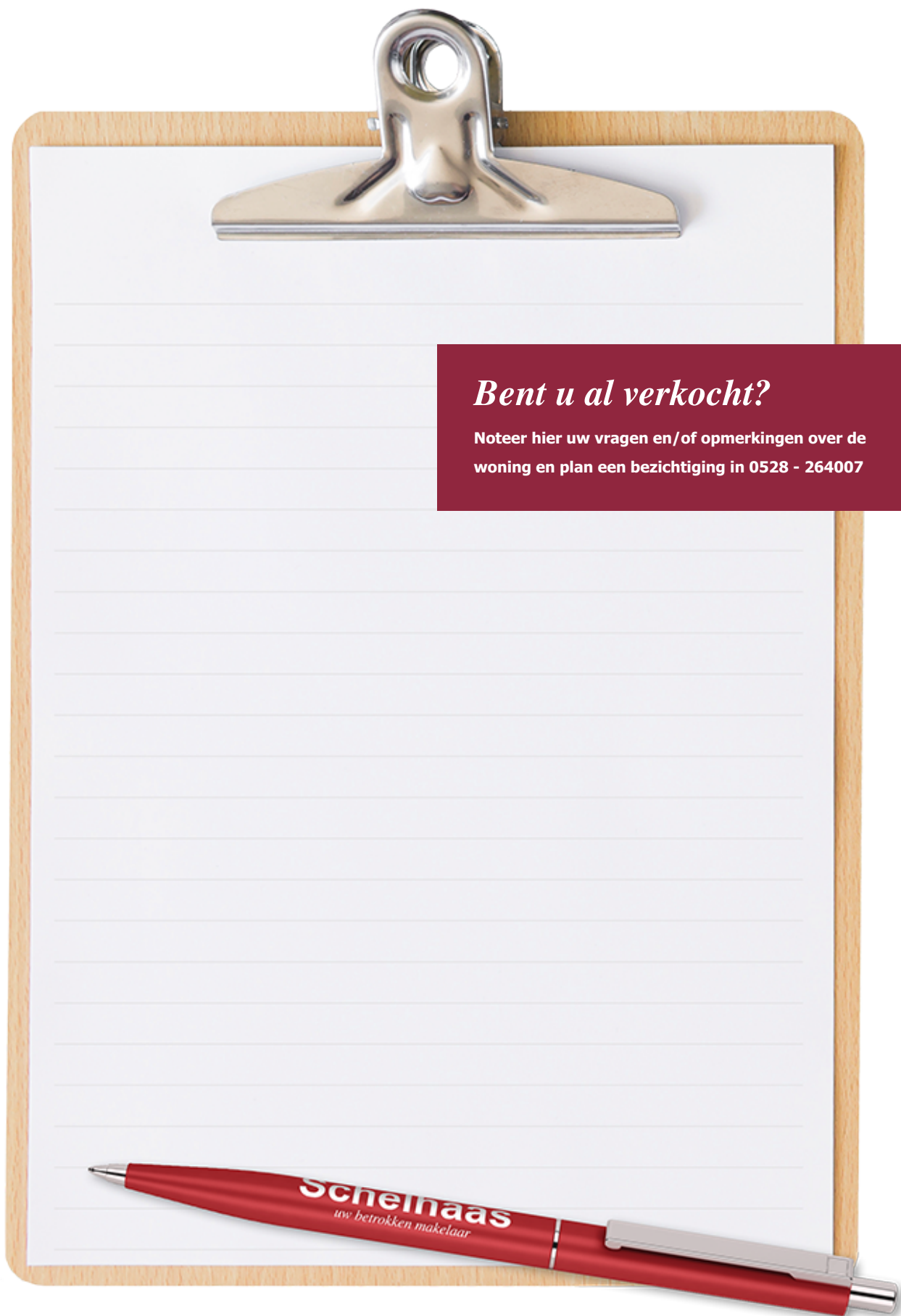
Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op funda.nl. Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



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