

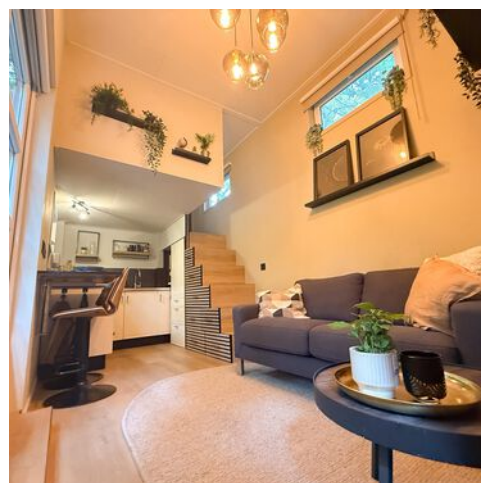
Vraagprijs  
€ 79.000 k.k.



ROODEHAANSTERWEG 9, WARFHUIZEN



**MooiWonen Makelaars**  
Industrieweg 4f  
9482 TT Tynaarlo  
085-0660294  
info@agriplazamooiwonnen.nl  
www.agriplazamooiwonnen.nl



**Woonoppervlakte** : 28m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 0 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 68m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 2025

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Luxe Tiny House (2025) – Verplaatsbaar, volledig ingericht en tot in detail afgewerkt

Een tiny house dat compact oogt, maar groots aanvoelt. Deze gloednieuwe tiny house (bouwjaar 2025) combineert stijl, duurzaamheid en comfort op een manier die zelden voorkomt. Gebouwd op een Vlemmix traileronderstel van 7,2 x 2,44 meter is het huis volledig verplaatsbaar. Het interieur is slim ingedeeld, hoogwaardig afgewerkt en volledig gemeubileerd – klaar om direct in gebruik te nemen.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van een energiezuinige boiler (label A) en uitgerust met witgoed. Aansluitingen voor stroom, water en riolering zijn voorbereid.

Dit tiny house wordt verkocht inclusief een vaste staanplaats op Camping Reitdiep, gelegen aan het water nabij Groningen. Wil je het huis op eigen grond plaatsen? Dankzij het gewicht van circa 3.500 kg is verplaatsing eenvoudig met een krachtige auto. Hulp bij transport is beschikbaar tegen meerprijs.

## Woonkamer

De woonkamer voelt ruim aan door het hoge plafond en het vele natuurlijke licht via grote ramen en openslaande deuren. Centraal in de ruimte staat een luxe Leolux bank op een wollen vloerkleed, gecombineerd met een stalen tafel en een wandplank met walnoothouten latten. Een groot draaikiepraam (100x50 cm) zorgt voor extra licht.

Boven de eettafel hangt een 43 inch Samsung Smart TV (2025), met toegang tot apps als Netflix en Videoland.

## Keuken

De keuken is volledig uitgerust en stijlvol afgewerkt met:

4-pits gaskookplaat

Volwaardige oven

Koelkast met vriesvak

Bergruimte is slim verwerkt in de traplades en in de hoekkast met draaicarrousel. Een uitklapbare tafel met in hoogte verstelbare barkrukken maakt de ruimte multifunctioneel: voor eten, werken of ontspannen.

Een koffiehokje, ruime kasten en warme houttinten zorgen voor een comfortabele sfeer, met afwerking in walnoot die doorloopt vanuit de woonkamer.

## Badkamer

De badkamer is toegankelijk via een schuifdeur van steigerhout en bevat:

90x90 cm douchecabine

Hangend toilet

Compacte wastafel met onderkast

Haier HW70-B14636N wasmachine (energieklasse A+++, fluisterstil met 67 dB)

De ruimte is afgewerkt met betonlook vinyl, zwarte en gouden accenten, wat zorgt voor een moderne en frisse uitstraling.

## Slaapkamer (boven keuken)

Boven de keuken bevindt zich de master bedroom:

Geschikt voor een bed van 1.60 meter breed (matras niet inbegrepen)

Walnoot wandpanelen en sfeerverlichting

Leeslampjes aan beide zijden van het bed met hotelschakeling

Twee ramen met verduisterende rolgordijnen

Twee open kasten (één met kledingroede, één met legplanken)

Verlichting dimbaar en bedienbaar met afstandsbediening

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Loft / tweede slaapkamer (boven badkamer)

Boven de badkamer bevindt zich een tweede slaap- of opbergruimte:

Ruimte voor een eenpersoonsbed of twee kindermatrassen

Slim ingebouwde opbergkasten

Afwerking met walnoot en eiken PVC

Hotelschakelaar en stroompunt

Open ontwerp voor een ruimtelijk gevoel

Verlichting dimbaar en bedienbaar met afstandsbediening

Techniek & Aansluitingen

HR++ dubbelglas in antraciet kunststof kozijnen

Volledig geïsoleerd (vloer, wanden, dak)

Elektrische boiler van 50 liter (Energy Label A - Quality Heating)

5-groeps meterkast in een buiten bereikbare technische kast

Plug & play aansluiting via campingstekker (stroom) en tuinslang (water)

Optioneel: vaste aansluitingen mogelijk

Wat zit er bij inbegrepen

Volledige keuken (gaskookplaat, oven, koelkast met vriesvak)

Leolux bank

Uitklapbare eettafel + verstelbare barkrukken

Haier wasmachine (A+++ , stil)

Alle verlichting

Ingebouwde kasten en traplades

Verduisterende raamdecoratie

Samsung 43 inch Smart TV (2025)

Let op: matras/bed is niet inbegrepen

Voor wie is dit tiny house geschikt

Ideaal voor:

Koppels die klein maar comfortabel willen wonen

Alleenstaanden

Gezinnen met één of twee kinderen

Iedereen die bewust, compact en stijlvol wil leven

Specificaties

Bouwjaar: 2025

Totale oppervlakte: ca. 28 m<sup>2</sup>

Onderstel: Vlemmix tandemasser (7,2 x 2,44 m)

Hoogte: 3,86 m

Gewicht: ca. 3.500 kg

In hoogte verstelbare poten voor nivellering

Transport bespreekbaar tegen meerprijs

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Overdracht & gebruik

Het tiny house staat momenteel op kavel 12 van Camping Reitdiep. De huidige huurovereenkomst loopt tot 1 april 2026 en is jaarlijks te verlengen. Bij verkoop kan de nieuwe eigenaar het huurcontract overnemen, mits de campingeigenaar hiermee akkoord gaat.

Huurprijs: €250 per maand, exclusief 9% btw

Onderverhuur is toegestaan tot maximaal 100 dagen per jaar

Andere vormen van verhuur zijn niet toegestaan

### Bezichtiging

Het tiny house is te bezichtigen in Zuidlaren (Drenthe).

Stuur gerust een bericht om een afspraak te maken.

Extra foto's, een video of een plattegrond zijn beschikbaar op aanvraag.



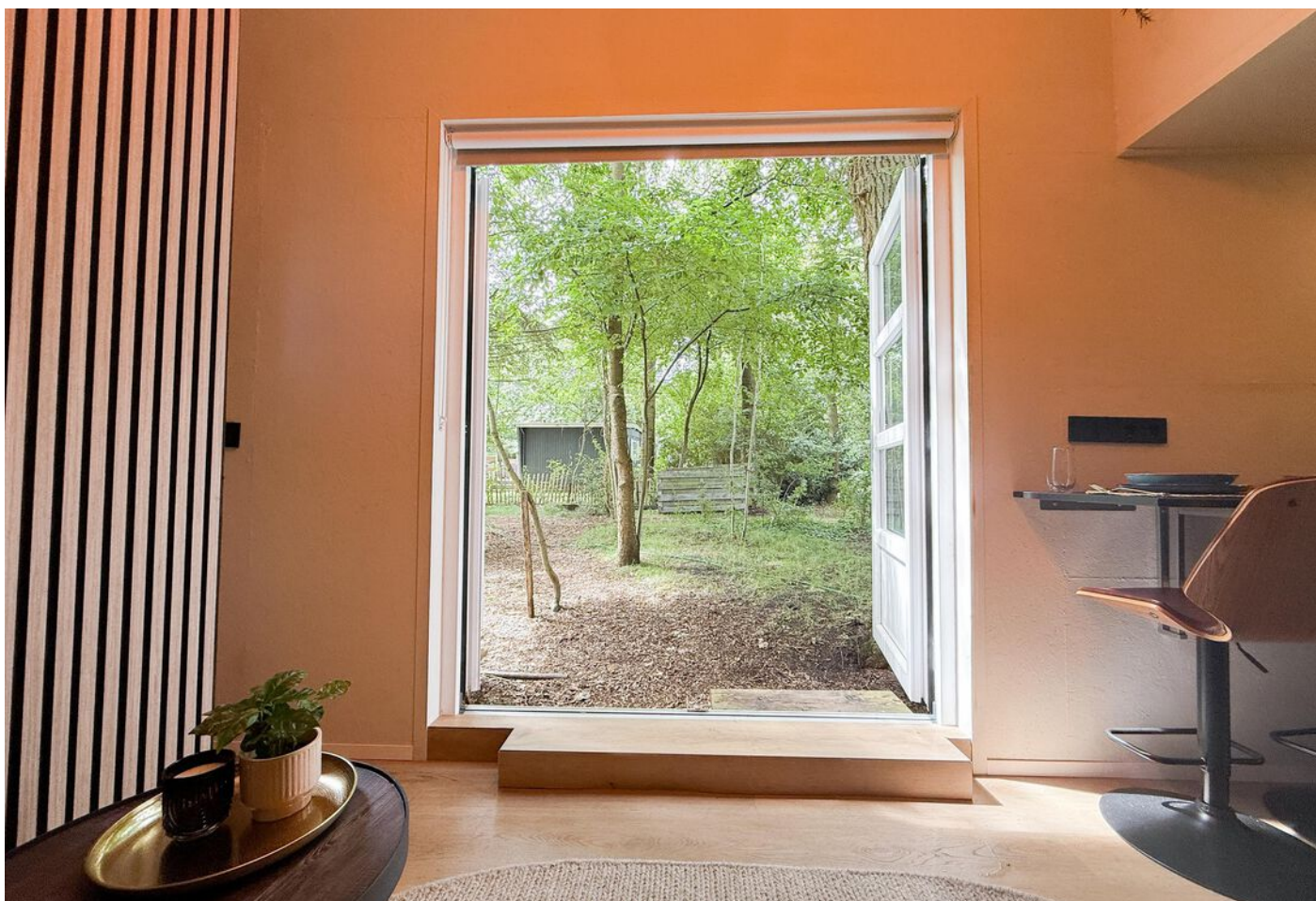
Roodehaansterweg 9, Warfhuizen





Roodehaansterweg 9, Warfhuizen





Roodehaansterweg 9, Warfhuizen





Roodehaansterweg 9, Warfhuizen





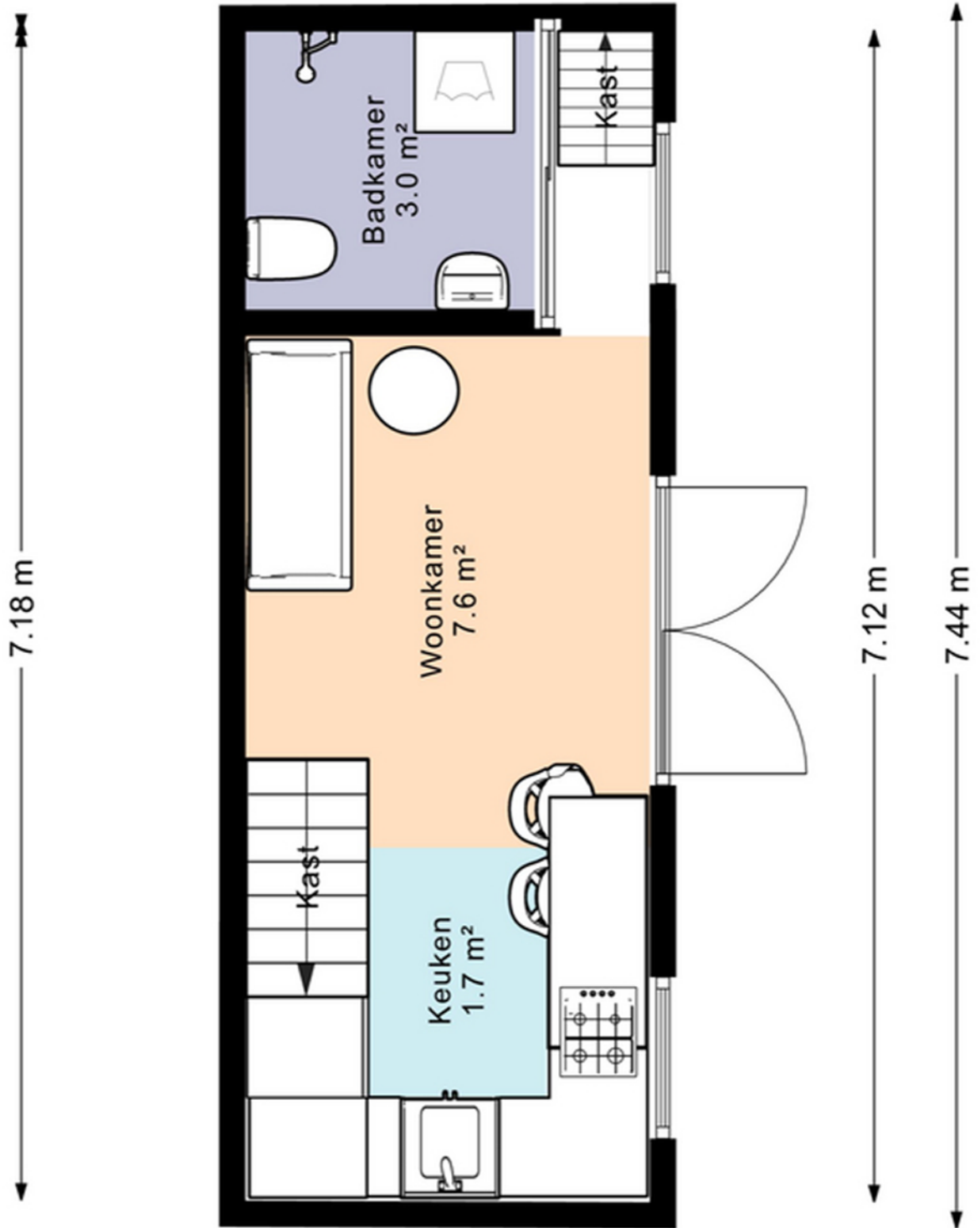
Roodehaansterweg 9, Warfhuizen



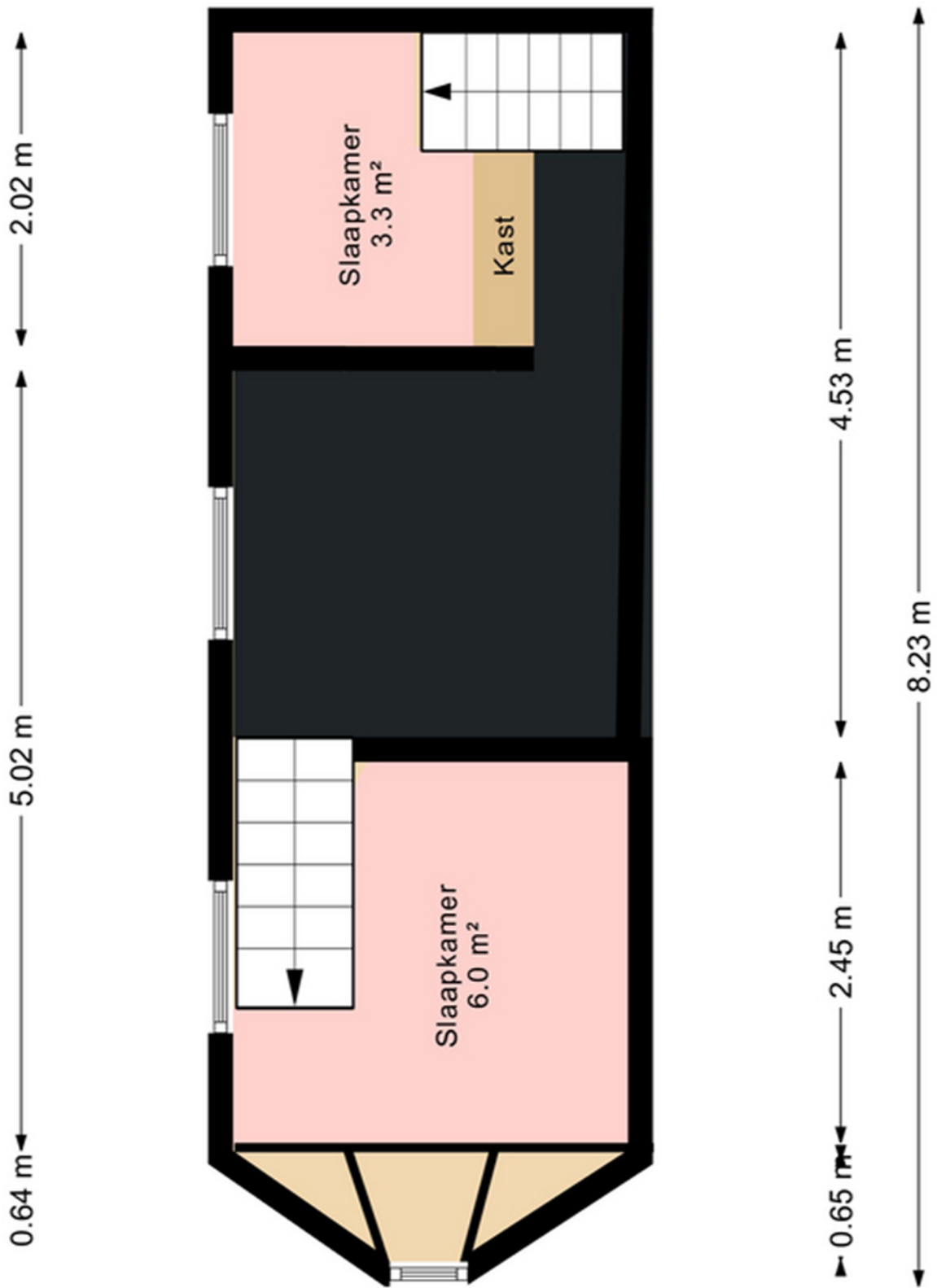


Roodehaansterweg 9, Warfhuizen

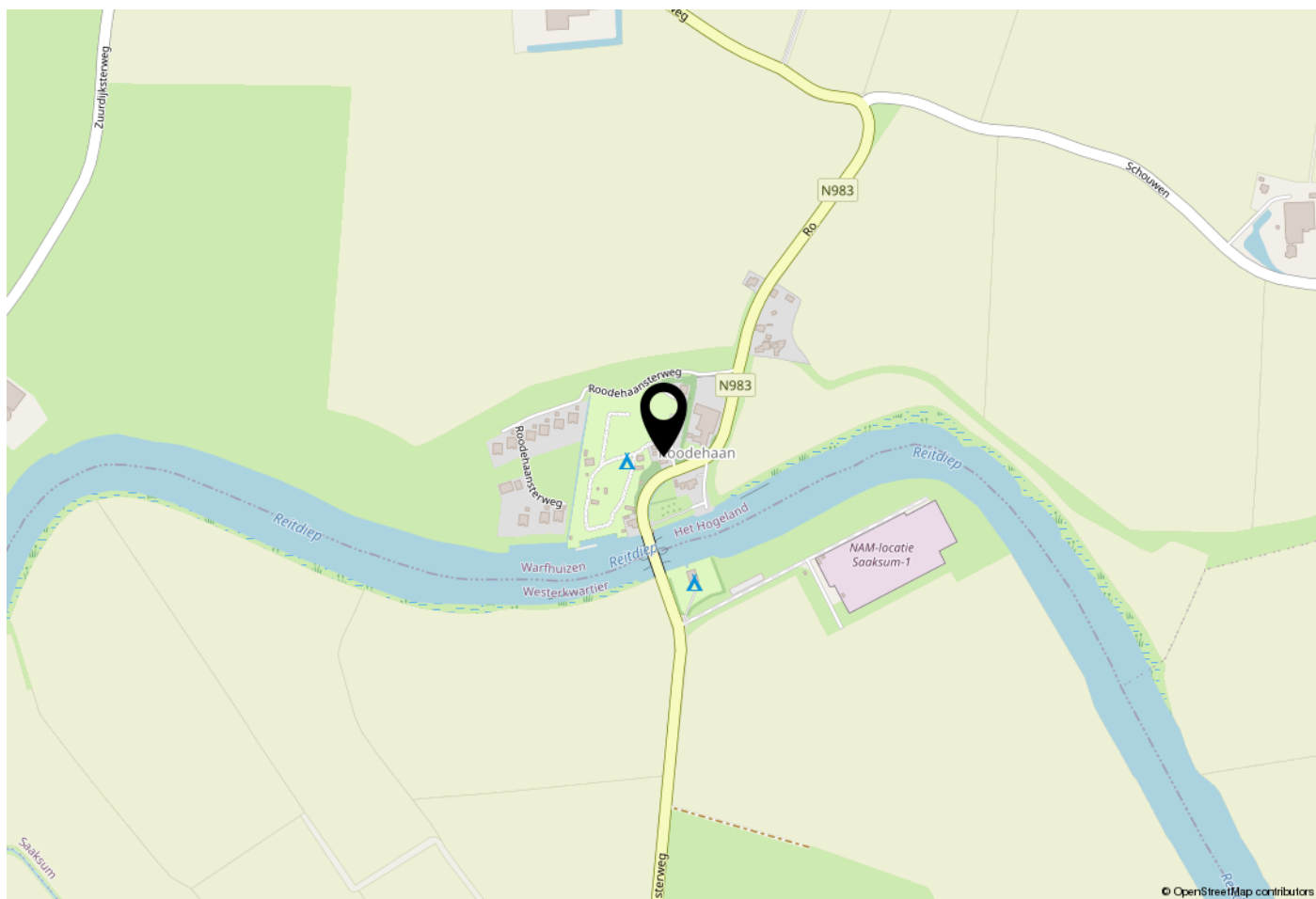
# BEGANE GROND



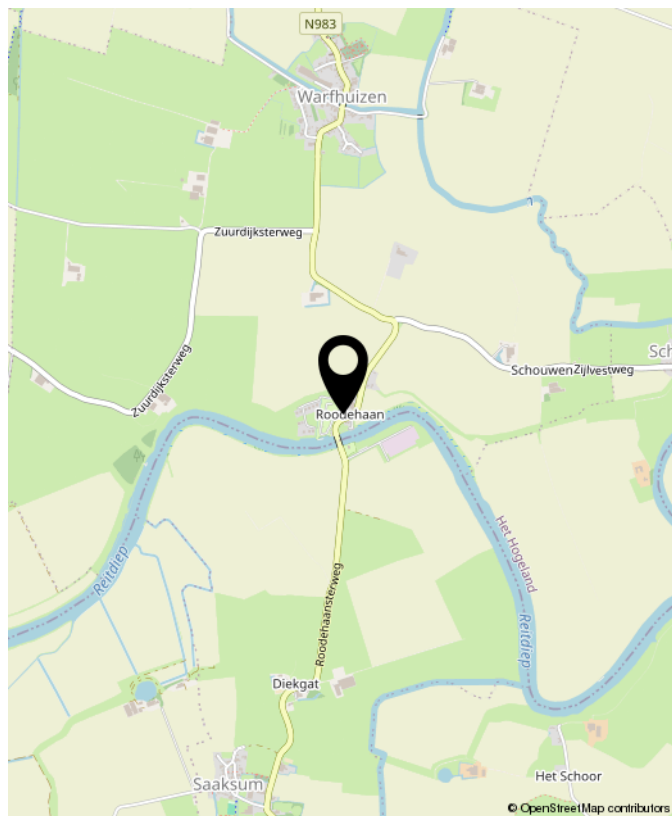
# EERSTE VERDIEPING



## LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?



# 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?

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. 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 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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **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 (2%), 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.



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Tekst

**MooiWonen Makelaars**  
Industrieweg 4f  
9482 TT Tynaarlo  
085-0660294  
info@agriplazamooiwonen.nl  
www.agriplazamooiwonen.nl

 **MooiWonen**  
MAKELAARS