

TE KOOP

Marknesserweg 28

8316 PB Marknesse



Middelbrink

Makelaardij

Welkom bij Makelaardij Middelbrink

Uw interesse voor: Marknesserweg 28 in Marknesse

Hartelijk dank voor uw interesse in **Marknesserweg 28 in Marknesse**. Wij informeren u graag zo volledig mogelijk over dit pand, zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen. U zult in deze brochure informatie vinden over de woning zelf, maar ook foto's en plattegronden. De verkoper stelt in een vragenlijst zoveel mogelijk detailinformatie beschikbaar, en in de roerende zakenlijst vindt u welke zaken bij de woning worden verkocht.

Werkwijze

Als de brochure uw interesse heeft gewekt, kunt u contact met ons opnemen voor het maken van een bezichtigingsafspraak. Deze afspraak kan via email of telefoon worden gemaakt. Tijdens de bezichtiging leiden wij u actief door de woning en bespreken wij de voor u belangrijke zaken van het pand. Daarna kunt u beslissen of u een bod wilt uitbrengen op de woning.

Makelaardij Middelbrink: een naam in bemiddeling

Gerard en Agnes Middelbrink zijn al sinds 2001 actief als woonmakelaar en als agrarisch makelaar in de omgeving Steenwijkerland / Noordoostpolder. We hebben voortgebouwd op hetgeen vader Middelbrink in de jaren '80 heeft opgezet. Naast begeleiding van een verkoop en een aankoop van onroerend goed, kunnen wij u ook van dienst zijn met een taxatierapport van uw woning of agrarische onroerende zaak. We zijn daartoe

Gerard en Agnes Middelbrink



Uw makelaars in de regio

Ons werkgebied

Steenwijk



Blokzijl



Emmeloord



Omschrijving 'Zeeuwse boerderij'

'Zeeuwse' boerderij met mogelijkheden.
Aan de bosrand van Marknesse vindt u binnen de bebouwde kom deze karakteristieke Zeeuwse Woonboerderij.

Na jarenlang bekend te hebben gestaan als dierenpension heeft deze boerderij recent de bestemming 'Wonen' gekregen. Daardoor biedt deze woning volop mogelijkheden voor degene die op zoek is naar ruimte & ontwikkeling (zie tekst onderaan).

Indeling boerderij

Deze boerderij is in 1954 is gebouwd en beschikte naast een woongedeelte aan de voorzijde (het voorhuis) over een bedrijfs gedeelte ten behoeve van agrarische activiteiten (achterhuis). Het achterhuis is nadien heringericht ten behoeve van het dierenpension.

Het voorhuis is in pandig uitgebreid en heeft de volgende indeling:

De ruime Z-vormige woonkamer biedt veel lichtinval en is voorzien van een pelletkachel, wat zorgt voor een warme en sfeervolle leefruimte. De halfopen keuken (2009) sluit hier naadloos op aan en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron/oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken bereikt u de provisiekelder en via de schuifpui is het zuid gerichte terras bereikbaar. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, een bergkamer

en een gemoderniseerde badkamer met wastafelmeubel en douchehoek. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Via een steektrap is de praktische zolderverdieping op de tweede verdieping bereikbaar.

Veelzijdige ruimtes en bijgebouwen
Het achterste deel van de boerderij is momenteel ingericht als dierenpension met ontvangstruimte. Op de verdieping zijn een viertal vertrekken v.v. dakkapel. Het biedt volop mogelijkheden voor andere functies, zoals werken aan huis of hobbyruimte. Ook de ruime open zolderverdieping biedt extra potentie.

Op het erf bevinden zich meerdere bijgebouwen, waaronder:

- een moderne geïsoleerde schuur (1996) van ca. 58,7 m
- een stenen kapschuur van ca. 28,7 m
- een stenen bijgebouw van ca. 19 m

Duurzaam en toekomstgericht

De boerderij is de afgelopen jaren aanzienlijk verduurzaamd. In 2009 is een volledig nieuw geïsoleerd dak geplaatst met nieuwe dakpannen. Op het dak liggen 45 zonnepanelen met een opbrengst van circa 12.500 kWh. In 2024 is een thuisbatterij van 5kW toegevoegd, welke optioneel kan worden uitgebreid naar 30kW, waardoor de woning vrijwel energieneutraal te gebruiken is. Daarnaast beschikt de woning over een zonneboiler (110 liter), een smart boiler voor warm water en een laadpaal voor elektrische auto's. De aanwezige cv-ketel wordt

Omschrijving

'Zeeuwse' boerderij met mogelijkheden.
Aan de bosrand van Marknesse vindt u binnen de bebouwde kom deze karakteristieke Zeeuwse Woonboerderij.

Na jarenlang bekend te hebben gestaan als dierenpension heeft deze boerderij recent de bestemming 'Wonen' gekregen. Daardoor biedt deze woning volop mogelijkheden voor degene die op zoek is naar ruimte & ontwikkeling (zie tekst onderaan).

Indeling boerderij

Deze boerderij is in 1954 is gebouwd en beschikte naast een woongedeelte aan de voorzijde (het voorhuis) over een bedrijfs gedeelte ten behoeve van agrarische activiteiten (achterhuis). Het achterhuis is nadien heringericht ten behoeve van het dierenpension.

Het voorhuis is in pandig uitgebreid en heeft de volgende indeling:

De ruime Z-vormige woonkamer biedt veel lichtinval en is voorzien van een pelletkachel, wat zorgt voor een warme en sfeervolle leefruimte. De halfopen keuken (2009) sluit hier naadloos op aan en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron/oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken bereikt u de provisiekelder en via de schuifpui is het zuid gerichte terras bereikbaar. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, een bergkamer en een gemoderniseerde badkamer met wastafelmeubel en douchehoek. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Via een steektrap is de praktische zolderverdieping op de tweede verdieping bereikbaar.

Veelzijdige ruimtes en bijgebouwen

Het achterste deel van de boerderij is momenteel ingericht als dierenpension met ontvangstruimte. Op de verdieping zijn een viertal vertrekken v.v. dakkapel. Het biedt volop mogelijkheden voor andere functies, zoals werken aan huis of hobbyruimte. Ook de ruime open zolderverdieping biedt extra potentie.

Op het erf bevinden zich meerdere bijgebouwen, waaronder:

- een moderne geïsoleerde schuur (1996) van ca. 58,7 m
- een stenen kapschuur van ca. 28,7 m
- een stenen bijgebouw van ca. 19 m

Omschrijving

De boerderij is de afgelopen jaren aanzienlijk verduurzaamd. In 2009 is een volledig nieuw geïsoleerd dak geplaatst met nieuwe dakpannen. Op het dak liggen 45 zonnepanelen met een opbrengst van circa 12.500 kWh. In 2024 is een thuisbatterij van 5kW toegevoegd, welke optioneel kan worden uitgebreid naar 30kW, waardoor de woning vrijwel energieneutraal te gebruiken is. Daarnaast beschikt de woning over een zonneboiler (110 liter), een smart boiler voor warm water en een laadpaal voor elektrische auto's. De aanwezige cv-ketel wordt momenteel slechts beperkt gebruikt.

Ook in het achterste deel van de boerderij zijn aanvullende voorzieningen voor verwarming en warm water aanwezig.

Tuin en ligging

U bereikt deze boerderij zowel via provinciale weg, als via een fiets/voetpad door de boszoom van Marknesse. De boerderij staat op een ruime kavel van 5.175m². De tuin is netjes onderhouden en biedt op verschillende plaatsen mogelijkheid voor een terras. Het terrein is rondom voorzien van een degelijk hekwerk en toegangspoort.

Bestemming en mogelijkheden:

De boerderij aan de Marknesserweg 28 in Marknesse heeft sinds 3 maart 2026 een woonbestemming (voorheen maatschappelijk), waardoor het gebruik als reguliere woning voor één huishouden is toegestaan. Er zijn geen bouw- of verbouwwerkzaamheden uitgevoerd bij deze wijziging. Aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn onder voorwaarden mogelijk, mits de woonfunctie overheersend blijft. Voor aanvullende wensen, zoals een tweede woning, bouwactiviteiten of afwijkend gebruik, is de gemeente bevoegd gezag en dient een aanvraag (vooroverleg) te worden ingediend. Daarbij is eerder al aangegeven dat een extra woning in principe wenselijk kan zijn, maar hiervoor is een aparte planologische procedure nodig.

Kortom: een karaktervolle en veelzijdige woonboerderij met veel ruimte, duurzame voorzieningen en een aantrekkelijke ligging in Marknesse – ideaal voor wie wonen en werken wil combineren of op zoek is naar een object met mogelijkheden.

Kenmerken



Woon-
oppervlakte

221 m²

11



Aantal
kamers



Inhoud

1417 m³

3



Aantal
slaapkamers



Perceel-
oppervlakte

5175 m²

1954



Bouwjaar



Tuin-
oppervlakte

5175 m²

A



Energielabel



Vraagprijs € 895.000 k.k.

Unieke kenmerken

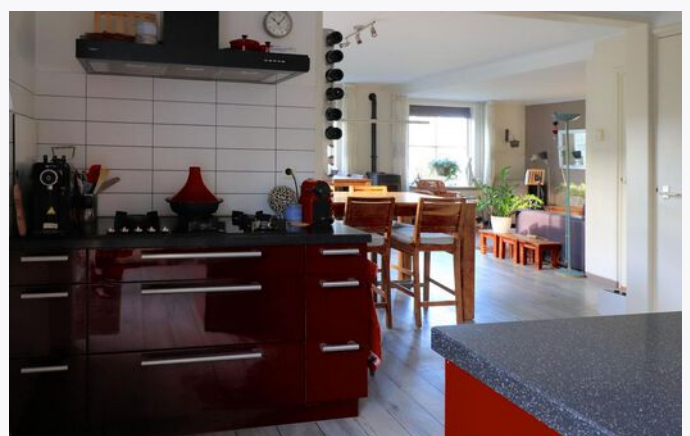
- Woonboerderij met woonbestemming
- Grotendeels verduurzaamd
- 45 zonnepanelen + thuisaccu
- Diverse bijgebouwen
- Gelegen aan bosrand
- Karaktervolle boerderij

Foto impressie





Foto impressie



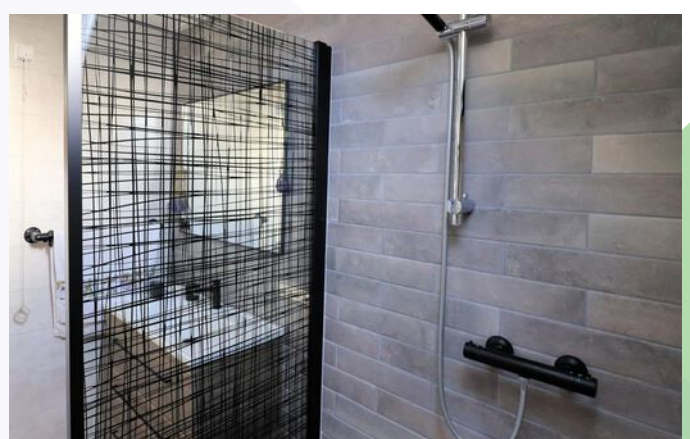


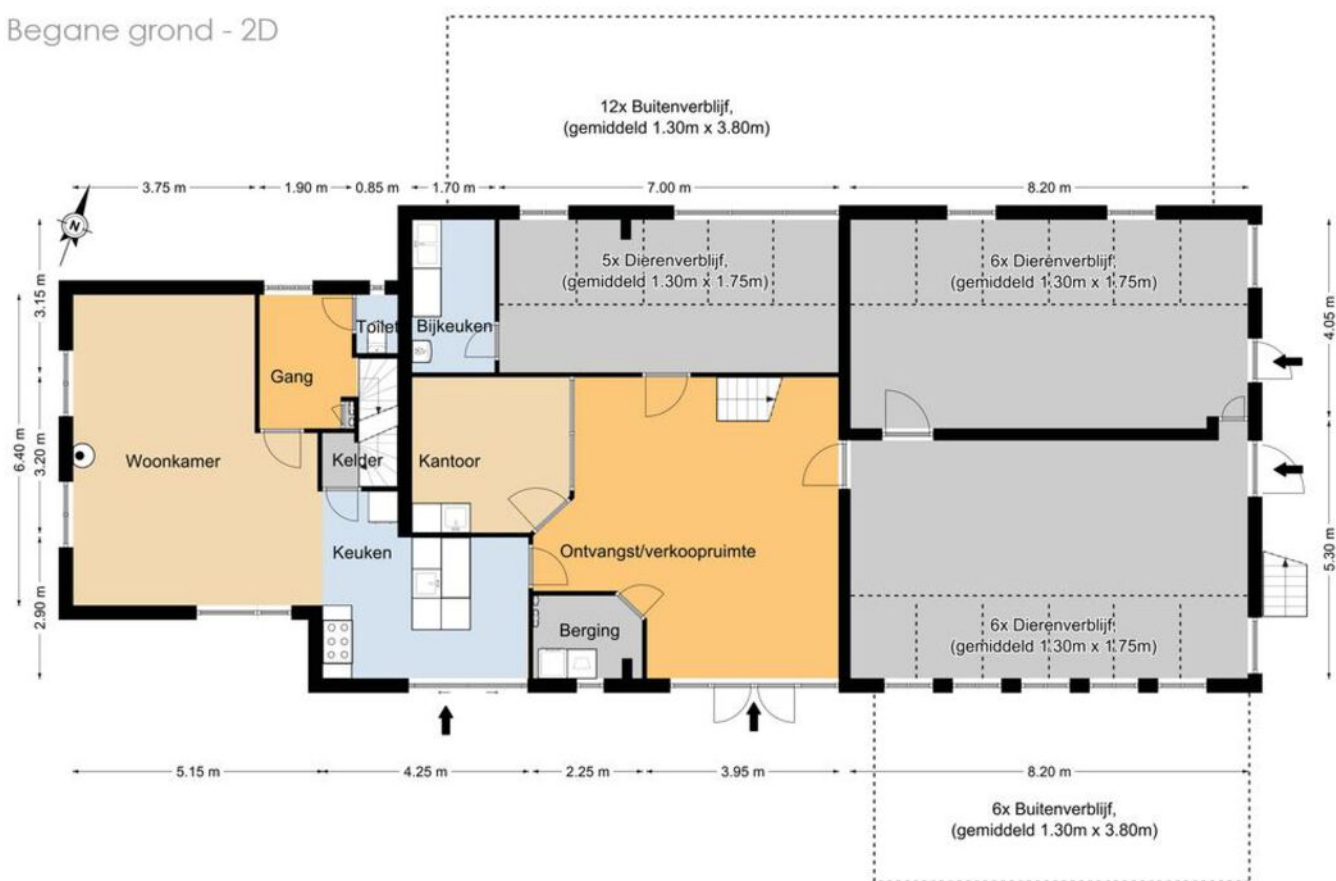
Foto impressie





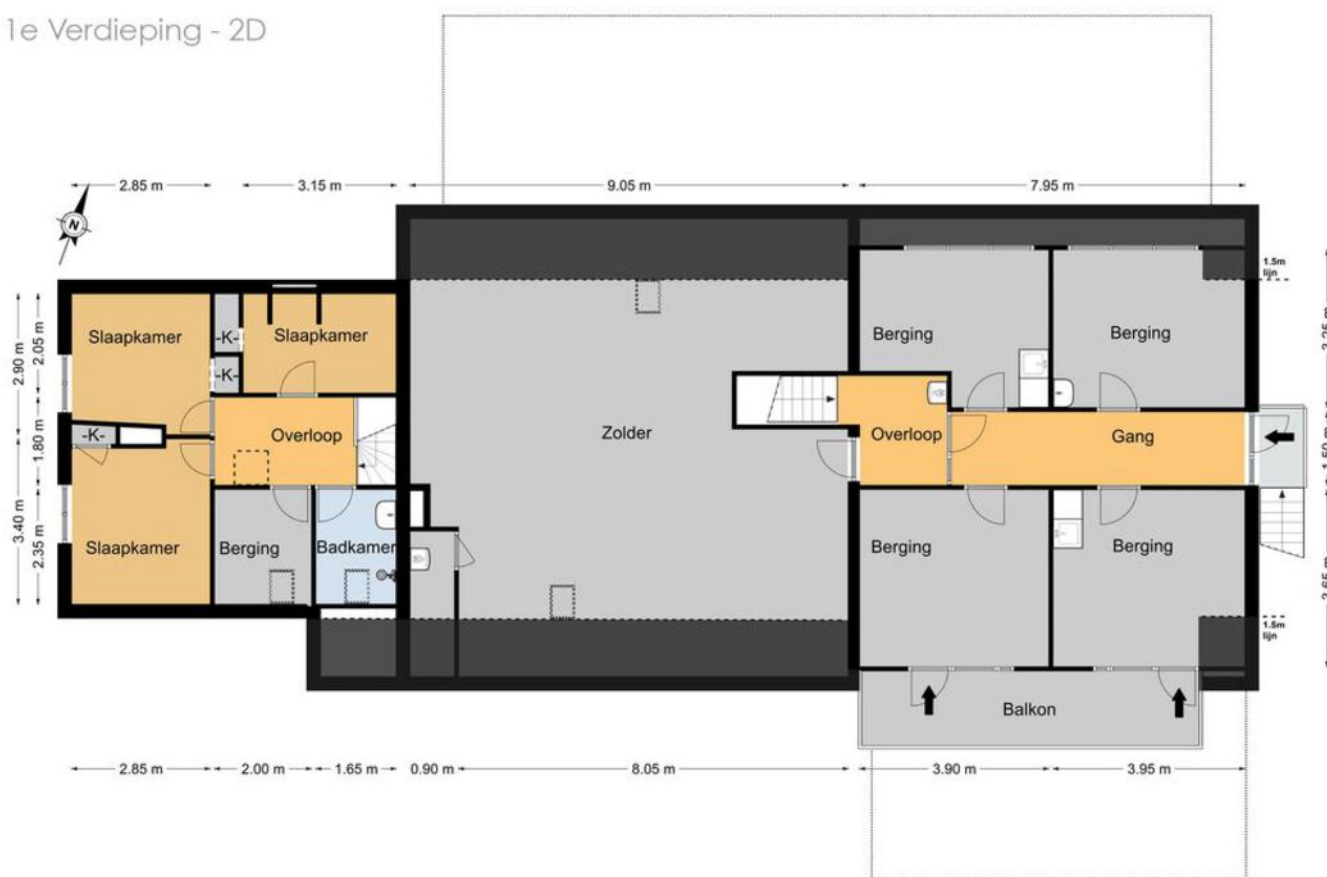
Plattegrond

Begane grond - 2D



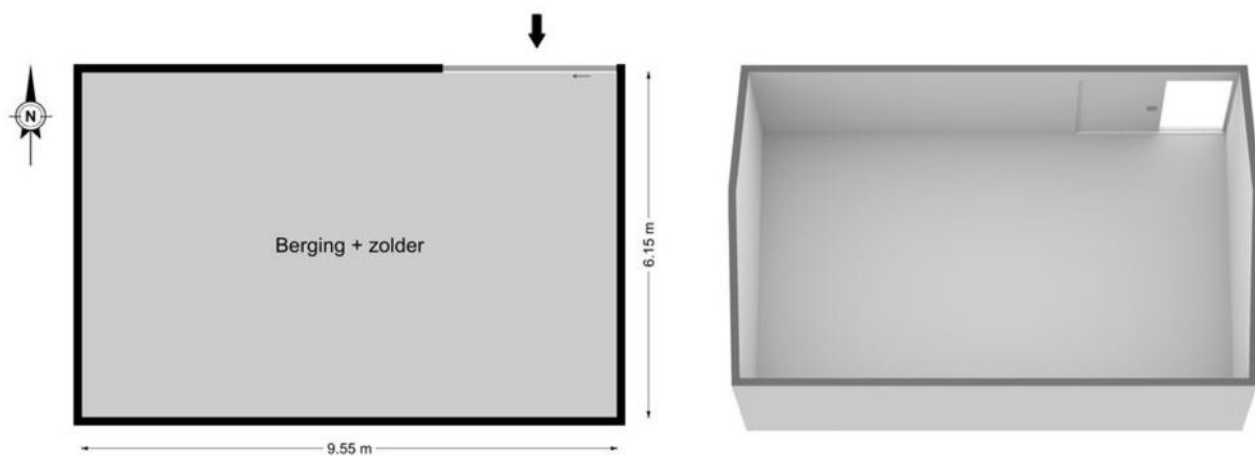
Plattegrond

1e Verdieping - 2D



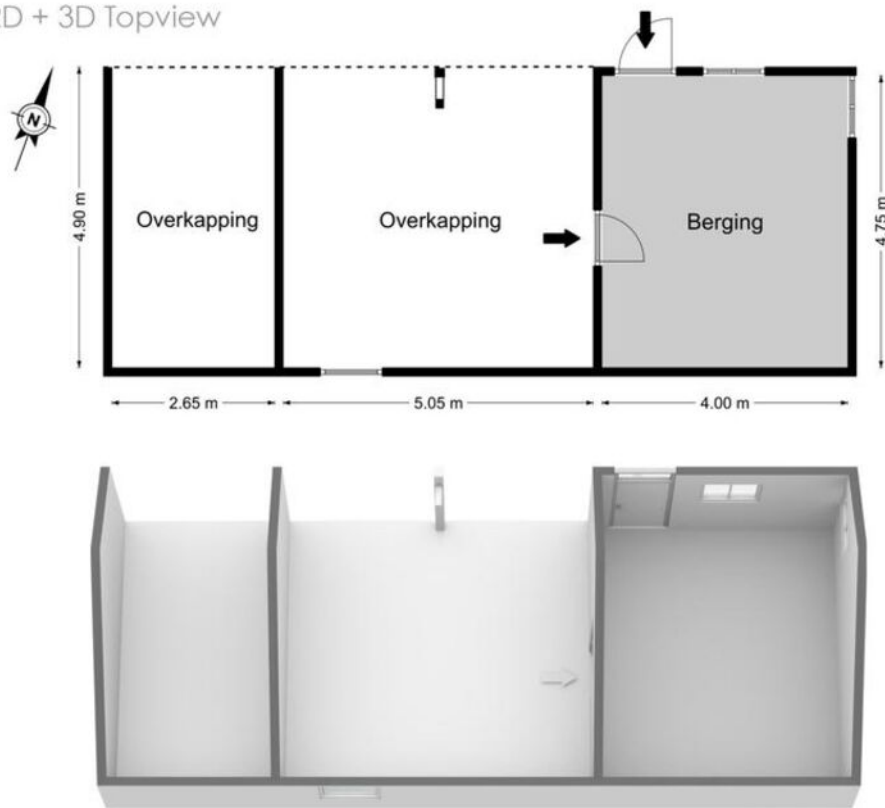
Plattegrond

Bijgebouw 1 - 2D + 3D Topview



Plattegrond

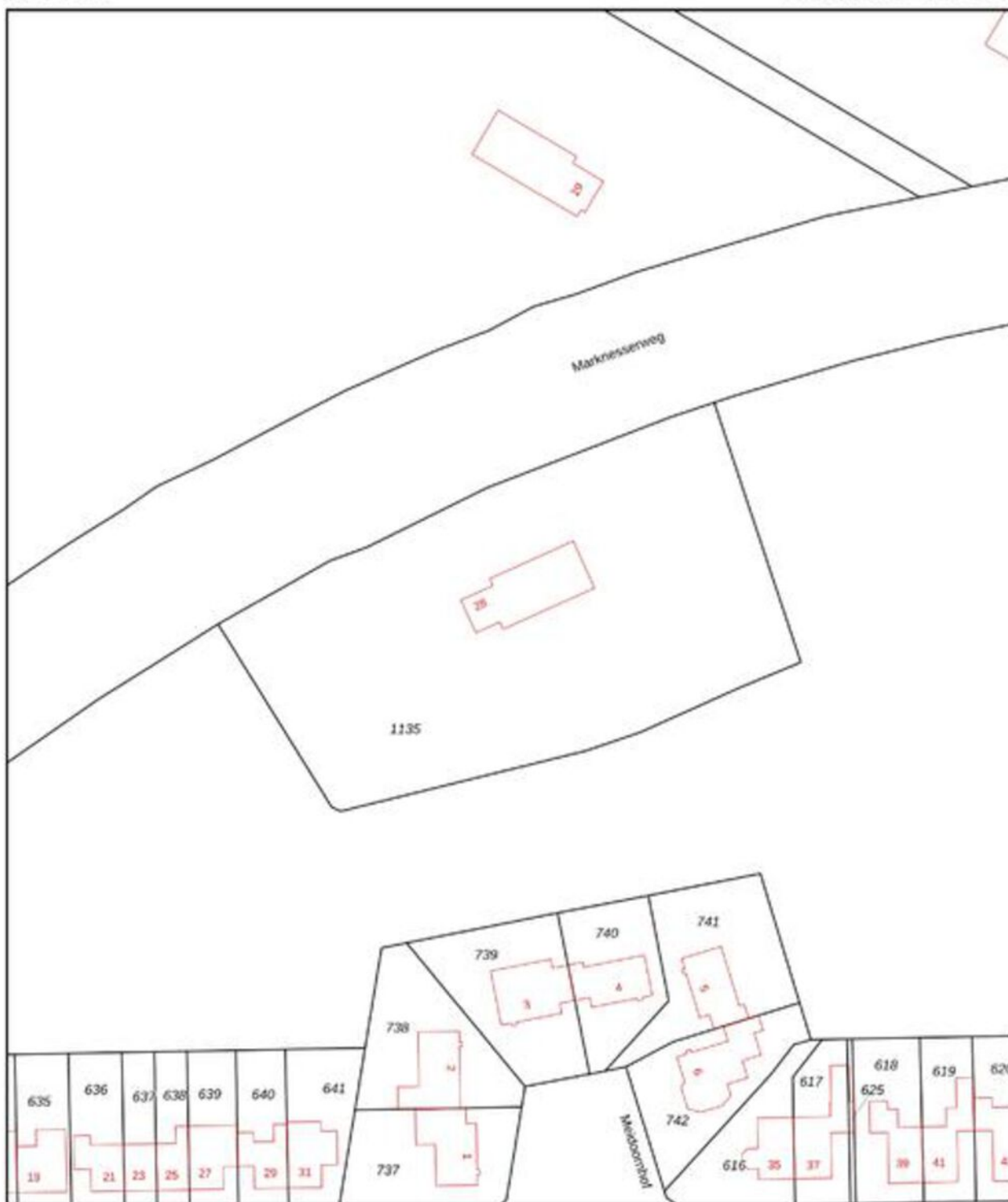
Bijgebouw 2 - 2D + 3D Topview



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marknesserweg 28

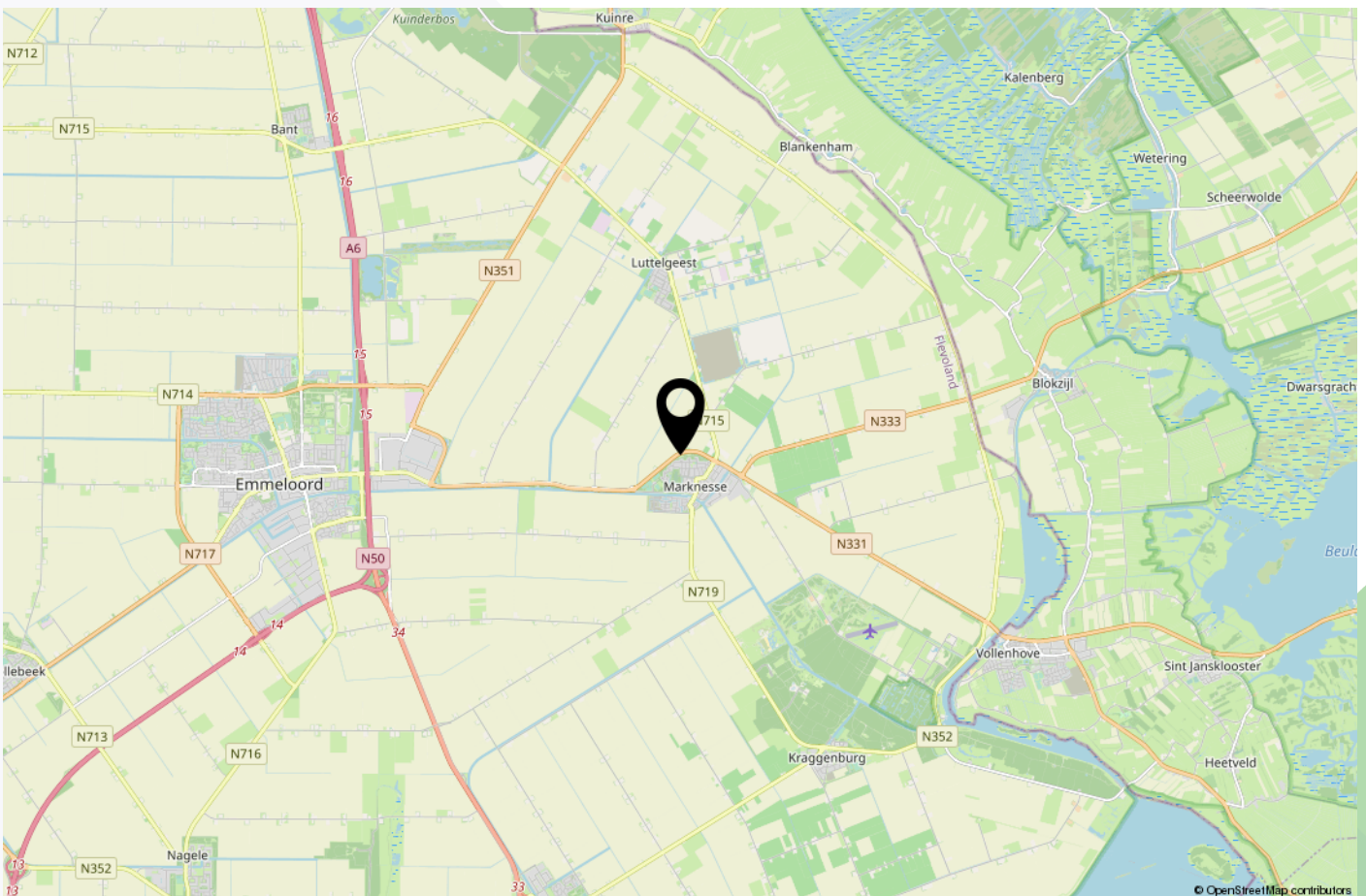
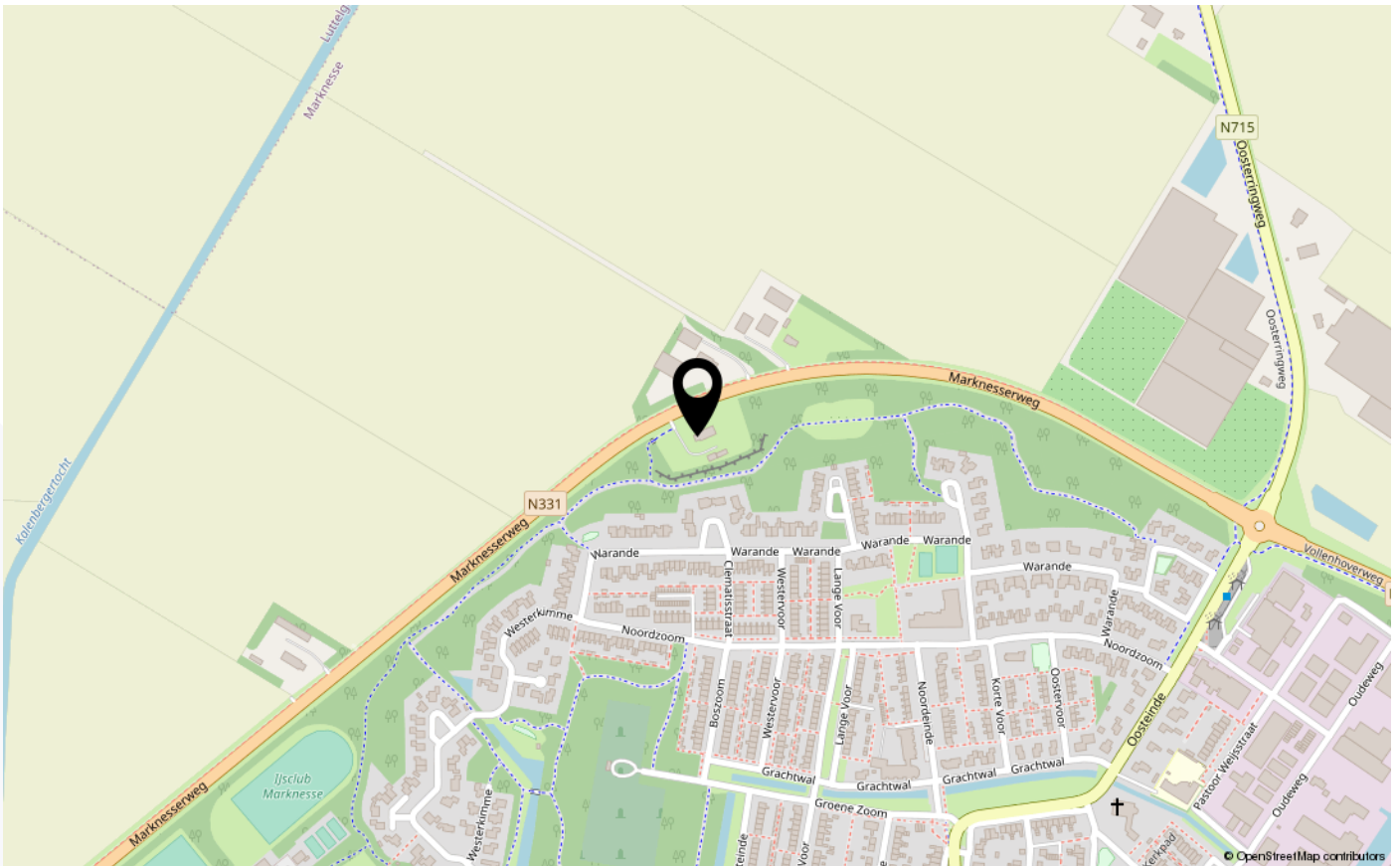


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noordoostpolder	
—	Huisnummer	Sectie BZ	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1135	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een exclusief uittreksel, geleverd op 3 september 2020
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 databankrecht.

Locatie van Marknesserweg 28



Hoe werkt het kopen van een woning?

Presentatie aan de woonmarkt:

De verkoopmakelaar zal in samenspraak met de verkoper de woning op diverse manieren presenteren aan de markt. Zo kom jij er achter wat er te koop is. De verkoopmakelaar regelt een NEN-meetrapport, zodat duidelijk is hoe groot het huis is.

Onderzoek financiële situatie:

Voordat je een woning gaat bezichtigen, kun je het beste eerst je financiële situatie onderzoeken bij je bank of een hypotheekadviseur. Makelaardij Middelbrink werkt met diverse adviseurs en kan je hierin adviseren, zie volgende pagina's.

Bezichtiging:

Bij een bezichtiging leidt de makelaar je rond door de woning, zodat je een goede indruk krijgt. De makelaar zal je - namens de verkoper - zo goed mogelijk informeren, zowel tijdens de bezichtiging, als door het beschikbaar stellen van een compleet documentatiepakket.

De verkoper hoort de bij hem/haar bekende gebreken of bijzonderheden te melden aan de kijker (mededelingsplicht), en als kijker heb je ook een eigen onderzoeksplicht. Jij zult als koper goed moet kijken naar zaken die voor jou van belang zijn en/of die je had kunnen opmerken of checken.

Rol van de verkoopmakelaar:

De verkoopmakelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. De verkoopmakelaar geeft informatie aan de

koper, maar kan niet tegelijkertijd de belangen van de koper behartigen. Als je graag advies en/of begeleiding wilt, dan kun je als koper een aankoopmakelaar inschakelen. De verkoopmakelaar regelt de koopovereenkomst en de eindafwikkeling.

Kosten Koper:

Voor bestaande bouw is de verkoopconditie 'kosten koper' gebruikelijk. De koper betaalt de overdrachtsbelasting, en de kosten van de notaris, die nodig zijn om de woning op naam te krijgen. Overdrachtsbelasting kent verschillende tarieven: 0%, 2%, 10,4%. Informeer naar welk tarief voor jou van toepassing is.

Makelaarskosten:

De kosten van de verkoopmakelaar worden betaald door de verkoper. Als koper kun je je eigen aankoopmakelaar meenemen: de kosten van de aankoopmakelaar worden betaald door de koper.

Financiëringskosten:

Als je een (overbruggings-)hypotheek gaat sluiten, maak je kosten voor het hypotheekadvies. Meestal vraagt de financier ook om een onafhankelijk taxatierapport. Deze kosten, te samen met de kosten van een hypotheekakte van de notaris, komen voor rekening van de koper.

Bankgarantie of Waarborgsom:

Het is gebruikelijk dat een koper een aanbetaling van 10% van de koopsom doet. In

Hoe werkt het kopen van een woning?

Bieden:

Je kunt de verkoopmakelaar laten weten dat je een bod wilt uitbrengen op het huis. Dat kan per email, of per telefoon. Een bod bestaat uit drie elementen: een prijsvoorstel, een voorstel datum aanvaarding en eventuele bijkomende voorwaarden. De verkoopmakelaar zal het bod bespreken met de verkoper en met een reactie komen. Pas als je makelaar reageert op jouw bod ben je in onderhandeling.

Mondeling akkoord bod:

Wanneer de verkoper je bod accepteert, is er een mondeling akkoord gesloten. De verkoopmakelaar zal je vragen naar je personalia, legitimatie en de door jouw gewenste notaris. Zodra de gegevens beschikbaar zijn, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden opgesteld, eerst in concept, en na accordering door beide partijen in een definitieve versie.

Ondertekening koopovereenkomst:

Er wordt een afspraak gemaakt voor de ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen.

Definitieve koopovereenkomst:

De verkoper kan de koop niet meer ontbinden vanaf het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst is getekend. De koper kan vanaf ondertekening koopovereenkomst nog wel ontbinden door binnen drie werkdagen beroep te doen op de 'drie-dagen-bedenktijd'. Ook kan je als koper de ontbindende voorwaarde inroepen, als je dat bent

overeengekomen in de koopovereenkomst.

Notariële levering en oplevering woning:

Alleen een notaris kan de eigendomsoverdracht van een woning regelen. Je krijgt op tijd een concept akte van levering, en een nota van afrekening. Op de nota van afrekening staat welk bedrag door je financier beschikbaar wordt gesteld, en welk deel je zelf moet betalen. Het is van belang dat op de afgesproken datum alle gelden bij de notaris beschikbaar zijn.

Bijzondere situaties:

Als er meerdere kijkers een bod willen uitbrengen, dan kan worden overgegaan op een verkoop bij inschrijving. Alle kijkers krijgen dan de gelegenheid om voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uit te brengen. De verkoper beslist dan aan wie de woning wordt gegund.

Een makelaar kan er ook voor kiezen om met meerdere partijen te onderhandelen. Dit wordt gemeld aan de bidder. Een onderhandeling hoeft namelijk niet te leiden tot een verkoop. De verkoper kan graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal tijdens het proces geen mededelingen doen over de hoogte van een ander bod.

Hoe werkt het kopen van een woning?

Open Huizen Route:

Een woning bezichtigen tijdens een Open Huizen Route betekent dat de verkoper zelf de woning openstelt voor kijkers. Je hoeft dan geen afspraak te maken. Als je belangstelling hebt voor de woning, zal de makelaar contact met je opnemen om alle informatie over de woning aan je over te dragen. Meestal zal er dan nog een bezichtiging plaatsvinden.

Gunning door verkoper:

De verkoper is altijd vrij om te bepalen aan wie de woning wordt gegund. Het doen van een goed bod verplicht de verkoper dus niet om de woning aan jou te verkopen. Pas op het moment dat de koopovereenkomst door verkoper is ondertekend, kun jij er van op aan dat de woning aan jouw is gegund.

Optie:

Soms vraagt een koper of er een optierecht verleend kan worden. Dit is veelal gebruikelijk bij nieuwbouw, maar niet bij bestaande bouw. Optierecht betekent dat koper een aantal dagen extra bedenktijd krijgt om iets te onderzoeken. Voor deze situatie is het opnemen van een ontbindende voorwaarde meer gebruikelijk dan het verstrekken van een optierecht.

Online bieden / veiling / biedlogboek:

Een woning kun je via ons kantoor niet kopen via een (online) veiling, of via een online biedproces. Het biedlogboek kan beschikbaar worden gesteld aan degene die een bod op een woning heeft uitgebracht en daarvoor een

verzoek indient.

Energielabel:

De verkoper dient je een geldig energielabel te overhandigen.

Lidmaatschap branchevereniging

Makelaardij Middelbrink is lid van de VBO. De algemene consumentenvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met o.a. consumentenbond en vereniging eigen huis, en zijn van toepassing op al onze dienstverlening.

Uw droomhuis, met de juiste financiering



1. De juiste financieringsvorm



2. Verstand van Wet en regelgeving



3. Out of the box durven denken



4. Het juiste netwerk en samenwerkingsverbanden

Middelbrink maakt de puzzel voor uw droomhuis compleet



De volgende stap

Dan komt de volgende stap en dat is berekenen of u uw droomhuis kunt betalen. Laten we bij het begin beginnen. Er zijn verschillende manieren om uw droomhuis te financieren, denk bijvoorbeeld aan:

- Hypotheek bij de bank / andere geldverstrekker
- Eigen geld of overwaarde huis
- Schenking
- Lening bij uw naasten

Om te ontdekken welke manier het beste bij uw situatie past, denken wij graag met u mee. Misschien is er wel meer mogelijk dan u in eerste instantie verwacht. Wij ondersteunen u graag in deze nieuwe stap in het leven.

Een goed advies is het halve werk

Een hypotheek laten berekenen en aanvragen is een financiële aangelegenheid die u niet dagelijks doet. Welke hypotheek past het beste bij uw persoonlijke situatie, rekening houdend met wettelijke regels en ontwikkelingen? Middelbrink Makelaardij werkt samen met een hypotheekadviseur en een financieel adviseur. Zij vinden samen met u de juiste hypotheek door onder andere te kijken naar:

- Uw inkomen
- Uw eigen geld
- Nationale Hypotheekgarantie
- Ondernemershypotheek voor ondernemers
- Verhuurhypotheek voor beleggers
- DuoKoop voor aankoop pand op erfpachtgrond
- Gebruiken hun actuele kennis van de financiële markten
- Kennen een ruim pallet aan geldverstrekkers
- Juiste keuze rentevast periode

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden?
Neem gerust contact met ons op om samen verder te kijken.

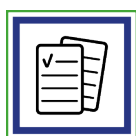
Hypotheek- en Financieringsroute



De woning staat te koop!



De juiste prijs



Financieringsvormen

- schenking
- eigen geld
- lening naasten
- hypotheek



Hypotheekadvies

- een hypotheekadviseur
- een financieel adviseur



VERKOCHT!

Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan gelden voor tekeningen, maatvoeringen, etc. Hieraan kunnen dan ook

Interesse? Neem vrijblijvend contact op!



Kantoor Blokzijl
Domineeswal 1
8356 DS Blokzijl

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info



Kantoor Steenwijk
Kornputsingel 11
8331 JS Steenwijk

0521 - 82 02 10
mail@middelbrink.info



Kantoor Emmeloord
Marknesserweg 17
8305 AH Emmeloord

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info

Bezoek op afspraak

 [facebook.com/makelaardijmiddelbrink](https://www.facebook.com/makelaardijmiddelbrink)

www.middelbrink.info



Middelbrink

Makelaardij