

TE KOOP

Holtherstraat 5



Vraagprijs

€ 1.250.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	26
Kenmerken	29
Zakenlijst	33
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



Woningbrochure: Holtherstraat 5, Bruntinge

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Uniek gelegen woonboerderij met 450+ m² woonruimte, dubbele bewoning mogelijk

Grenzend aan natuurgebied "Het Scharreveld" ligt deze volledig gerenoveerde woonboerderij op een perceel van bijna 5.000 m², met maar liefst 450+ m² woonoppervlakte. In combinatie met circa 150 m² inpandige (schuur)ruimte en een authentieke kapschuur biedt dit object uitzonderlijk veel mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg of het combineren van wonen en werken — zonder concessies te doen aan privacy. Een unieke combinatie van vrijheid, comfort en veelzijdigheid.

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en biedt direct comfortabele bewoning, met ruimte voor verdere invulling naar eigen wens. De keuken is in 2023 volledig vernieuwd.

De indeling leent zich uitstekend voor dubbele bewoning, waarbij beide delen een eigen woonfunctie kunnen hebben.



Woningbrochure: Holtherstraat 5, Bruntinge

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De tuin is ecologisch ingericht, beschikt over meerdere terrassen en een grote veranda, en biedt volop mogelijkheden voor een zelfvoorzienende levensstijl. Met onder andere een permacultuur moes-, kruiden- en bloementuin, bosvruchten en diverse fruit- en notenbomen is hier een rijk en levendig ecosysteem ontstaan.

Hier ervaart u het ritme van de seizoenen en het buitenleven in zijn puurste vorm. Op het terrein leven diverse dieren, waaronder kerkuilen, ooievaars, mussen, bijen en hommels, die samen zorgen voor een natuurlijk evenwicht.

Waarom dit huis opvalt

Maar liefst 450+ m² woonoppervlakte

Ca. 150 m² extra inpandige ruimte + bijgebouwen

Mogelijkheid tot dubbele bewoning / mantelzorg

Ecologisch wonen met wadi, vijver, permacultuur

moestuinen en eigen waterput

Mogelijkheden voor (deels) zelfvoorzienend wonen

Vrij uitzicht, zonsopkomst én zonsondergang op eigen terrein

Veel privacy en direct grenzend aan natuurgebied

Indeling:

Voorhuis

Begane grond

L-vormige woonkamer ca. 40 m²

Hal / entree

Royale badkamer met ligbad, douche en toilet

Verdieping

Ruime slaapkamer ca. 30 m²

Grote overloop met toilet

Achterhuis (de deel)

Begane grond

Royale living ca. 65 m² met houten vloer, houtkachel en

openslaande deuren

Open keuken met inbouwapparatuur en veel kastruimte

Hal met toilet

Bijkeuken met toegang tot aangebouwde schuur

6 (slaap)kamers + inloopkast (ca. 30, 15, 14, 12, 10, 9 en 6 m²)

Badkamer met douche en toilet

Atelier met aangrenzende akoestische ruimte

Alle kamers met openslaande deuren naar de tuin

Verdieping

Multifunctionele ruimte / slaapkamer ca. 40 m²

Kapschuur

Authentieke kapschuur (1935) ca. 100 m² met twee schuren, houtopslag en inpandig kippenhok.

Locatie

Direct gelegen aan natuurgebied "Het Scharreveld" met volop wandel- en fietsmogelijkheden.

De dorpen Westerbork en Beilen liggen op circa 7 minuten en bieden winkels, horeca en voorzieningen.

Vanaf station Beilen is er een rechtstreekse forenzenverbinding naar Den Haag, wat deze locatie ook aantrekkelijk maakt voor werken in de Randstad.

In het nabijgelegen Balinge bevindt zich een Jenaplan-basisschool, bereikbaar via een eigen bospad.

Via de N381 en A28 zijn Assen (ca. 15 min), Groningen (ca. 35 min) en Zwolle (ca. 40 min) uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

Perceel ca. 5.000 m²

Gebruiksoppervlakte wonen: 453,4 m²

Overige inpandige ruimte: 110,8 m²

Externe bergruimte: 34,1 m²

Authentieke kapschuur ca. 100 m²

16 zonnepanelen

Verwarming via 3 cv-ketels (1 eigendom uit 2017, 2

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

huur)

2 houtkachels en 2 pelletkachels

Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021 en 2025

Ecologisch ingerichte tuin met wadi, vijver, kas,

permacultuur moes-, kruiden- en bloementuin,

bosvruchten, fruit- en notenbomen

Eigen waterput (duurzaam en toekomstgericht)

Geschikt voor dubbele bewoning en werken aan huis

Glasvezel internetverbinding

Parkeerplaatsen voor 4 auto's + 2 inpandig

Afsluiter

Een plek die niet alleen bijzonder is om te zien, maar vooral om te ervaren — met ruimte voor meerdere woonvormen en een levensstijl waarin natuur, vrijheid en duurzaamheid centraal staan.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



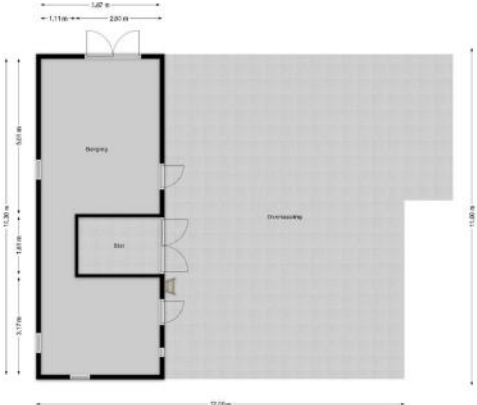
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Specifiek	Dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	5012 m ²
Inhoud	2076 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	543 m ²
Overige inpandige ruimte	111 m ²
Externe bergruimte	34 m ²

* 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	11 kamers (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel, Pelletkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom, In bosrijke omgeving, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Totale oppervlakte	4700 m²

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Capaciteit	4 auto's
Voorzieningen	Elektra, Water
Isolatie	Dakisolatie

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Westerbork O 1165

Oppervlakte	4993 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Westerbork O 1164

Oppervlakte	19 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is een opslagtank aanwezig.

> IBA tank

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Pelletkachels blijven achter

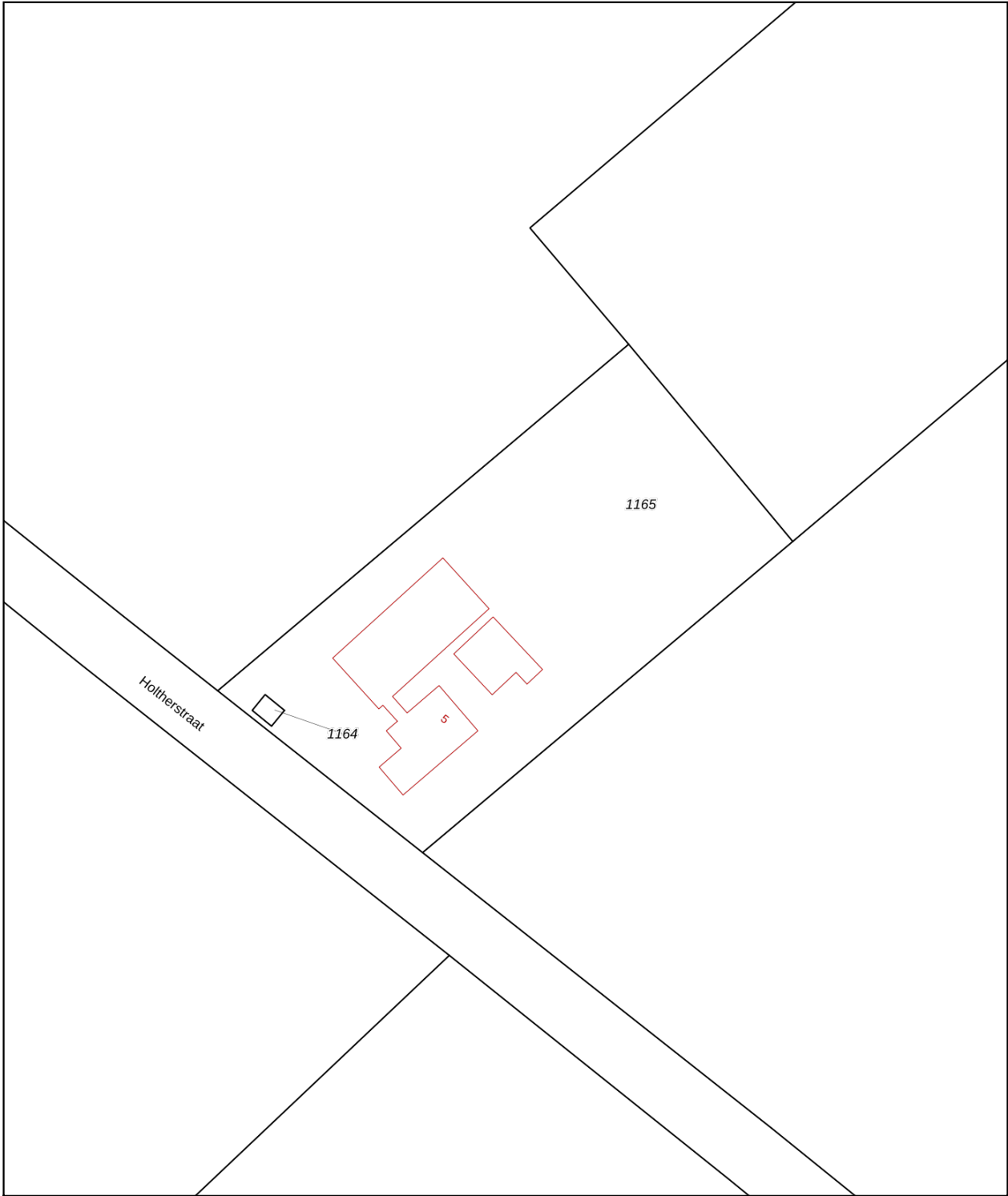


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Westerbork	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1165	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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.

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.