

TE KOOP

Dekkersland 3

Rouveen



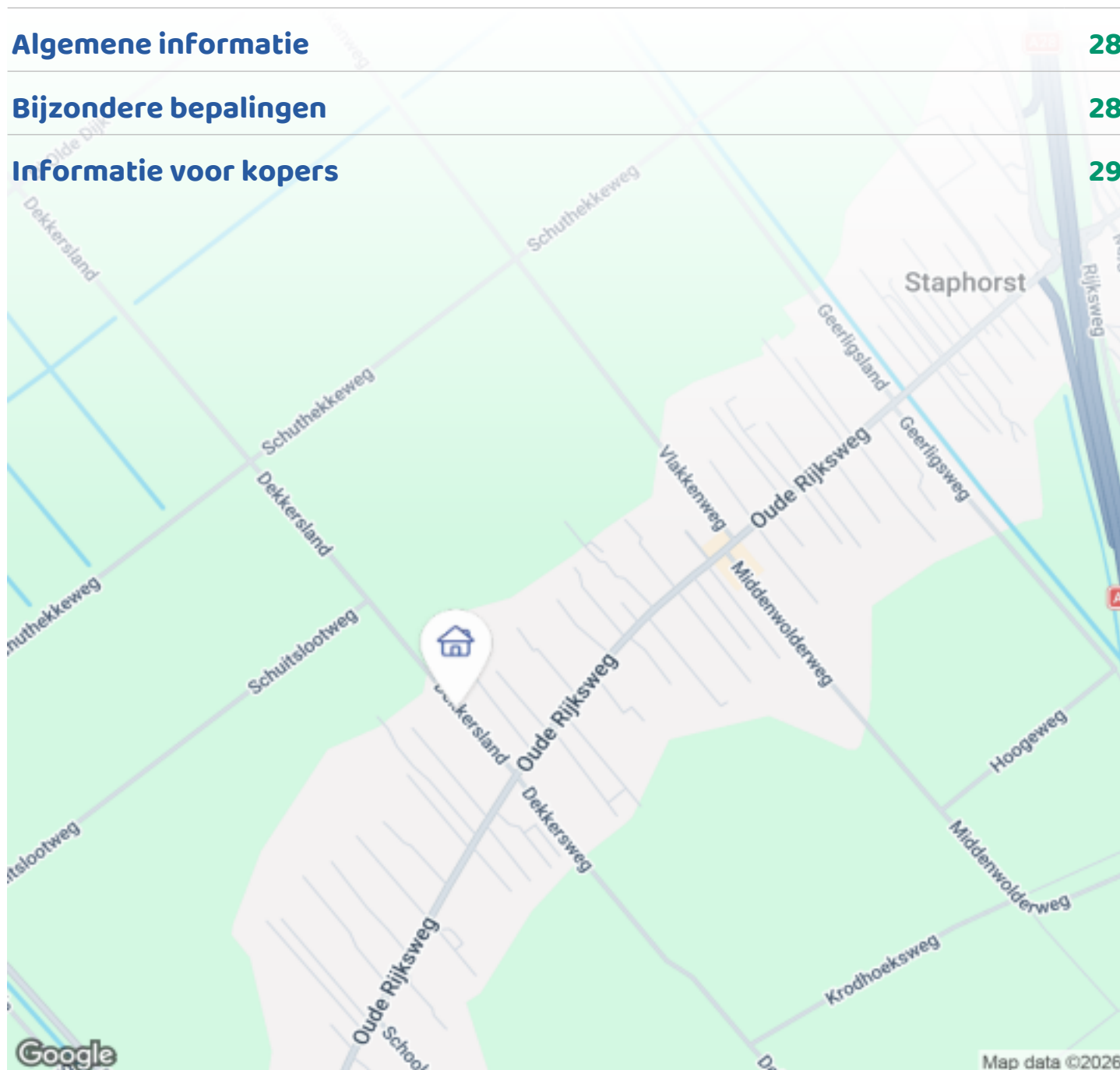
Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Dekkersland 3, Rouveen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royaal en sfeervol wonen met karakter – ruimte, luxe en comfort aan de rand van Rouveen.

Ervaar de ruimte van dit royale, half-vrijstaande woonhuis waarin authentieke elementen en hedendaags wooncomfort perfect samengaan. Aan de rand van het dorp Rouveen, gunstig gelegen nabij Meppel en Zwolle, staat deze volledig gerenoveerde woning met de uitstraling van een karakteristieke woonboerderij.

De woning is gelegen op een ruime kavel van 820 m² en beschikt over een indrukwekkende inhoud van ca. 940 m³. Een ideaal gezinshuis, maar ook uitermate geschikt voor wie wonen en werken onder één dak wil combineren.

De woning is goed geïsoleerd en de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, aangevuld met twee bijzondere speksteenkachels die zorgen voor een aangename, gelijkmatige warmte.



Woningbrochure: Dekkersland 3, Rouveen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De karakteristieke woonkamer, met monumentale status, vormt het hart van de woning en gaat naadloos over in een moderne woonkeuken. Een ruimte waarin koken en leven harmonieus samenkomen waardoor het gezinsleven naadloos kan samengaan. De robuuste gebinten voegen daarbij een karaktervolle en sfeervolle uitstraling toe.

De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse landelijke stijl en uitgerust met luxe apparatuur, waaronder: combi-oven
stoomoven
extra brede kookplaat van 110 cm, met 2 inductiezones en 3 gasbranders, waaronder een krachtige wokbrander.

Met maar liefst 6 slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin, waarbij elke kamer is voorzien van een vaste kledingkast.

De indeling van de woning is als volgt:
Begane grond: woonkamer met een werkkamer en de opkamer met bedstee is het monumentale woongedeelte. Door een moderne gang gaat de begane grond over in een woonkeuken, daartussen een separaat toilet en een royale badkamer met ligbad.

Via de achteringang komt men in de bijkeuken en via de binnentuin komt men in de woonkeuken.

Verdieping(en): zes slaapkamers en een tweede badkamer met douche en toilet.

Daarnaast beschikt de woning over twee kelders: een ruime kelder met aansluitingen voor wasmachine en droger en volop mogelijkheden voor opslag of hobbygebruik. een tweede, kleinere kelder bereikbaar vanuit de bijkeuken, ideaal voor het veilig opslaan van gevoelige materialen.

Buitenleven in optima forma

Het woonhuis ligt in het buitengebied en is omringd door weilanden, water en natuur. De naastgelegen dorpen zijn voorzien van diverse winkels en de plaatsen Meppel en Zwolle liggen op korte rijafstand. "Een unieke plek waar wonen, werken en recreëren elkaar versterken."

Rondom de woning ligt een ruime, fraai ingerichte tuin met meerdere knusse zitplekken.

De woning beschikt over:
een eigen oprit met carport voor twee auto's
een afsluitbare schuur voor fietsen, tuingereedschap en apparatuur
onder de halfopen overkapping is volop ruimte voor een royale eettafel of een comfortabele loungehoek, perfect voor lange avonden buiten leven en genieten.

De besloten, sfeervolle binnentuin met buitenkeuken en overkapping vormt een heerlijke, privé plek om het buitenleven optimaal te beleven.

Aan de voorzijde van de woning is bovendien een separate parkeergelegenheid voor gasten aanwezig.

Samengevat

Sfeervol wonen waar modern comfort en nostalgische charme samenkomen, waar het binnen en buitenleven naadloos in elkaar overlopen.

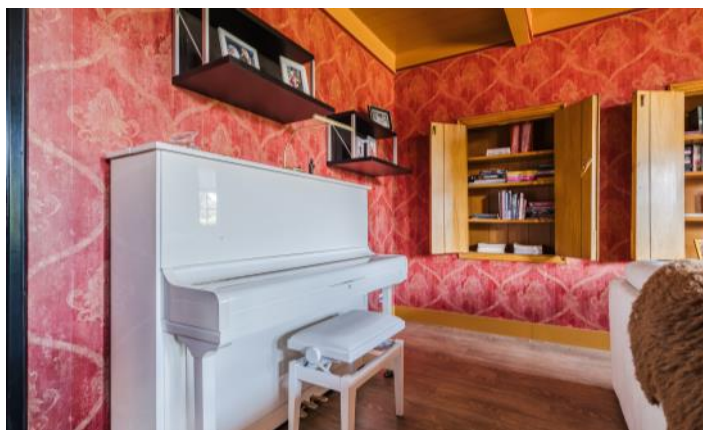
Een woning die je écht moet beleven.

Kom kijken en ervaar zelf de ruimte, sfeer en mogelijkheden die dit unieke huis te bieden heeft.



FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S



FOTO'S



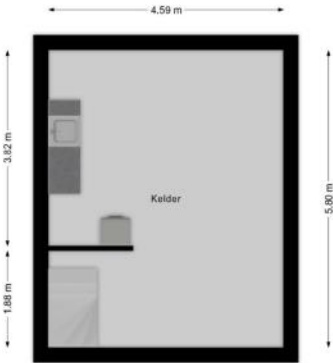
PLATTEGROND



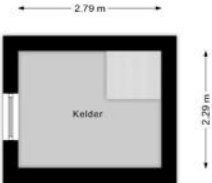
PLATTEGROND



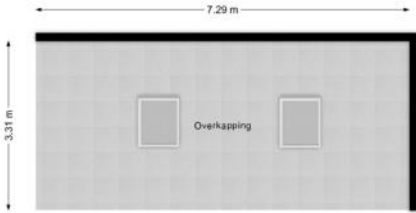
PLATTEGROND



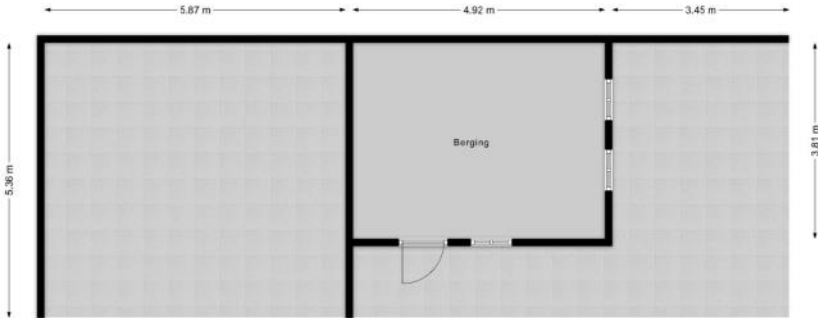
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Specifiek	Rijksmonument, Gedeeltelijk gestoffeerd
Keurmerken	Energie prestatie advies
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	820 m ²
Inhoud	975 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	226 m ²
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Externe bergruimte	19 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	10 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Intergas HR-combiketel
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Voortuin
Voortuin	610 m² (27m diep en 22,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Carport
Capaciteit	2 auto's

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Staphorst AN 807

Oppervlakte	820 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Monumentaal pand

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdiensbaarheden.

> Overpad voor nummer 1

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAG
identificatie

0180100000005980

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Staphorst

Datum in werking 15-11-2000

Afkomstig uit stuk Hyp4 79360/35

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 07-11-2000

Ingeschreven op 20-10-2020 om 14:40

- Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in
rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 27-03-1973

Afkomstig uit stuk Hyp4 82990/42

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 27-03-1973

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



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: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Staphorst	
	Huisnummer	Sectie AN	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 807	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 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.