

# Hoofdstraat 3

## BUINEN



# 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 de kop van 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 buiten-gebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.

## *Inhoud*

- 4** Binnen kijken
- 16** Het erf
- 20** Plattegrond
- 23** Kenmerken
- 25** Hoe nu verder?
- 26** Ons team

*Te moderniseren  
woonboerderij waar je in  
alle vrijheid en rust  
landelijk kunt wonen*



*Begane grond*



Sommige plekjes komen zelden vrij, maar voor wie in alle vrijheid en landelijk wil wonen op de Hondsrug, heeft nu een kans. Deze vrijstaande, te moderniseren woonboerderij in het buitengebied van Buinen, biedt rust, groen en ruimte in de landelijke omgeving met uitzicht over het prachtig glooiende landschap van de Hondsrug.

### Situering

De woning is gelegen aan een zandpad, wat het tot een erg stille, idyllische plek maakt door het uitblijven van doorgaand verkeer. Buinen ligt midden op de Hondsrug en telt ongeveer 800 inwoners. Het landschap kenmerkt zich door fraaie glooiingen, grootse bossen en prachtige heidevelden. De omliggende natuur is voorzien van vele hunebedden en kilometers aan wandel- en fietspaden. Onder andere de staatsbossen van Exloo en Odoorn alsmede het Zandgat Kremer en het LOFAR-gebied in het Hunzedal tussen Buinen en Exloo, zijn meer dan de moeite waard.

### Indeling

Entree/hal met meterkast en vaste trapopgang naar de verdieping. De knusse woonkamer beschikt over houten vloeren, een houtkachel en vrij uitzicht over het glooiende landschap. De eenvoudige halfopen keuken is voorzien van een 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een gehuurde close-in-boiler. Er is een provisiekelder en een bijkeuken met zij-entree. Op de begane grond zijn drie slaapkamers van respectievelijk circa 14, 8 en 8 m<sup>2</sup>, een toilet en een eenvoudige badkamer met douche en wastafel.

Op de verdieping bevindt zich een overloop met knieschotten, een vierde slaapkamer met Velux dakraam en een berging met cv-opstelling (Nefit uit 2012). Ook hier zorgen knieschotten voor extra bergruimte.

















# 1e verdieping





*Het erf*





Het typische boerenerf kent diverse knusse plekjes voor zon of schaduw. Welke kant je ook op kijkt, het uitzicht is prachtig en verveelt nooit. Een ruime schuur is voorzien van een inpandige garage, een berging en een stalruimte met stalen spant, zolder en ruime deuren zodat, naast ruimte voor paarden of ander kleinvee, ook een camper of caravan net zo eenvoudig gestald kan worden. Achter de woning ligt nog een perceel weiland van circa 1,1 hectare wat dit object uitermate geschikt maakt voor mensen met een paard, pony of wat schaapjes bij huis.

Kortom, landelijk wonen in optima forma. Het is een knusse keuterboerderij die met enige liefde tot een prachtig paleisje verbouwd kan worden op een plek waar menig liefhebber jaloers op zou zijn.

Aanvaarding: medio september 2026

Bestemming: Wonen en Agrarisch met waarde - Archeologie 4

Bestemmingsplan: Buitengebied - Gemeente Borger-Odoorn







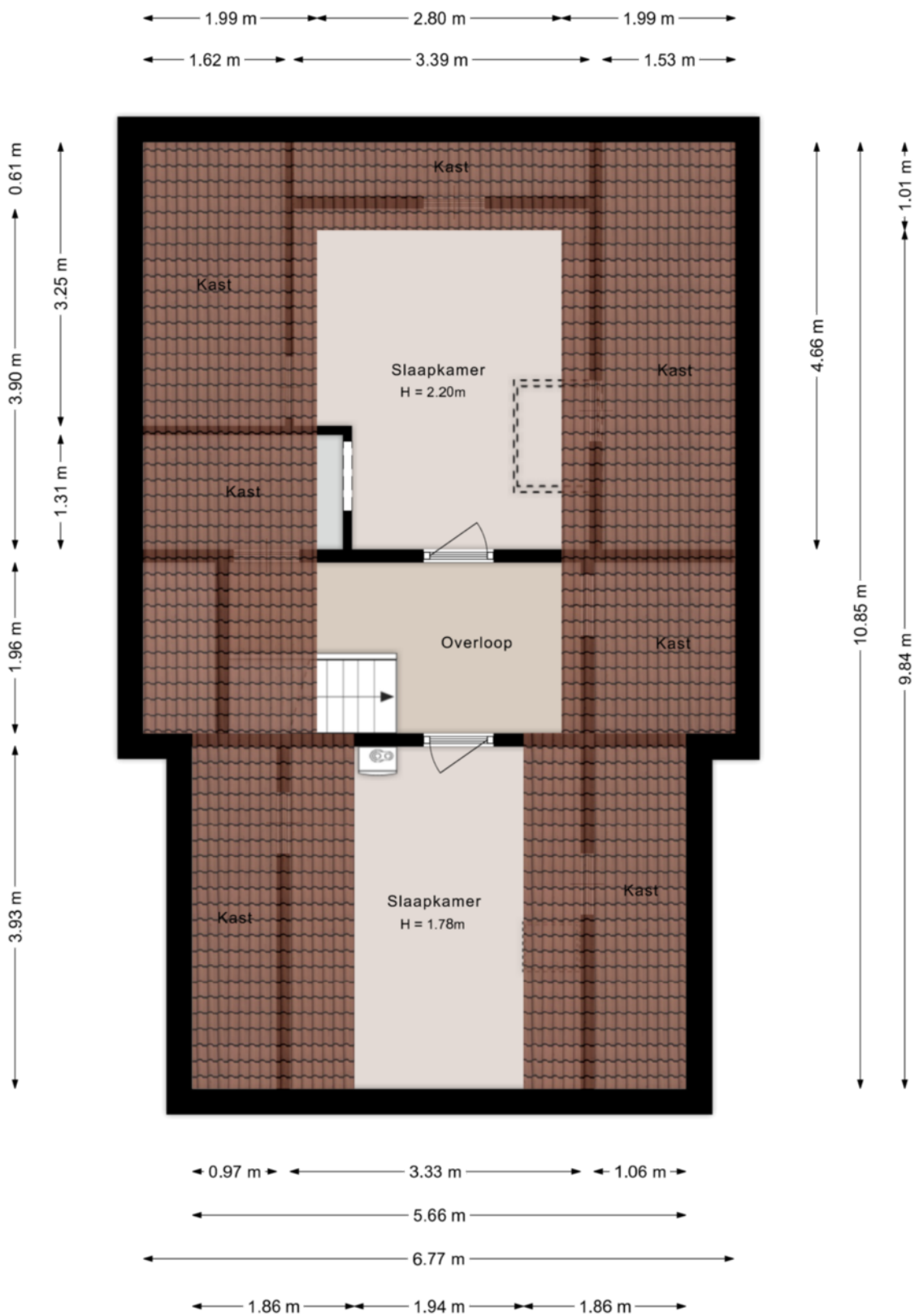


# Plattegrond



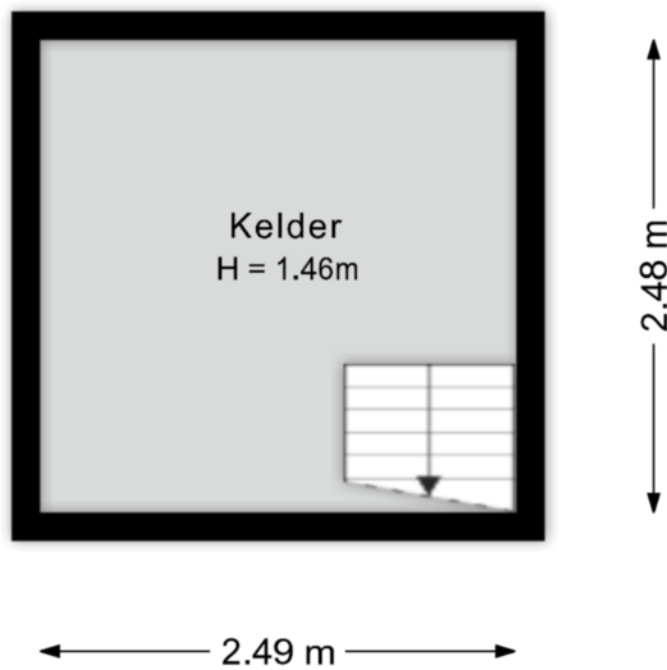
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# Plattegrond



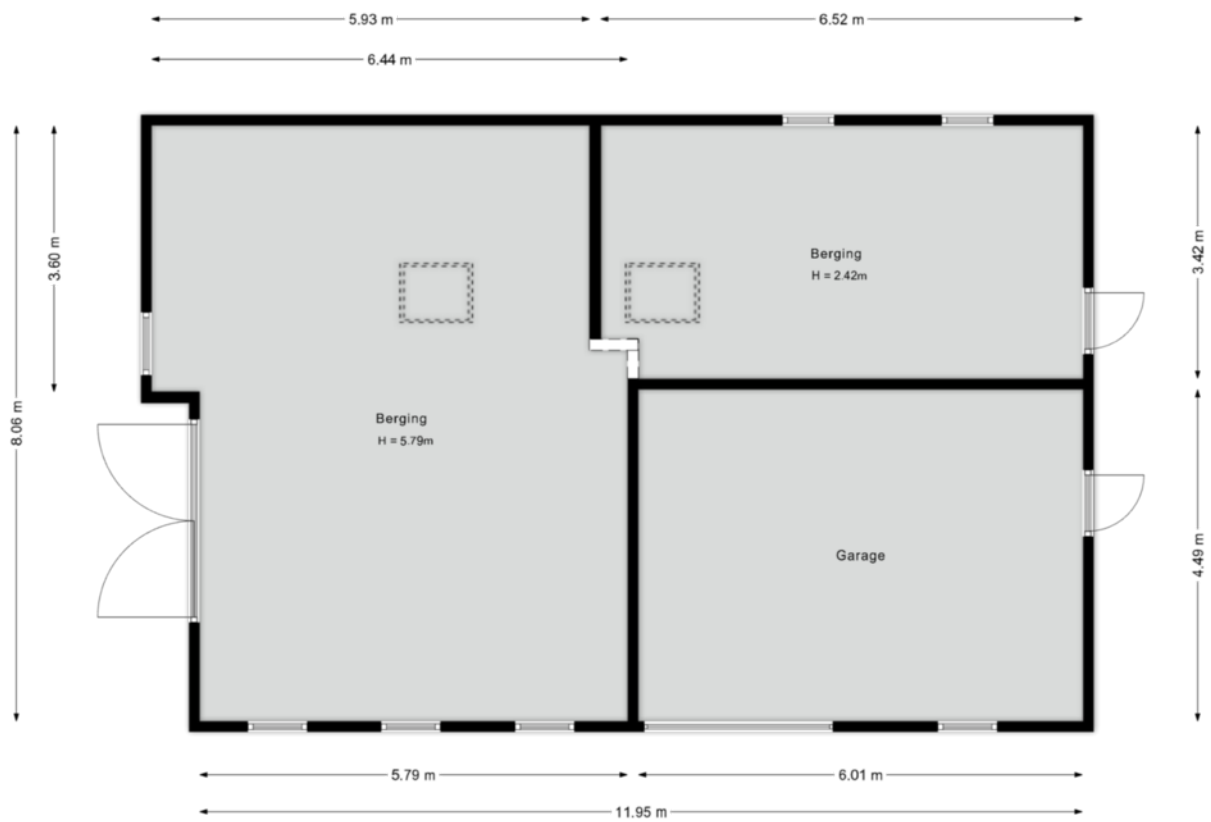
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# Plattegrond

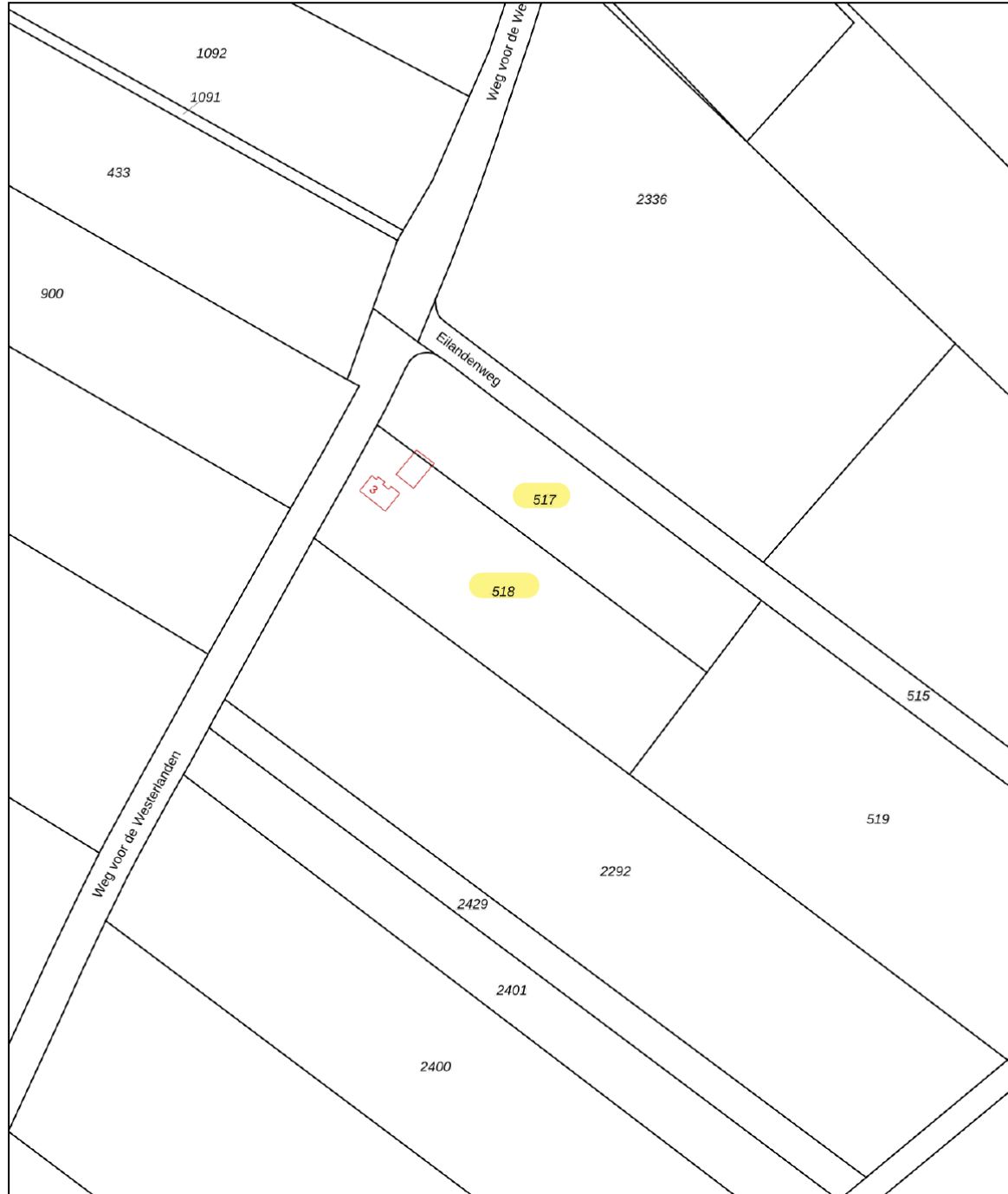



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat 3



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente   Borger</p> <p>Sectie                    K</p> <p>Perceel                  518</p>  | <p><b>kadaster</b></p>  |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>   | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |

## *Kenmerken*

### **Algemeen**

|                |  |
|----------------|--|
| Status         | In aanmelding  |
| Aanvaarding    | in overleg   |
| Soort woonhuis | eengezinswoning  |
| Soort bouw     | Bestaande bouw   |
| Bouwjaar       | 1934   |
| Ligging        | aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |

### **Oppervlakten en inhoud**

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wonen                    | 123 m <sup>2</sup>   |
| Overige inpandige ruimte | -                    |
| Externe bergruimte       | 98 m <sup>2</sup>    |
| Perceel                  | 13480 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | 456 m <sup>3</sup>   |

### **Indeling**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Aantal kamers         | 5          |
| Aantal badkamers      |            |
| Badkamervoorzieningen |            |
| Aantal woonlagen      | 3          |
| Voorzieningen         | rookkanaal |



## Wonen in Buinen



Gelegen in het glooiende landschap van de Drentse Hondsrug ligt het dorp Buinen, met ongeveer 800 inwoners.

Het landschap kenmerkt zich door deze fraaie glooiingen, grootse bossen en prachtige heidevelden. De omliggende natuur is voorzien van vele hunebedden en kilometers aan wandel- en fietspaden. Onder andere de staatsbossen van Exloo en Odoorn alsmede het Zandgat Kremer en het LOFAR-gebied in het Hunzedal tussen Buinen en Exloo zijn de moeite waard.

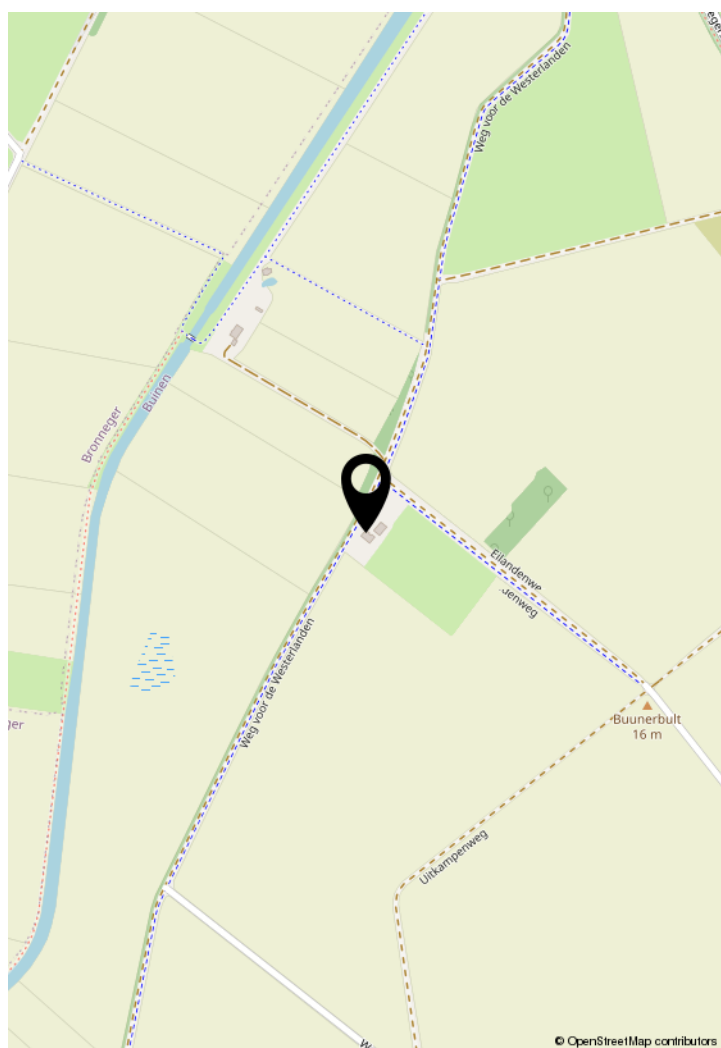
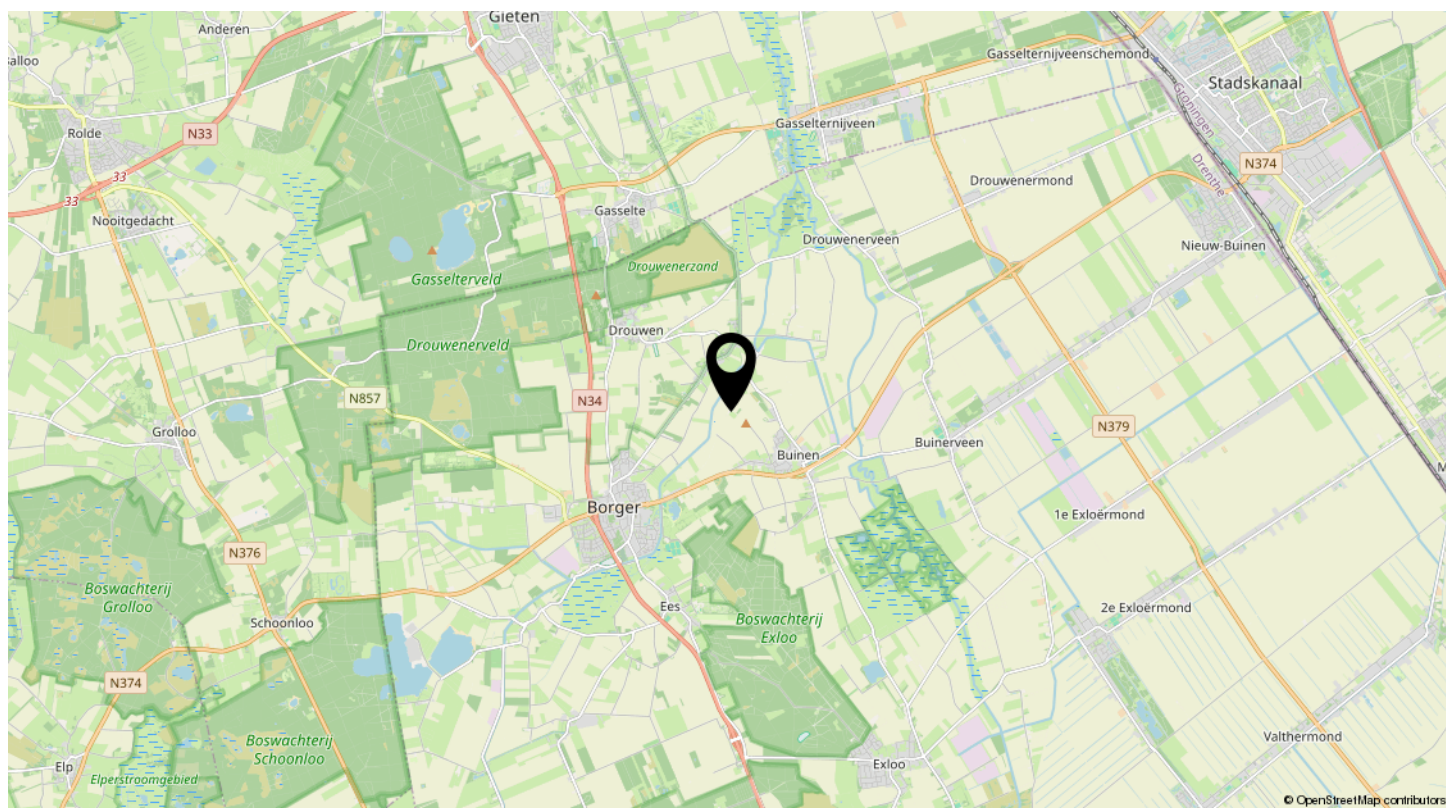
In Buinen is kinderopvang, gymzaal, voetbalveld, een hotel en horeca aanwezig. Ook kent Buinen een actief verenigingsleven.

Door de ligging aan de N374 is het dorp goed bereikbaar in de richtingen Borger en Stadskanaal. Het nabijgelegen dorp Borger (ligt op ca. 3 km) beschikt over uitgebreide (dagelijkse) voorzieningen waaronder diverse supermarkten, basis- en voortgezet onderwijs en zeer diverse horeca.

Daarnaast zijn er uitstekende busverbindingen naar Groningen, Stadskanaal, Emmen en Assen. Deze plaatsen zijn binnen een half uur ook met de auto te bereiken.



# Locatie



*Landelijk wonen op  
de Hondsrug en het  
buitengebied van  
Buinen*



## *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 90 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.

**6.3.2** Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

**6.4.3** Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). 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.

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

## 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'.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

## 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?

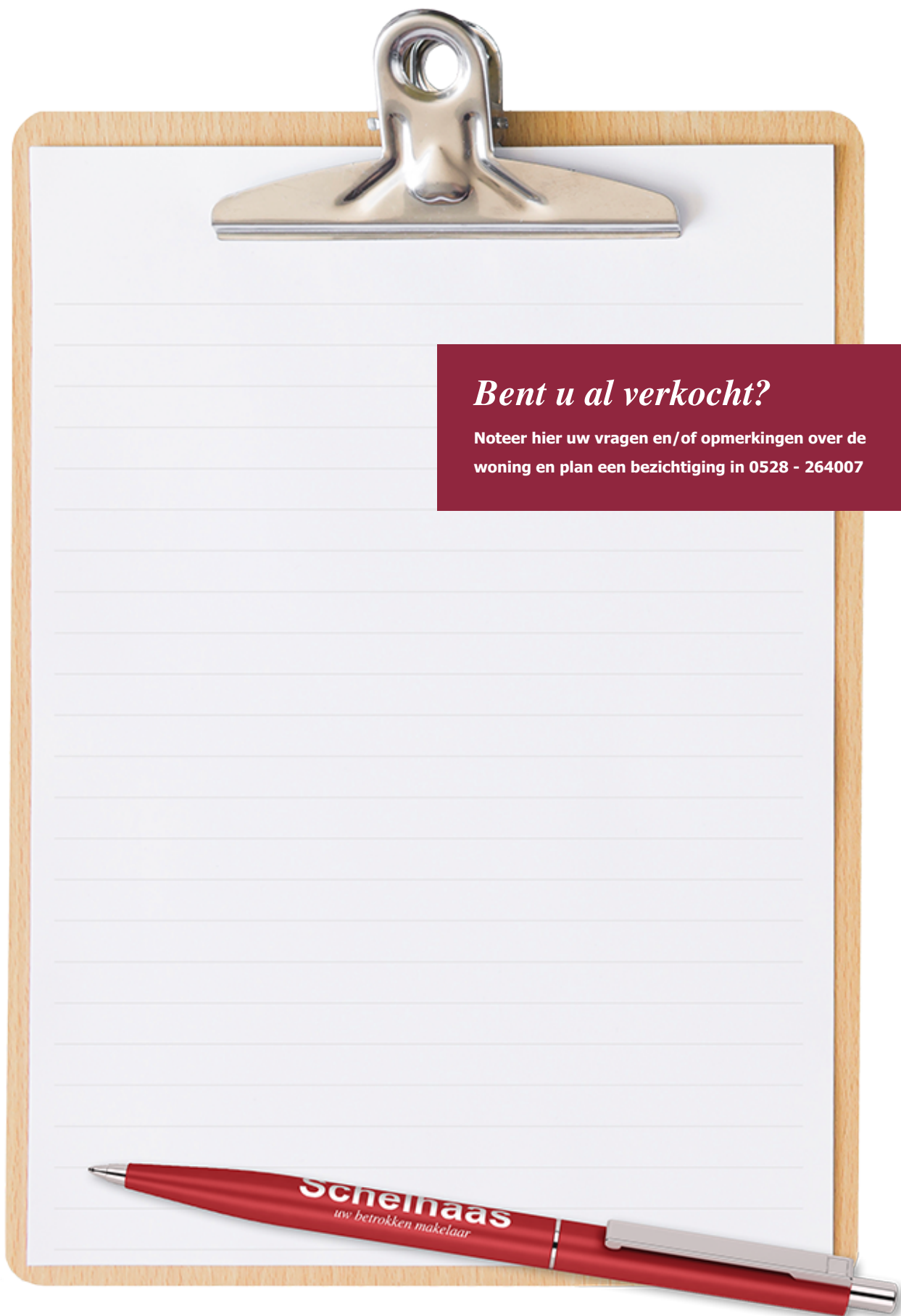
Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website [www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com). Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op [funda.nl](http://funda.nl). Dit is immers 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

**Scheelhaas**  
uw betrokken makelaar

# 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](mailto:info@schelhaas.com)

[www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com)