

TE KOOP

Heemserveldweg 1 b

Heemserveen



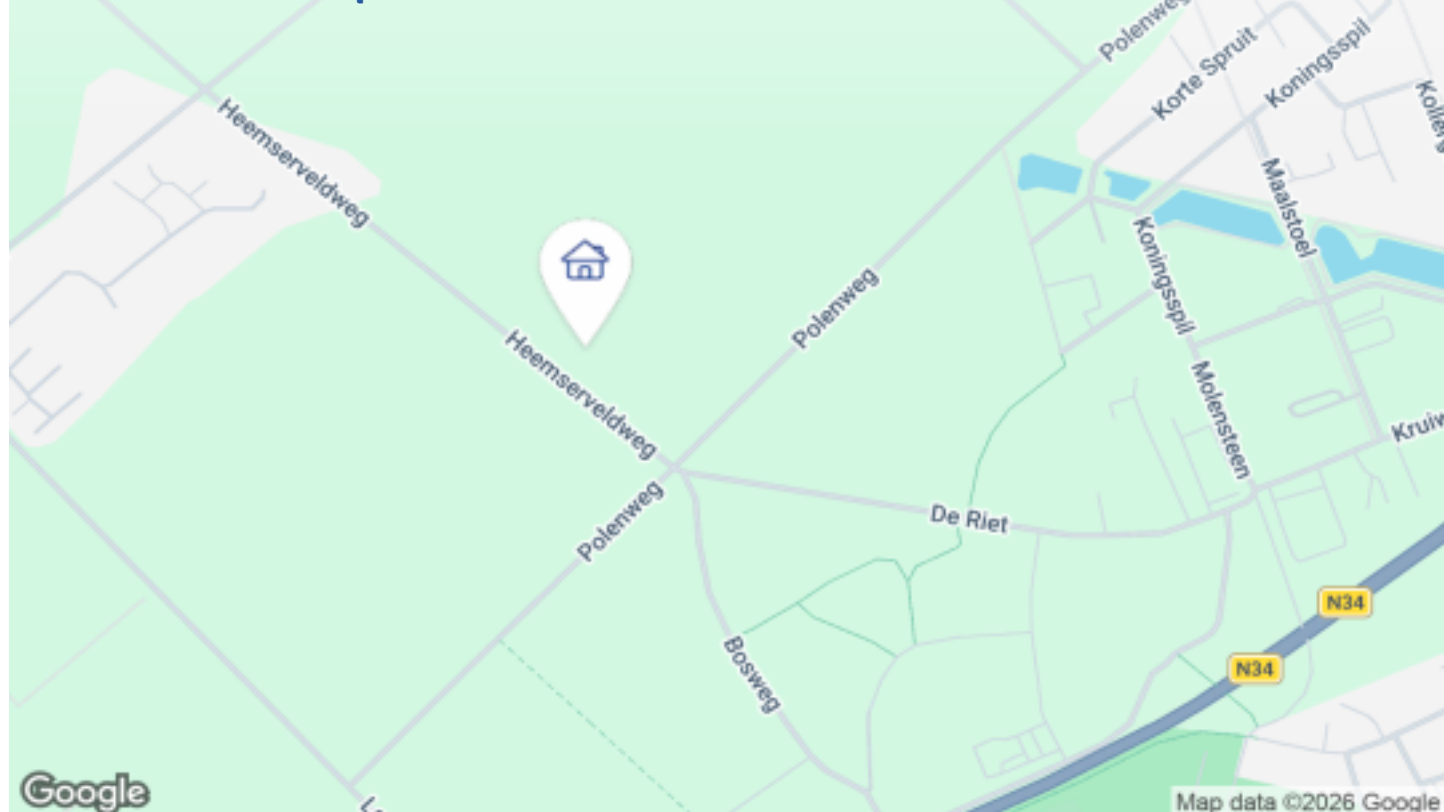
Vraagprijs

€ 1.575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Kenmerken	24
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Heemserveldweg 1 b, Heemserveen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In het Vechtdal, net buiten Hardenberg vindt u dit prachtige, onder architectuur gebouwde, landhuis met op steenworp afstand een bosrijk natuurgebied. Een unieke combinatie van ruimte, veel privacy, luxe en duurzaamheid, omzoomd door een fraaie onderhoudsarme landschapstuin van ruim 74 are met fruitbomen en een (zwem-)vijver.

Het object met een woonoppervlak van circa 320 m² combineert comfortabel wonen, werken én ontspannen. Het heerlijke binnenklimaat, de hoogwaardige afwerking en de uitstekende isolatie zorgen voor een ultieme woonbeleving met lage energielasten en optimaal comfort.

KENMERKEN:

Rietgedekt landhuis;

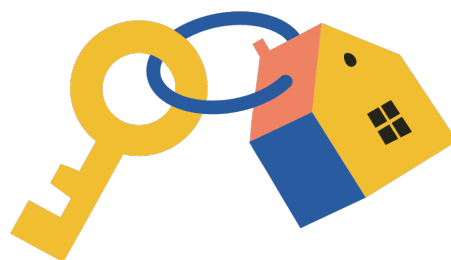
Bouwjaar 2012;

Woonoppervlak: 320 m²;

Oppervlak perceel: 7445 m²;

9 kamers, waarvan 5 slaapkamers;

Alarminstallatie, rookmelders;



Woningbrochure: Heemserveldweg 1 b, Heemserveen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Overall HR++ glas en uitstekend geïsoleerd.

Zandgrond; 7 m +NAP

INDELING:

Kelder;

Begane grond: Hal met trap (2x), toilet, 4 kamers (1 slaapkamer), keuken, bijkeuken, 2 badkamers met toilet (1 badkamer met ligbad en dubbele inloopdouche), walk-in closet, terras (2x);

Verdieping: 5 kamers (4 slaapkamers; 1 kamer in pandig), 1 badkamer (douchecabine) met toilet; Zolder, bereikbaar via vlizotrap.

LIGGING:

Landelijk gelegen, juist buiten de bebouwde kom in bosrijke omgeving;

Supermarkt en scholen op 7 min fietsen;

Rustige weg;

Vrij uitzicht rondom.

VOORHUIS, KANTOOR OF B&B

Het voorhuis, dat binnendoor vanuit het woonhuis toegankelijk is, is apart te gebruiken als kantoor, praktijkruimte of B&B en beschikt over een eigen entree en een eigen trap naar boven. Op de begane grond vindt u een hal/wachtruimte, een badkamer met toilet en een ruime werk- /zitkamer. Boven in het voorhuis zijn er nog 2 ruime kamers, te gebruiken als vergader-, werk- of logeerruimte.

WOONGEDEELTE

Via de oprijlaan met royale parkeerruimte bereikt u het woonhuis. Bij binnenkomst kijkt u vanuit de hal door de glazen taatsdeur via de woonkamer direct de tuin in. De zeer royale woonkamer beschikt over een afgescheiden werkhoek en een eveneens half-afgescheiden luxe keuken. De keuken is verbonden met een ruime bijkeuken met een eigen buitendeur voor bevoorrading en toegang naar de kelder.

Als u de zeer royale glaspui openschuift maakt u van de woonkamer en het deels overdekte terras met IR-terrasheaters één geheel. Met het in het plafond ingebouwde projectiescherm en de projector aan het plafond tovert u de woonkamer om in een heuse bioscoop.

De master bedroom op de begane grond heeft een privé-badkamer en walk-in closet voor uw garderobe. Via de openslaande deuren loopt u, ongezien, zo vanuit uw bed het terras op.

Boven het woongedeelte beschikt u nog over nog 2 grote slaapkamers, een badkamer / toilet, een in pandige hobbykamer en een ruime zolder.

BIJGEBOUW

De vrijstaande schuur beschikt over een ruime carport voor 2-3 auto's, met een oplaadpunt voor elektrische auto's, plus ruimte voor een grote camper of een grote boot- of paardentrailer. Met zijn 57 m2 in pandig gebruiksoppervlak beschikt u over een heel veel bergruimte waar u niet alleen alle tuingereedschap (incl. fietsen, zitmaaier en grote aanhanger) kwijt kunt, maar bovendien ruimte vindt voor hobby's. Bovendien heeft de schuur een enorm grote zolder die met een vaste trap bereikbaar is. In de schuur is water en elektriciteit aanwezig.

TECHNIEK

In de kelder bevindt zich de all-electric bodemwarmtepomp, de warmwatervoorziening (380 L) en de luchtbehandeling die 's zomers ook geluidloos voor koeling zorgt. De gefilterde ventilatielucht wordt via de vloer met vloerverwarming naar alle vertrekken geleid waardoor er een ideaal gezond binnenklimaat ontstaat met altijd behaaglijke temperaturen het hele jaar door. De temperatuur is per verblijfsruimte apart regelbaar.

De woning gebruikt in principe geen gas, al is er nog een gasaansluiting beschikbaar voor de gesloten sfeer-gashaard in de woonkamer. Voor het fornuis is er zowel een gas- als een krachtstroom-aansluiting aanwezig.

ENERGIE:

Energielabel (geldig tot 26-11-2034): A+++;

Verwarming d.m.v. bodemgebonden warmtepomp ("aardwarmte") met voorziening voor passief koeling (koeling vanuit de bodem in de zomer);

Warm tapwater (380 L): via aparte luchtwarmtepomp;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sfeerhaard op gas;
Vloerverwarming in de gehele woning;
Balansventilatie met warmteterugwinning en
luchtvochtigheidsregeling;
2x IR terrasheaters;
35 zonnepanelen à 265 Wp;
Auto-laadstation Zappi 22 kW;
Glasvezelaansluiting en schotelantenne aanwezig;

BIJZONDERHEDEN:

Hoogwaardige afwerking woning; begane grond overal
voorzien van "keramisch parket";
Geschikt voor wonen en werken aan huis;
Grote schuifpui verbindt woonkamer met terras;
Oprit afsluitbaar met zgn "rambalk";
Fraai aangelegde tuin rondom met tuinpomp t.b.v.
besproeiing;
Grote, diepe vijver met vlonder (evt. geschikt als
zwembad);
Fruitboomgaard met pruim, kers en appel;
Ruime parkeergelegenheid (tot ca 6 auto's) op eigen
terrein;
Uitgebreid assortiment (gemotoriseerd)
tuingeredschap beschikbaar.

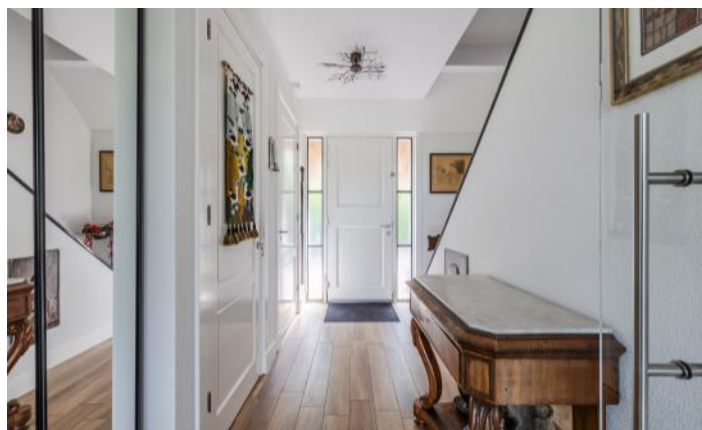




FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Heemserveldweg 1 b, Heemserveen

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



FOTO'S

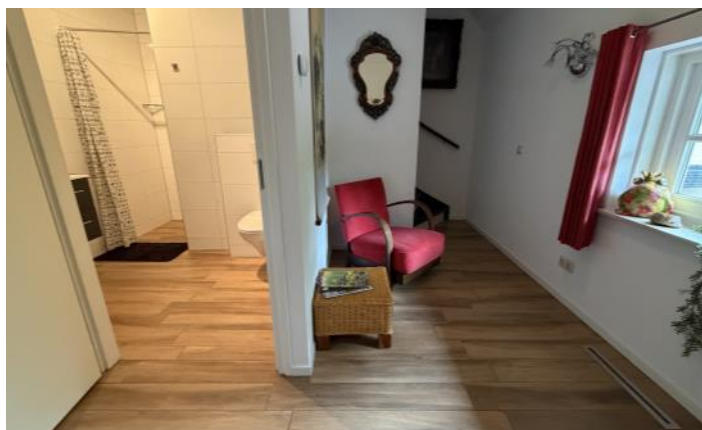
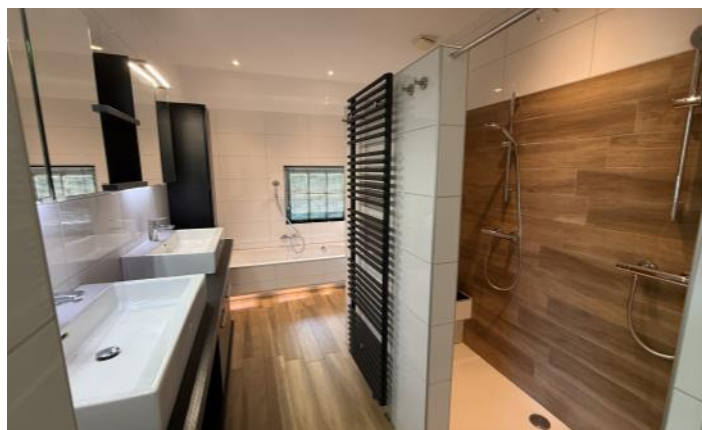




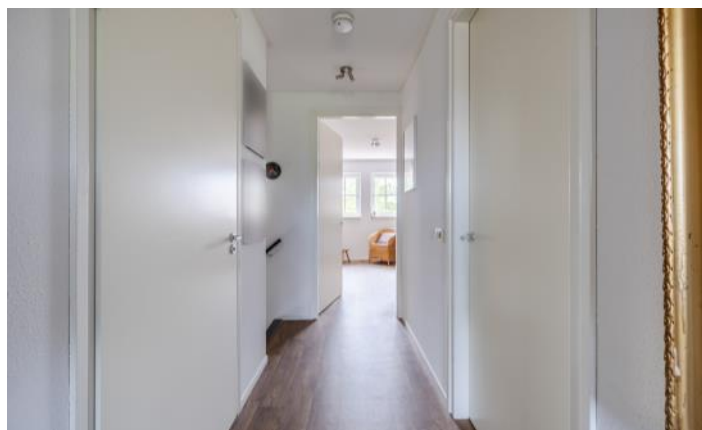
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



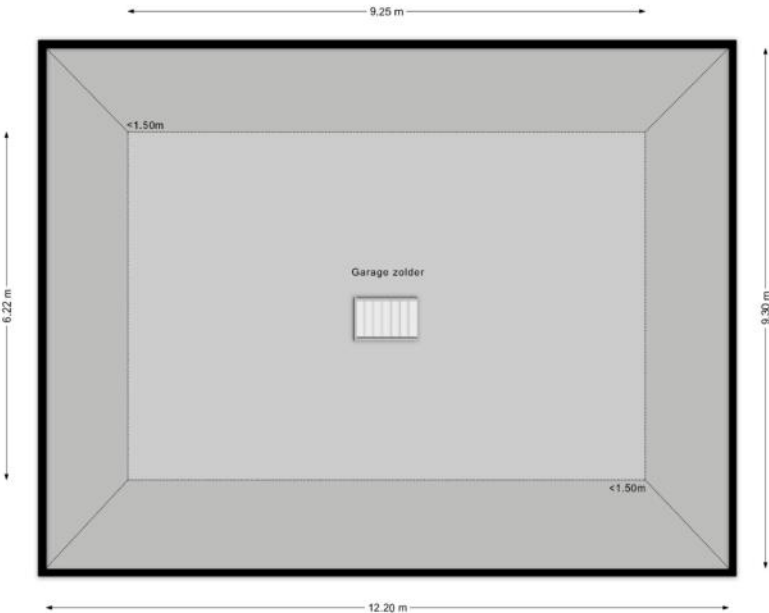
PLATTEGRONDEN



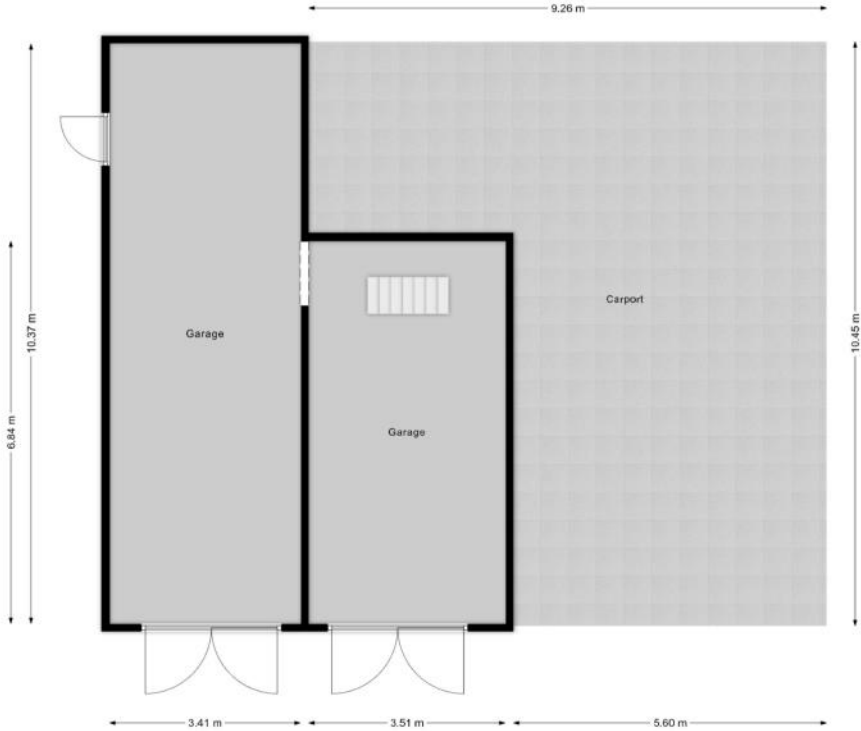
PLATTEGRONDEN



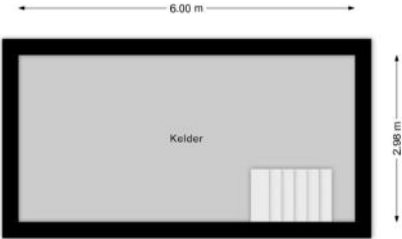
PLATTEGRONDEN



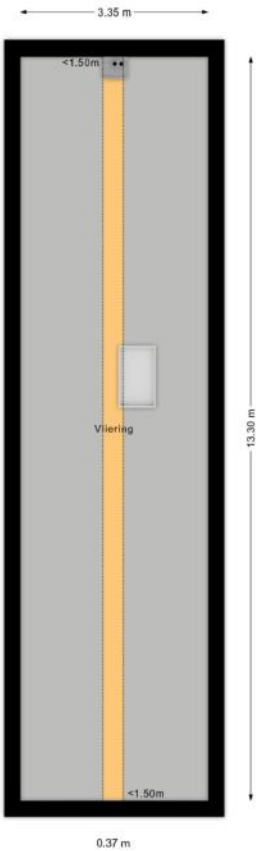
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Landhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2012
Specifiek	Gestoffeerd, Gedeeltelijk gestoffeerd
Keurmerken	Energie prestatie advies
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Riet

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	7445 m ²
Inhoud	1297 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	321 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²
Externe bergruimte	118 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	9 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 3 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, 2 wastafels, 2 inloofdouches
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Alarminstallatie, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie, Gashaard
Warm water	-

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand hout, Carport
Capaciteit	4 auto's
Voorzieningen	Elektra, Water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Ambt-Hardenberg O 3480

Oppervlakte	7030 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Ambt-Hardenberg O 3481

Oppervlakte	415 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Antenne/Schotel	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Kookplaat			●
Koelkast			●
Oven			●
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Zie aparte lijst met o.m. zitmaaier en overig gemotoriseerd tuingereedschap

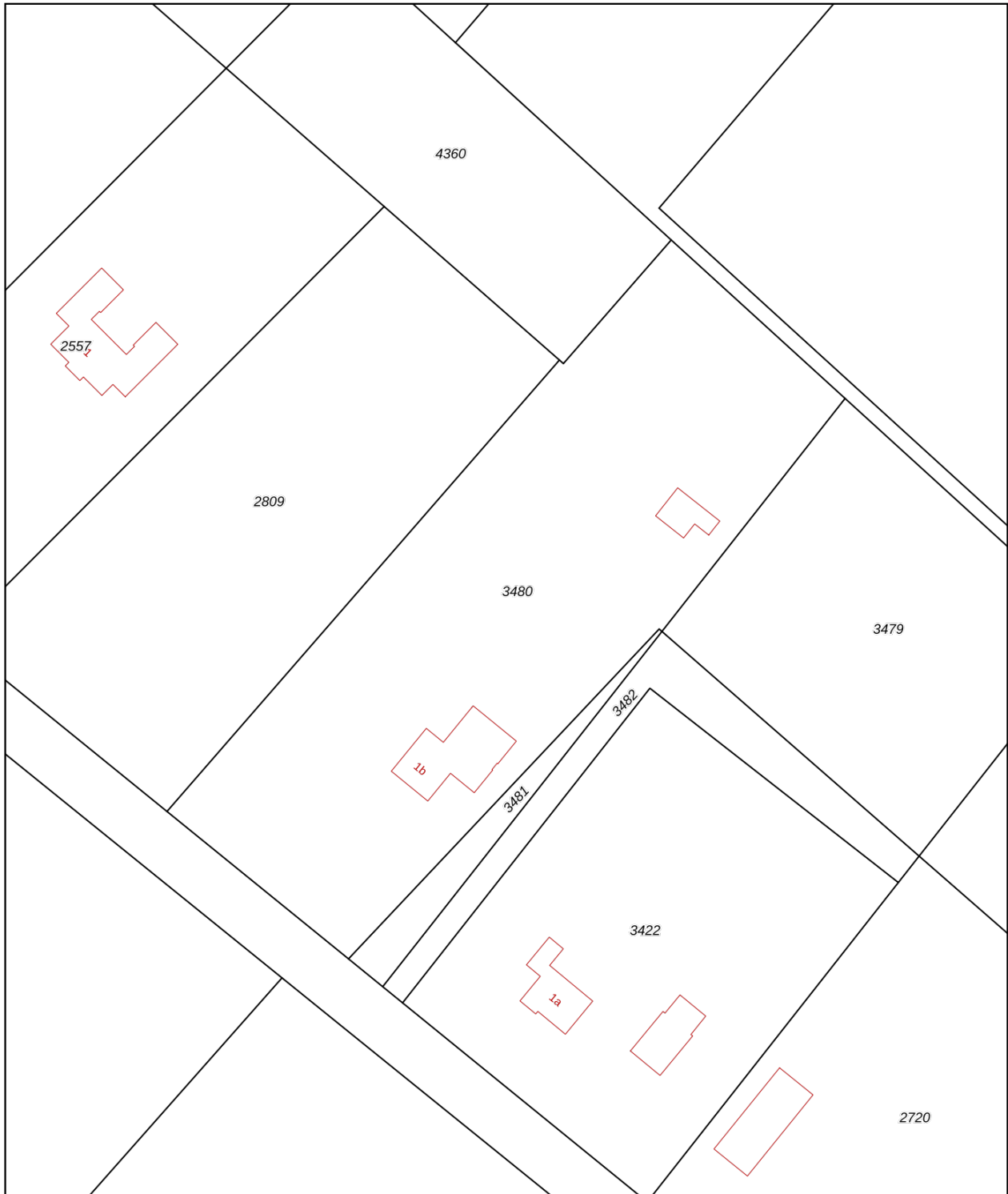



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente: Ambt-Hardenberg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie: O	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel: 3480	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 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?

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.