



Lageweg 2 DEN HAM

Achterhof Makelaardij B.V.
Langestraat 40
9804 PL Noordhorn
Tel: 0594-506223
E-mail: info@achterhofmakelaardij.nl



Fraai ontwikkel locatie: groots wonen in een authentiek boerderij of een ontwikkeling met meerdere toekomstige bewoners, het kan hier allemaal.

Schitterende locatie, midden in de landerijen met vrijheid, uitzicht en toch enkele burens om je heen.

Deze rustieke boerderij locatie is in de afgelopen jaren getransformeerd van agrarisch gebruik en bijbehorende bestemming naar wonen; dat wil zeggen de oude schuren, mestopslag, stallen e.d. zijn gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe woonontwikkeling. Deze is ondertussen planologisch vergund. Op het gehele, voormalige erf zijn 2 bouwkavels, de voormalige “arbeiderswoning” en de oorspronkelijke boerderij (waarin maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden) ontstaan.

In de oorspronkelijke boerderij mogen naast het originele voorhuis nog drie extra woningen in de bestaande schu(u)r(en) worden gerealiseerd. Mag hoeft niet, op deze locatie is van alles mogelijk.

Als eerste beschrijven we de huidige boerderij aangevuld met enige beelden en daarna hebben we een aantal suggesties uitgebeeld met daarbij de varianten van 1 extra woning tot 3 extra woningen naast het bestaande voorhuis. Deze verdelingen/indelingen zijn niet in “beton gegoten” en kunnen geheel aangepast worden aan de individuele wensen van de koper/toekomstige bewoner.

HUIDIGE SITUATIE: Authentieke woonboerderij

Deze woonboerderij uit 1829 heeft een monumentale uitstraling en staat op een royaal perceel van 5.147 m²

Huidige Indeling voorhuis:

Begane grond, entree/gang, toilet, royale woonkeuken (circa 58m²), werkkamer/slaapkamer (circa 30m²) met aansluitende opkamer, douche en berging.

Bovenverdieping:

Overloop, slaapkamer, ruime “voorzolder” en een badkamer met aangrenzende slaapkamer.

Aangebouwde schuren:

Achter de woning zijn twee schuren aangebouwd die in totaal ruim 850m² groot zijn. Ooit gebruikt als vee stalling en voer- en machineopslag en thans heel veel ruimte voor stalling maar ook voor nieuwe mogelijkheden

ENIGE SUGGESTIES VOOR EEN MOGELIJKE INDELING:

Optie 1:

In deze optie wordt uitgebeeld hoe de bestaande woning kan worden uitgebreid/vergroot door een extra ruimte van de aangrenzende schuur aan de bestaande woning toe te voegen. Een deel van de schuur wordt hierbij verkleind, maar er blijft voldoende ruimte over voor opslag of andere functionele mogelijkheden. Deze impressie laat zien hoe het gebouw op een logische en ruimtelijke manier kan worden aangepast om extra woonruimte te creëren, terwijl de praktische gebruiksruimte in de schuren behouden blijft.

Optie 2:

In deze optie wordt uitgebeeld hoe er naast het originele voorhuis en een extra zelfstandige woning in de schuur kunnen worden gerealiseerd. Het voorhuis wordt hierbij deels uitgebreid richting de schuur, waardoor extra woonruimte ontstaat binnen het hoofdgebouw. Aan de achterzijde van de schuur wordt een afzonderlijke woning gepositioneerd, met een eigen indeling en gebruiksmogelijkheden. Een deel van de schuur blijft behouden voor opslag of andere praktische functies. Deze variant toont hoe het gebouw efficiënt kan worden verdeeld in twee wooneenheden, terwijl er functionele schuurruimte beschikbaar blijft en de karakteristieke uitstraling behouden blijft.

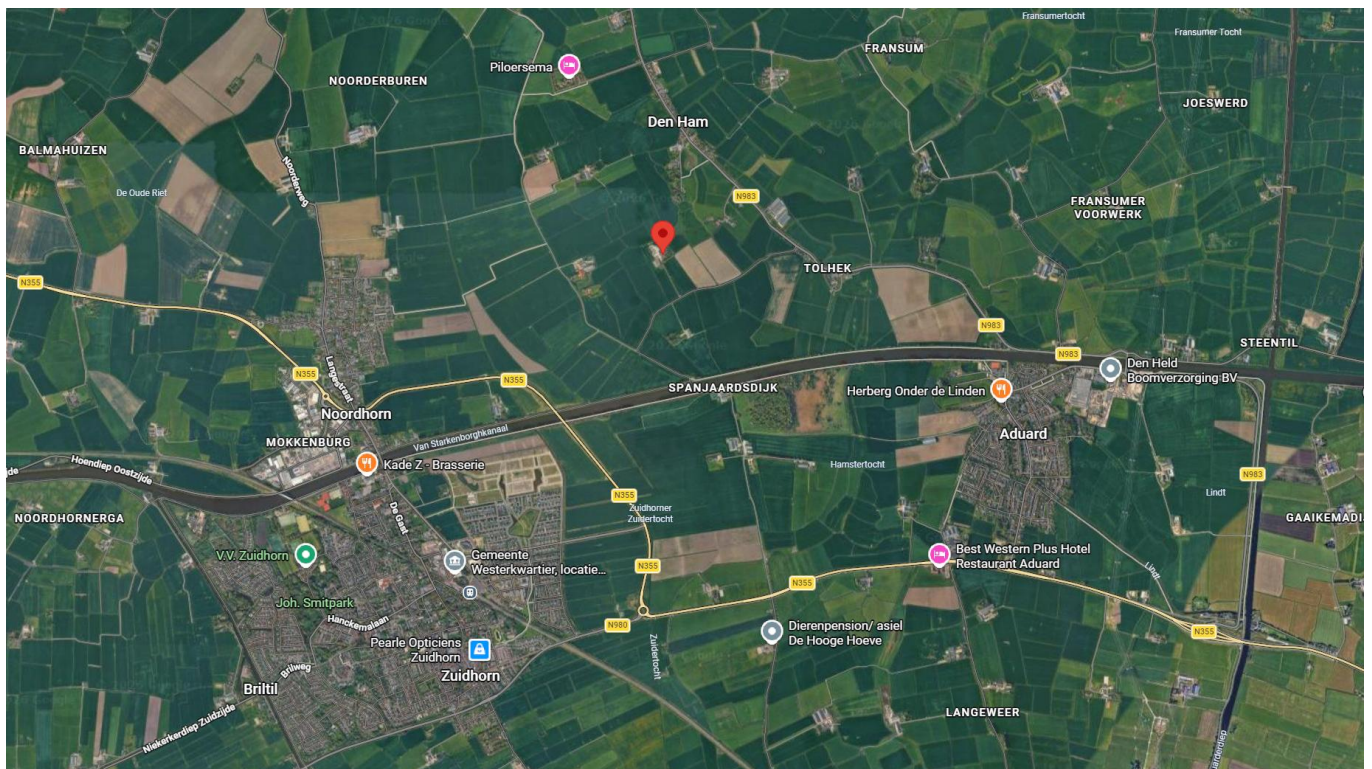
Optie 3:

Deze optie laat zien hoe het bestaande gebouw kan worden uitgebreid met maximaal drie woningen, terwijl het voorhuis als zelfstandige woning behouden blijft. De grote aangebouwde schuur wordt in deze variant volledig benut voor de realisatie van de drie nieuwe woningen. Iedere woning krijgt een eigen indeling en woonkwaliteit. Het voorhuis behoudt een aparte entree en de drie extra woningen krijgen een gezamenlijke ingang die toegang biedt tot een centrale hal, van waaruit de entrees van woningen 2 tot en met 4 bereikbaar zijn. De kleine schuur wordt in deze optie gesaneerd en maakt geen onderdeel meer uit van de nieuwe indeling. Deze variant toont hoe het gebouw kan worden getransformeerd tot meerdere wooneenheden, met behoud van de karakteristieke uitstraling en een logische, overzichtelijke ontsluiting.

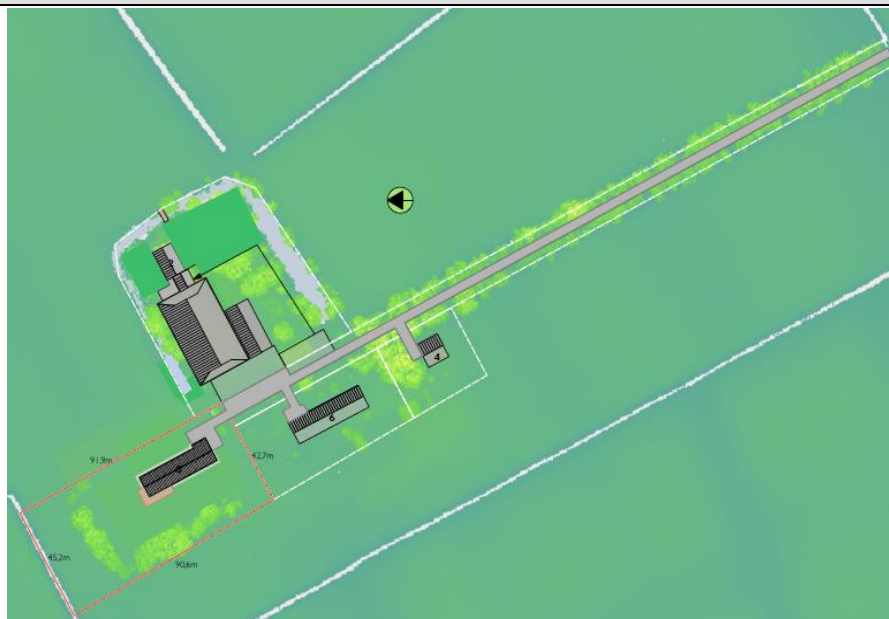
Optie 4:

In deze optie worden, net als in optie 3, drie extra woningen naast het bestaande voorhuis gerealiseerd. De appartementen worden ondergebracht in de beide aanwezige schuren, maar zijn in deze variant ruimer opgezet, waardoor iedere woning nog meer leefruimte en comfort krijgt. (in deze variant wordt de kleine schuur betrokken bij de verbouwing en gebruikt voor één van de drie extra woningen, wat zorgt voor een unieke indeling en extra woonkwaliteit).

Locatie gegevens



Huidige verdeling van de grondpercelen Lageweg 2, 4, 6 en 8 te Den Ham



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

Object gegevens	
Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woonboerderij met aangebouwde schuur
Bouwjaar	1860 (conform de BAG), gevelsteen van 1829
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Wonen, met de mogelijkheid tot een uitbreiding tot maximaal 4 woningen. Daarnaast is het aangevuld met specifieke vorm van wonen - bestaande bijgebouwen en beeldbepalend object. De precieze omschrijving staat in het Omgevingsloket beschreven: www.omgevingsloket.nl

Maten object in de huidige situatie	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Volume Woongedeelte	Circa 4.250 m³
Perceeloppervlakte	5.147 m²
Woonoppervlakte	Circa 210 m²
Woonkamer	Circa 86 m²
Overig inpandige ruimte	Circa 958m² (schuurruimte, zolder e.d.)
Maatvoering	Het object is ingemeten door Zibber Indien de precieze maatvoering voor koper van groot belang is, is het raadzaam om zelf de maatvoering te controleren op juistheid! Eventuele afwijkingen komen voor rekening en risico van koper

Details	
Ligging object	Landelijk gelegen aan een rustige weg, buiten de bebouwde kom en vrij uitzicht over de landerijen
Bijzonderheden t.a.v. de op te maken koopovereenkomst	In de koopovereenkomst worden in ieder geval als extra artikelen opgenomen “een ouderdomsclausule”, “een eigen deskundigen clausule”, “een niet eigen bewoning clausule” en “enige aardbevingsgebied gerelateerde clausules”. Er is geen lijst van zaken opgemaakt, oplevering zal in overleg plaats vinden waarbij in ieder geval de nog aanwezige stoffering achterblijft
Verwarming huidige boerderij	De woning wordt thans verwarmd via een HR-107 ketel met aardgas aansluiting
Isolatie huidige boerderij	Gedeeltelijk voorzien van isolatieglas, verder geen noemenswaardige isolatievoorzieningen
Nutsvoorzieningen	Op dit moment is de boerderij aangesloten op gas, water, elektriciteit en telefoon. Er is geen rioolaansluiting en/of IBA-installatie, afvoer loopt waarschijnlijk via een septictank
Warmwater huidige boerderij	Middels de bovengenoemde c.v.-combi-ketel

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

Oplevering	Oplevering zal in overleg plaatsvinden
E-label huidige boerderij	De woning is voorzien van energielabel E, deze is geldig tot 1 februari 2034
Dakbedekking en de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal huidige boerderij	Het object is grotendeels gedekt met dakpannen, enige daken zijn gedekt met (asbesthoudende) golfplaten. Er is voor de bedrijfsgebouwen een asbestinventarisatie onderzoek verricht waarbij een deel (achterhuis) van de boerderij ook is meegenomen. Op enige punten is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Ook gezien de leeftijd van de opstallen bestaat de kans dat er ook op andere plaatsen asbesthoudend materiaal is verwerkt dat niet direct zichtbaar en/of bekend is.
NAM c.s., mogelijke aardbeving gerelateerde schade	-Er is in het verleden, voor zover bekend, tweemaal een schademelding gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade. Hiervan zijn rapporten opgesteld en het bedrag van mogelijke aardbeving gerelateerde schade is uitgekeerd. Dit dossier is afgesloten. Het laatst opgemaakte rapport is ter inzage. Er zijn voor zover bekend geen “schade herstel” werkzaamheden uitgevoerd. Er vindt geen verrekening plaats van uitgekeerde bedragen. -Voor zover bekend is er geen gebruik gemaakt van de subsidie “waardevermeerdering”
Mandeligheid	Het toegangspad (de oprijlaan/de ree) is gezamenlijk bezit met de overige eigenaren (Lageweg 4, 6 en 8). Er is door de eigenaar een donatie gedaan voor het toekomstige onderhoud aan deze toegangsweg
Tuin, ligging en locatiegegevens	
Tuin	Tuin rondom de woning en naast de huidige schuren gezien de vrije ligging, de omvang en de inrichting is er altijd wel een zonnig of schaduwrijk plekje te vinden
Kwaliteit van de tuin en het erf	De onderhoudstoestand is redelijk, waarbij in de tuin nog enige fruitbomen staan (o.a. appel, peer)
Ligging	Gelegen in het Middag-Humsterlandgebied, een karakteristiek en historisch landschap
Parkeren	Op eigen terrein zijn mogelijkheden genoeg

Foto's huidige situatie



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



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











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







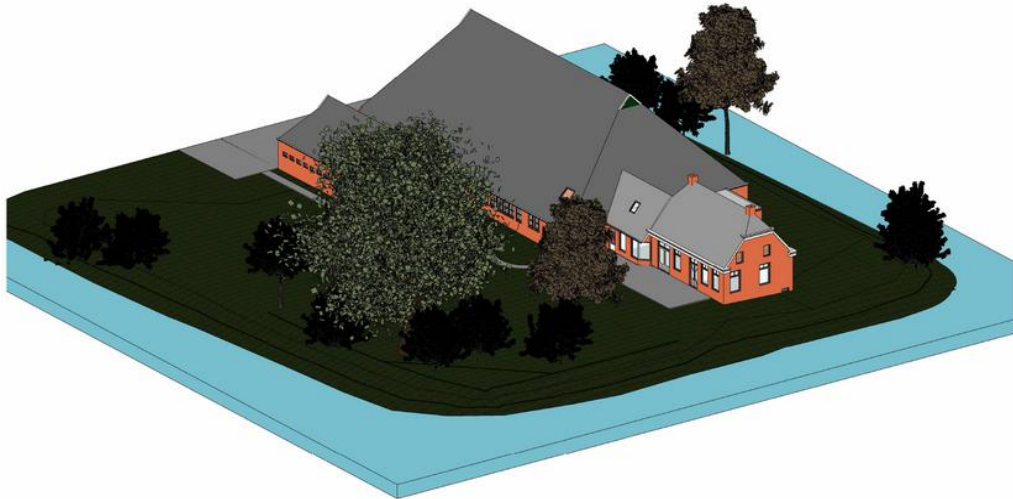


Aangezichten huidige situatie



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

Bestaand, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Denham



 **Hoekstra**
bouw b.v.
Getekend: T. Mol

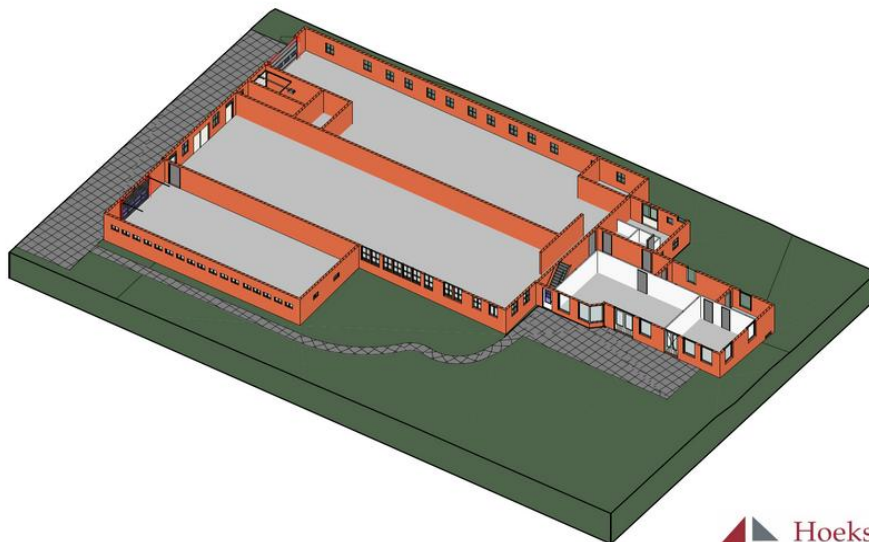
Bestaand, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Denham



 **Hoekstra**
bouw b.v.
Getekend: T. Mol

3D-inzage huidige situatie begane grond verdieping

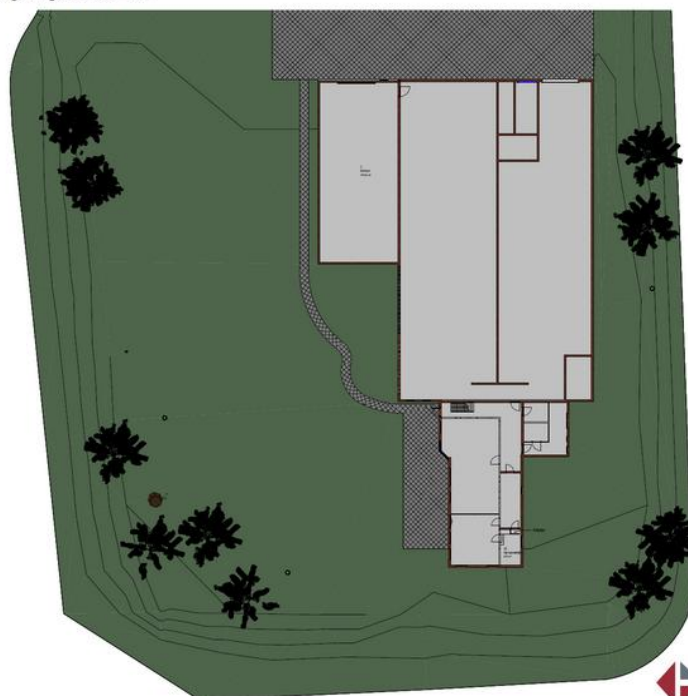
Bestaand, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



Hoekstra
bouw b.v.
Getekend: T. Hol

Huidige indeling begane grond

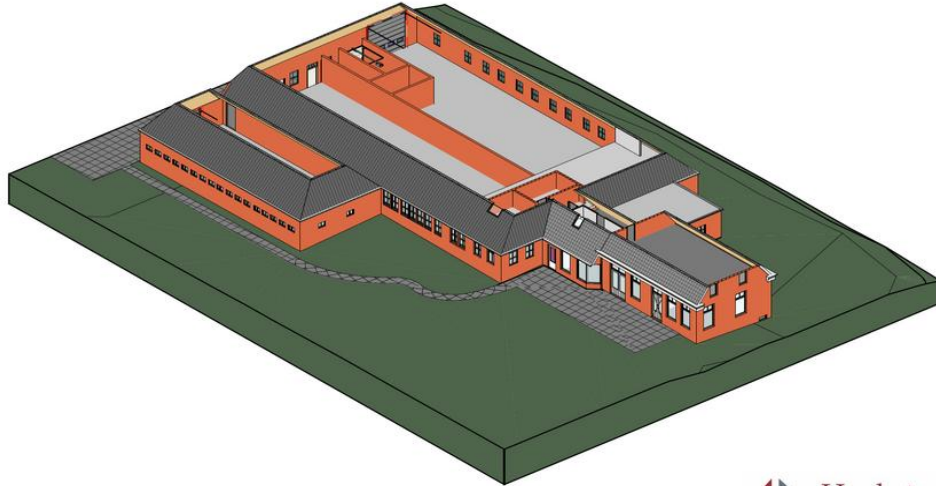
Bestaand, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



Hoekstra
bouw b.v.

3D-inzage huidige situatie verdieping

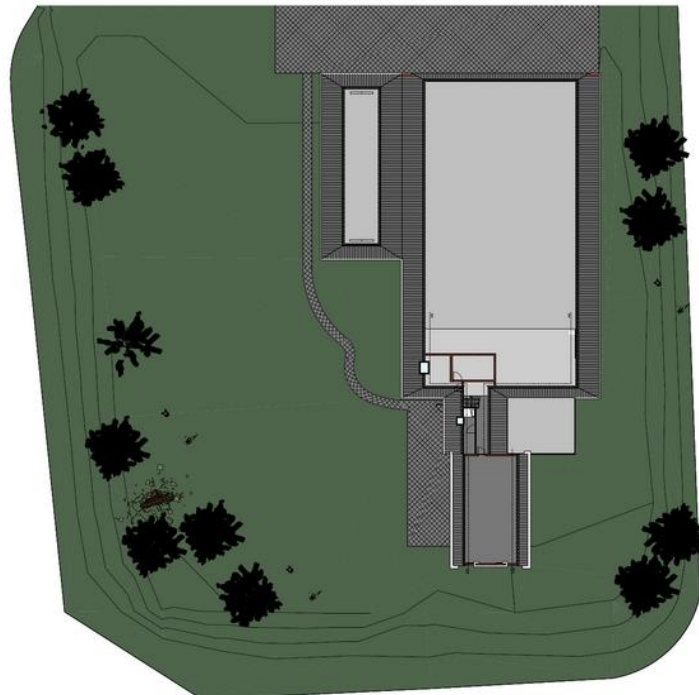
Bestaand, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.
Getekend: T. Hof

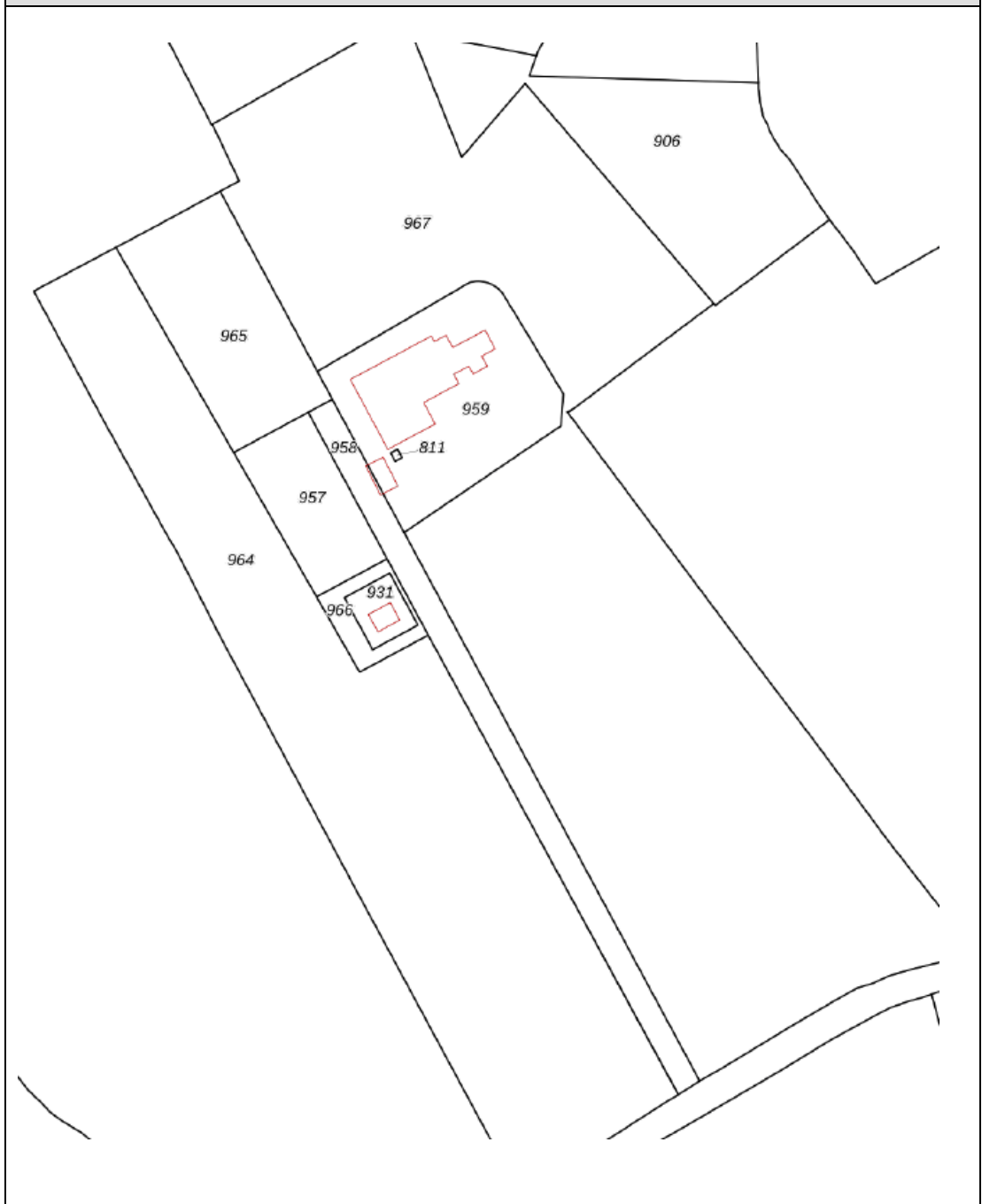
Huidige indeling verdieping

Bestaand, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham

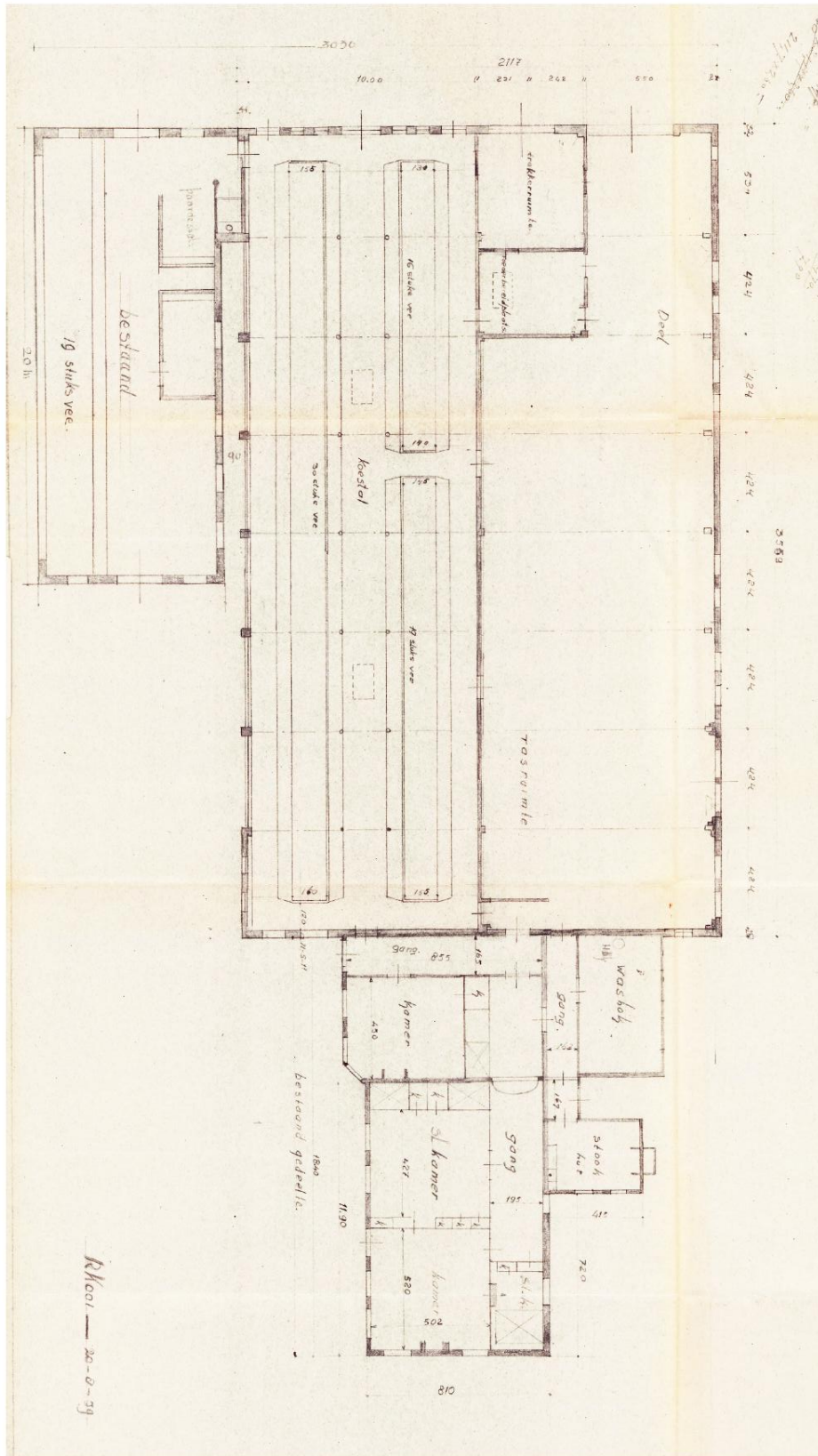


 **Hoekstra**
bouw b.v.

Kadastrale kaart, betreft nr. 959 en mandeling eigendom nr. 956



Nostalgie: Plattegrond oude situatie, de koeien stonden nog op de stal



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

Nu volgen viertal opties die laten zien hoe de boerderij en schuren kunnen worden aangepast/getransformeerd met 1, 2 of 3 extra woningen

De varianten tonen o.a. mogelijkheden voor extra woonruimte of meerdere wooneenheden, met behoud van karakteristieke elementen en efficiënt ruimtegebruik.

De opties dienen als inspiratie en eerste aanzet voor toekomstige planvorming en zijn niet in “beton gegoten”

Optie 1: In deze optie wordt uitgebeeld hoe de bestaande woning kan worden uitgebreid/vergroot door een extra ruimte van de aangrenzende schuur aan de bestaande woning toe te voegen. Een deel van de schuur wordt hierbij verkleind, maar er blijft voldoende ruimte over voor opslag of andere functionele mogelijkheden. Deze impressie laat zien hoe het gebouw op een logische en ruimtelijke manier kan worden aangepast om extra woonruimte te creëren, terwijl de praktische gebruiksruimte in de schuren behouden blijft.

Optie, 1 woonhuis vergroot en veel ruimte voor hobby, opslag e.d.

Optie 1, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.

Getekend: T. Hol

schaal:

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 31-3-2026 15:37:37 Blad Formaat: A3

Optie 1, Begane grond schets mogelijke indeling

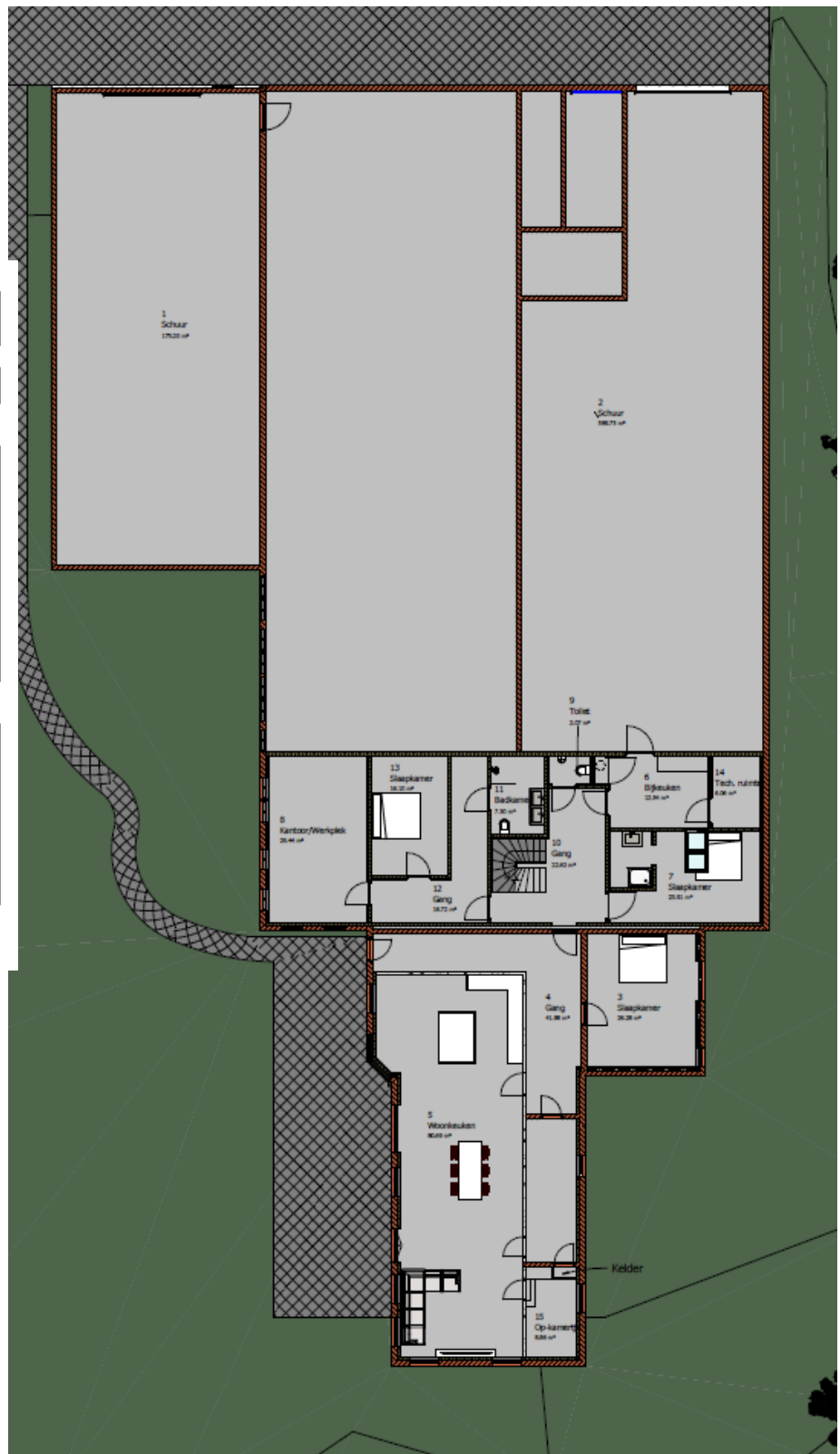
Ruimtestaat Lageweg 2 te Denham

Nummer	Ruimte	Oppervlak
--------	--------	-----------

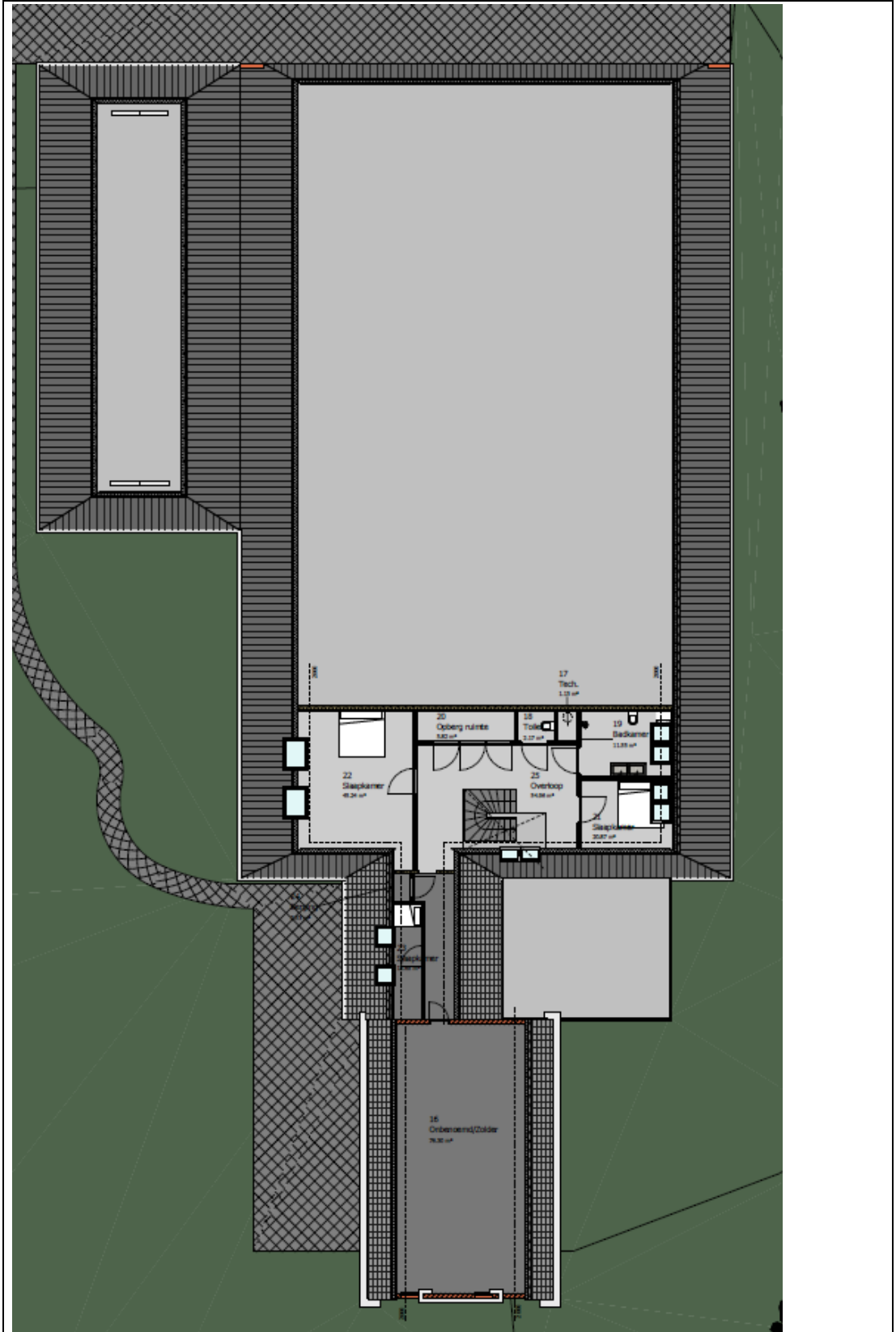
1	Schuur	173.20 m ²
2	Schuur	589.73 m ²
Schuur: 2		762.92 m²

3	Slaapkamer	26.28 m ²
4	Gang	41.98 m ²
5	Woonkeuken	80.69 m ²
6	Bijkeuken	12.54 m ²
7	Slaapkamer	23.91 m ²
8	Kantoor/Werkplek	29.44 m ²
9	Toilet	2.07 m ²
10	Gang	22.62 m ²
11	Badkamer	7.30 m ²
12	Gang	16.72 m ²
13	Slaapkamer	16.10 m ²
14	Tech. ruimte	6.06 m ²
15	Op-kamertje	8.86 m ²
Woning BG: 13		294.58 m²

16	Onbemoemd/Zolder	76.30 m ²
17	Tech.	1.13 m ²
18	Toilet	2.17 m ²
19	Badkamer	11.55 m ²
20	Opberg ruimte	5.82 m ²
21	Slaapkamer	20.87 m ²
22	Slaapkamer	45.24 m ²
23	Slaapkamer	12.65 m ²
24	Berging	2.53 m ²
25	Overloop	54.96 m ²
Woning V1: 10		233.23 m²
Totaal M²: 25		1290.73 m²
Totaal Kavel 5147.0 m²		



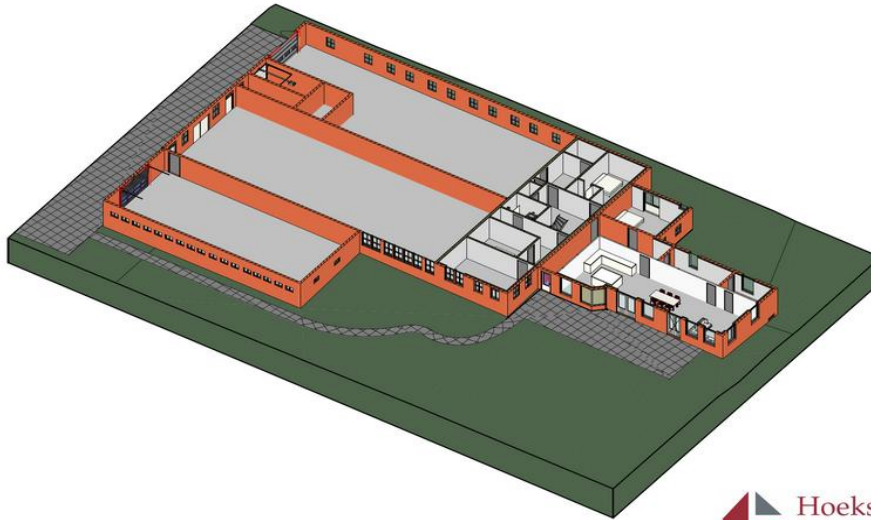
Optie 1, Verdieping schets mogelijke indeling



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

Optie 1, 3D-inzage begane grondverdieping

Optie 1, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



Hoekstra
bouw b.v.

Getekend: T. Höl

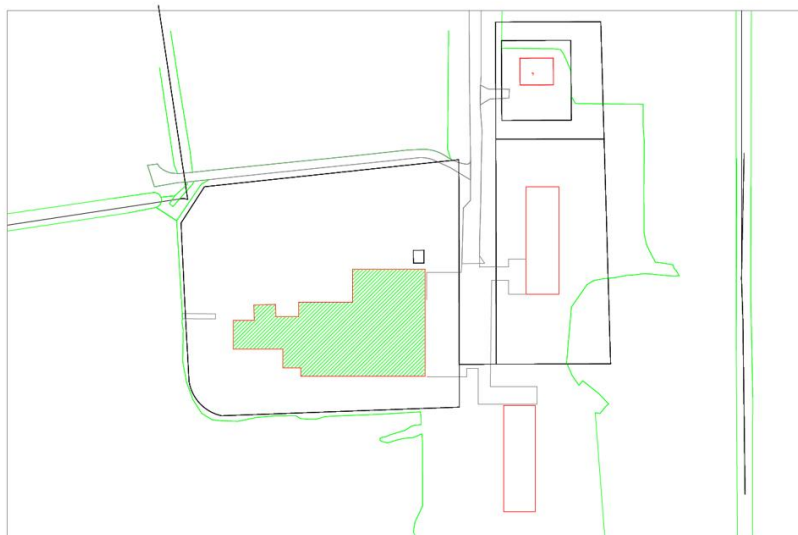
schaal:

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 31-3-2026 15:38:31 Blad Formaat: A3

Optie 1, 3D-inzage begane grondverdieping

Optie 1, Woonhuis + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



Hoekstra
bouw b.v.

Optie 2:

In deze optie wordt uitgebeeld hoe er naast het originele voorhuis en een extra zelfstandige woning in de schuur kunnen worden gerealiseerd. Het voorhuis wordt hierbij deels uitgebreid richting de schuur, waardoor extra woonruimte ontstaat binnen het hoofdgebouw. Aan de achterzijde van de schuur wordt een afzonderlijke woning gepositioneerd, met een eigen indeling en gebruiksmogelijkheden. Een deel van de schuur blijft behouden voor opslag of andere praktische functies. Deze variant toont hoe het gebouw efficiënt kan worden verdeeld in twee wooneenheden, terwijl er functionele schuurruimte beschikbaar blijft en de karakteristieke uitstraling behouden blijft.

Optie 2, realisatie van een extra woning, totaal 2 woningen

Optie 2, 2 Woningen + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.
Getekend: T. Hol

schaal:

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 11:32:56 Blad Formaat: A3

Optie 2, Begane grond schets mogelijke indeling

Ruimtestaat Lageweg 2 te Denham

Nummer Ruimte Oppervlakt

1	Slaapkamer	26.28 m ²
2	Gang	41.98 m ²
3	Woonkeuken	60.69 m ²
4	Slaapkamer	23.91 m ²
5	Kantoor/Werkplek	29.44 m ²
6	Toilet	2.77 m ²
7	Gang	31.86 m ²
8	Badkamer	7.30 m ²
9	Gang	16.72 m ²
10	Slaapkamer	16.10 m ²
11	Op-kamertje	8.86 m ²
12	Entree/hal	7.56 m ²
13	Toilet	1.85 m ²
14	Bijkeuken	6.71 m ²
15	Tech.	3.59 m ²

16	Schuur	321.50 m ²
----	--------	-----------------------

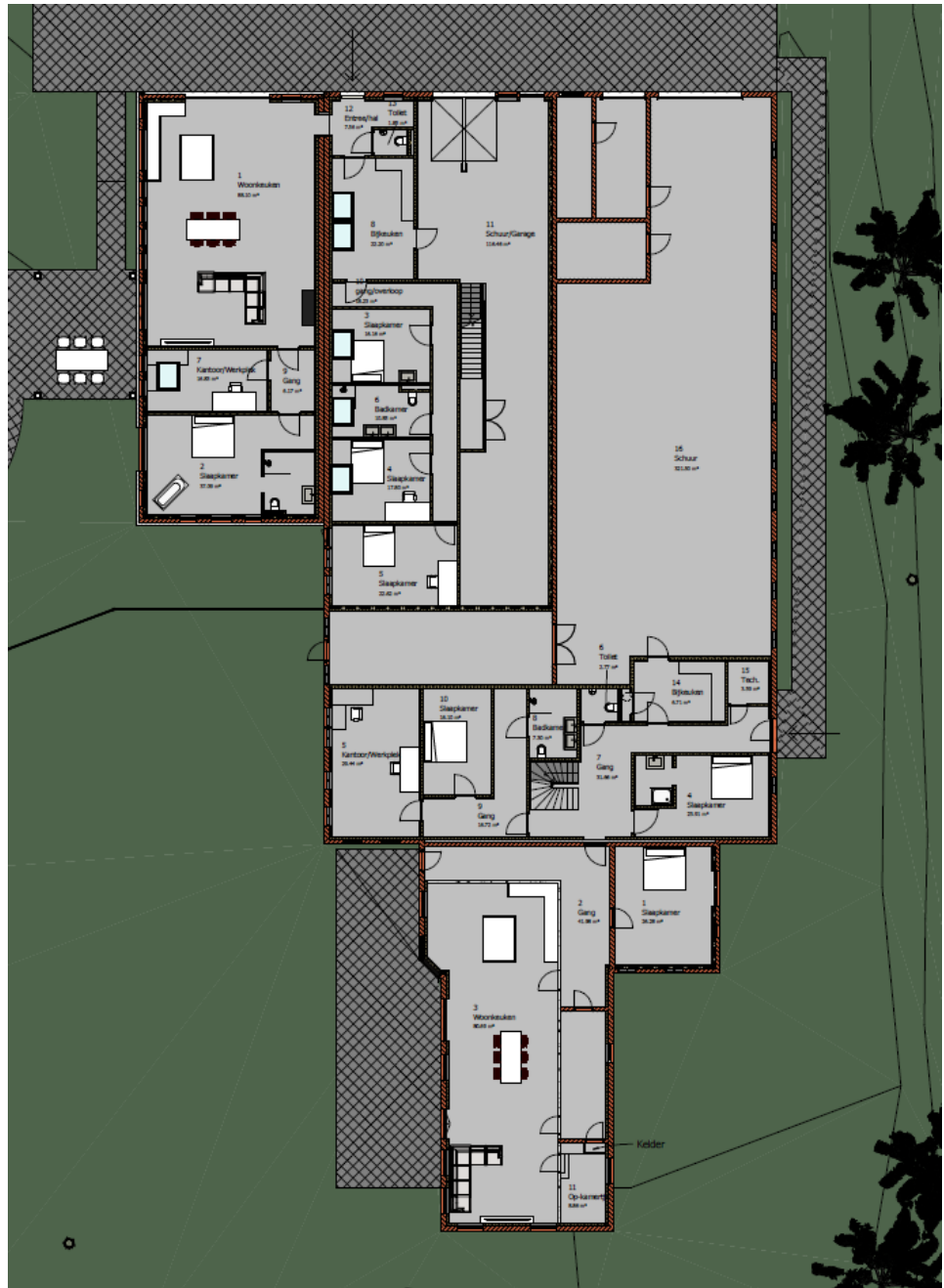
17	Onbenoemd/Zolder	74.63 m ²
18	Tech.	1.13 m ²
19	Toilet	2.17 m ²
20	Badkamer	11.55 m ²
21	Opberg ruimte	5.82 m ²
22	Slaapkamer	16.55 m ²
23	Slaapkamer	38.81 m ²
24	Slaapkamer	9.78 m ²
25	Berging	1.80 m ²
26	Overloop	49.42 m ²
Tot. Woning 1		838.58 m²

1	Woonkeuken	88.10 m ²
2	Slaapkamer	37.09 m ²
3	Slaapkamer	16.16 m ²
4	Slaapkamer	17.80 m ²
5	Slaapkamer	22.62 m ²
6	Badkamer	10.85 m ²
7	Kantoor/Werkplek	16.83 m ²
8	Bijkeuken	22.20 m ²
9	Gang	6.17 m ²
10	gang/overloop	18.23 m ²

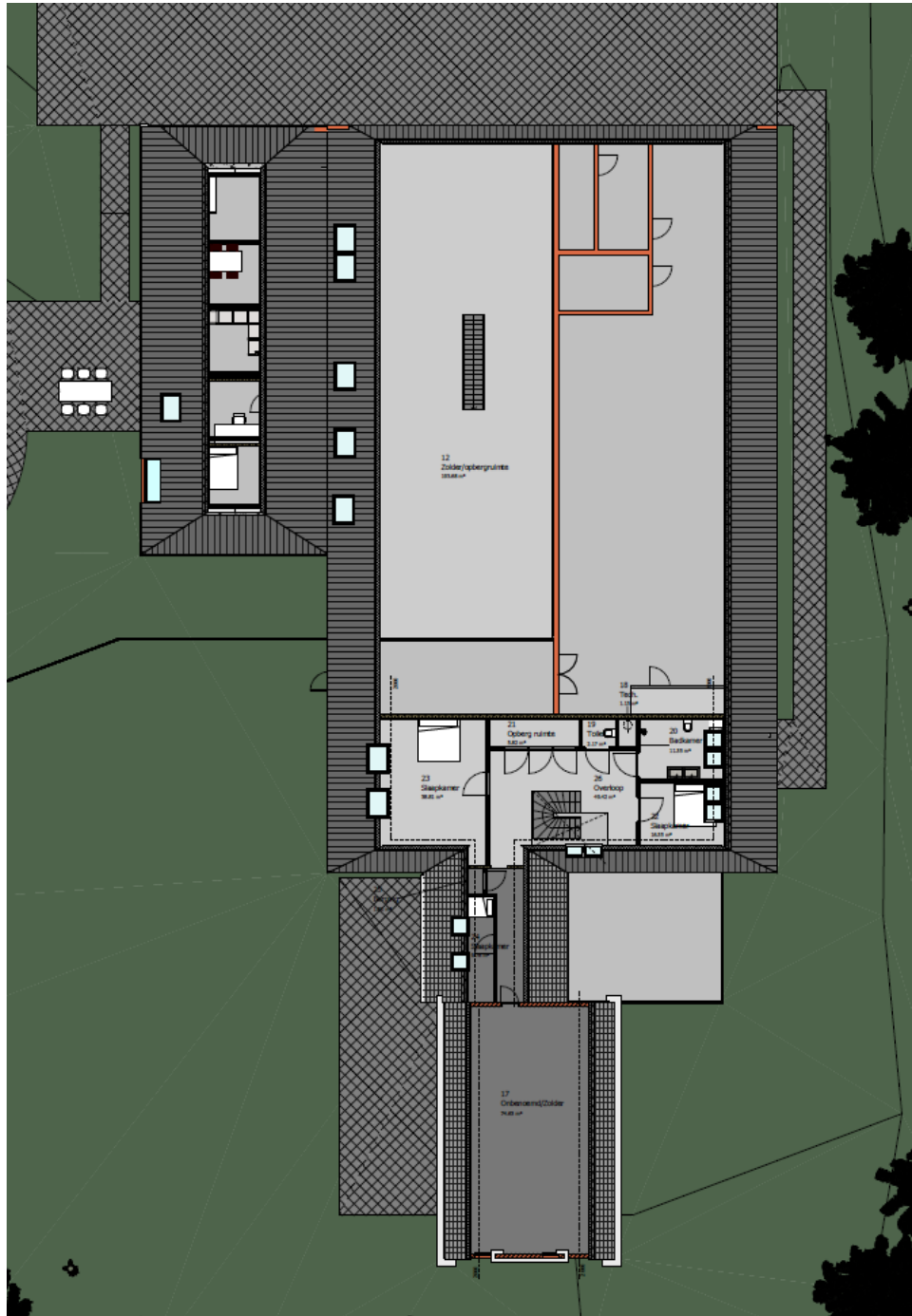
11	Schuur/Garage	116.46 m ²
12	Zolder/opbergruimte	193.68 m ²

Tot. woning 2 566.18 m²

Totaal M²: 38 1404.76 m²



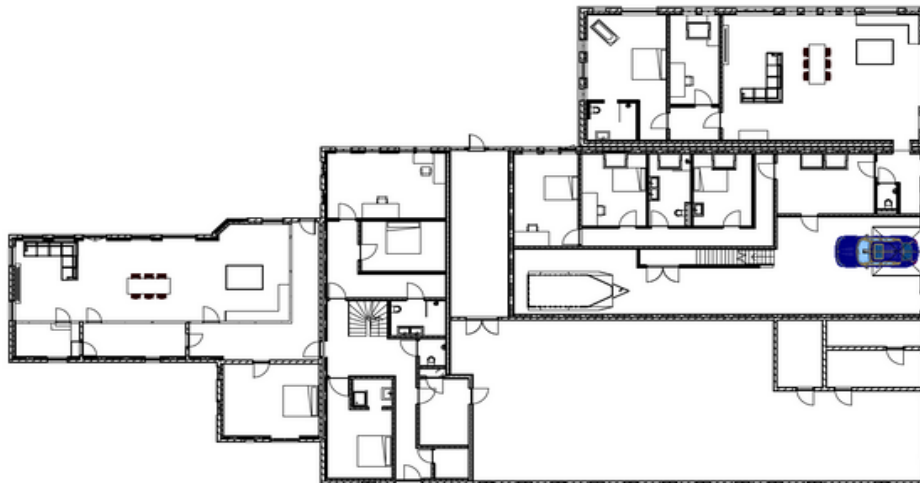
Optie 2, verdieping, schets mogelijke indeling



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

Optie 2, Begane grond schets mogelijke indeling

Optie 2, 2 Woningen + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.

Getekend: T. Hol

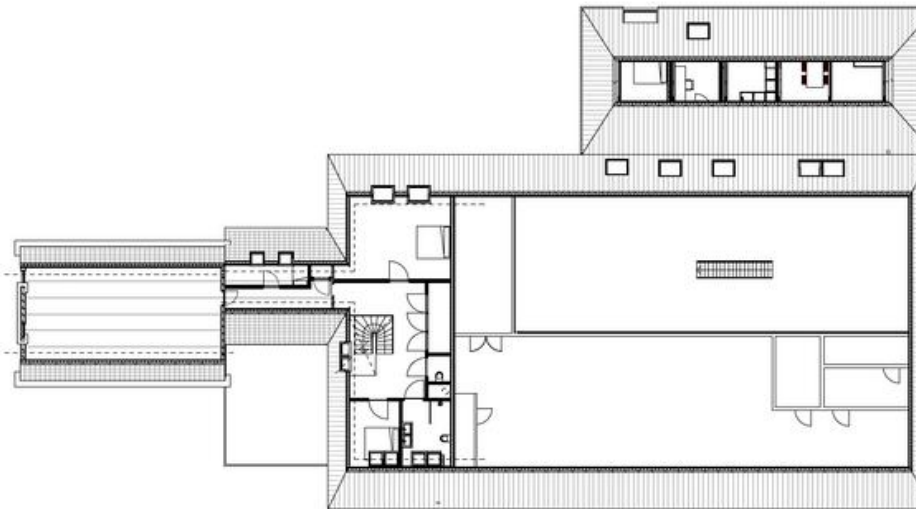
schaal: 1 : 200

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 11:36:49 Blad Formaat: A3

Optie 2, verdieping schets mogelijke indeling

Optie 2, 2 Woningen + schuur, Lageweg 2 te Den Ham



schaal: 1 : 200

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 11:36:53 Blad Formaat: A3

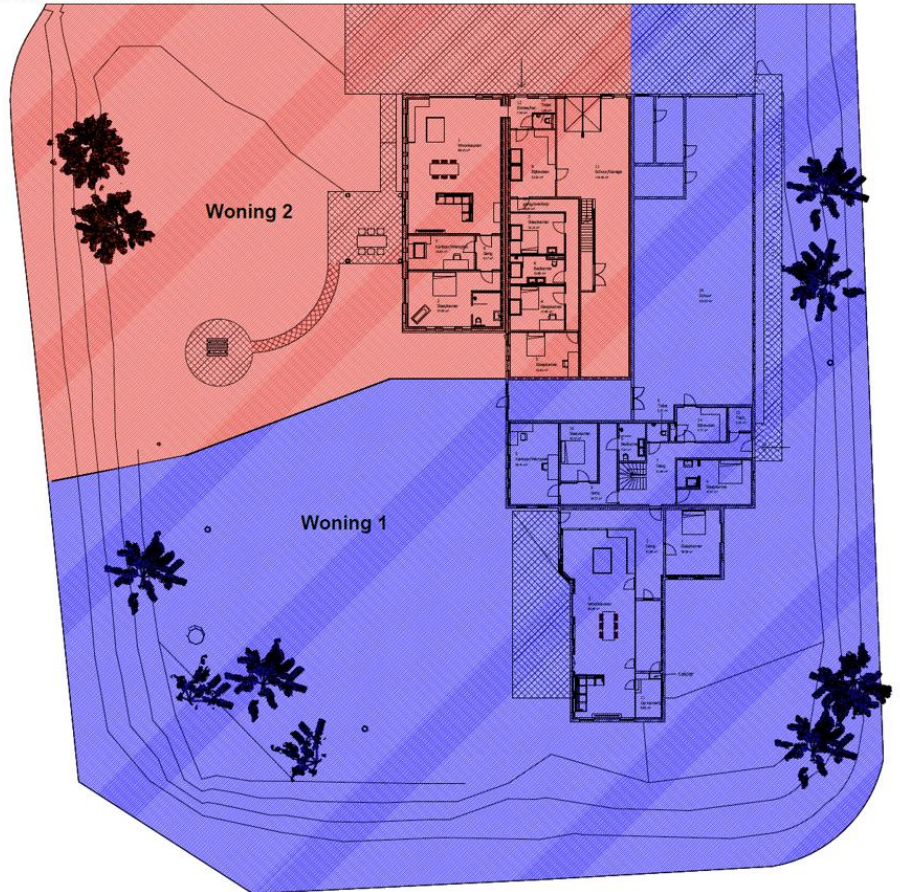
Mogelijke verdeling van de kavel/grondstuk

Optie 2, 2 Woningen + schuur, Lageweg 2 te Den Ham

Kavel verdeling

Woning 2
Totaal m² : 3455 m²
Totaal m² woonruimte : 1585 m²
Totaal m² tuin : 2089 m²

Woning 1
Totaal m² : 3355 m²
Totaal m² woonruimte : 1450 m²
Totaal m² tuin : 1405 m²



Optie 3:

Deze optie laat zien hoe het bestaande gebouw kan worden uitgebreid met maximaal drie woningen, terwijl het voorhuis als zelfstandige woning behouden blijft. De grote aangebouwde schuur wordt in deze variant volledig benut voor de realisatie van de drie nieuwe woningen. Iedere woning krijgt een eigen indeling en woonkwaliteit. Het voorhuis behoudt een aparte entree en de drie extra woningen krijgen een gezamenlijke ingang die toegang biedt tot een centrale hal, van waaruit de entrees van woningen 2 tot en met 4 bereikbaar zijn. De kleine schuur wordt in deze optie gesaneerd en maakt geen onderdeel meer uit van de nieuwe indeling. Deze variant toont hoe het gebouw kan worden getransformeerd tot meerdere wooneenheden, met behoud van de karakteristieke uitstraling en een logische, overzichtelijke ontsluiting.

Optie 3, realisatie van drie extra woningen, totaal 4 woningen

Optie 3, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.

Getekend: T. Mol

schaal:

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 12:11:21

Blad Formaat: A3

Optie 3, Begane grond schets mogelijke indeling

Ruimtestaat Lageweg 2 te Denham

Nummer	Ruimte	Oppervlak
--------	--------	-----------

1.1	Woonkeuken	87.52 m ²
1.2	Gang	30.60 m ²
1.3	Slaapkamer	16.44 m ²
1.4	Op-kamertje	8.86 m ²
1.5	Overloop	22.93 m ²
1.6	Slaapkamer	14.71 m ²
1.7	Slaapkamer	9.78 m ²
1.8	Slaapkamer	29.42 m ²
Tot. Woning 1		220.26 m²

2.1	Woonkeuken	100.21 m ²
2.2	Gang	28.04 m ²
2.3	Toilet	1.82 m ²
2.4	Tech.	3.19 m ²
2.5	Berging	13.15 m ²
2.6	Badkamer	13.45 m ²
2.7	Slaapkamer	24.70 m ²
2.8	Slaapkamer	19.18 m ²
2.9	Slaapkamer	23.19 m ²
Tot. Woning 2		226.91 m²

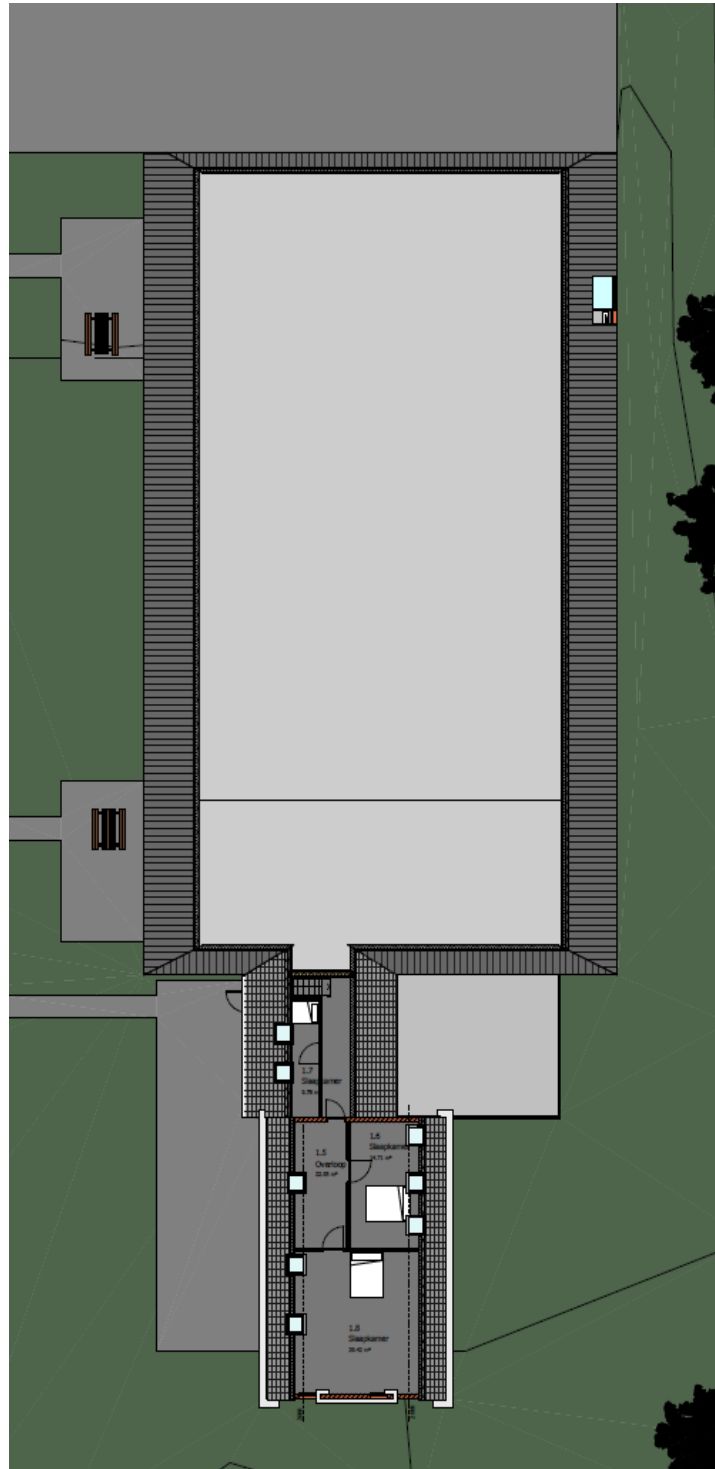
3.1	Woonkeuken	75.39 m ²
3.2	Slaapkamer	23.52 m ²
3.3	Slaapkamer	19.83 m ²
3.4	Slaapkamer	16.06 m ²
3.5	Badkamer	11.84 m ²
3.6	Toilet	2.67 m ²
3.7	Gang	18.73 m ²
3.8	Garderobe	8.83 m ²
3.9	Berging	13.16 m ²
Tot. Woning 3		190.03 m²

4.1	Woonkeuken	76.13 m ²
4.2	Slaapkamer	23.68 m ²
4.3	Badkamer	10.00 m ²
4.5	Slaapkamer	16.93 m ²
4.6	Gang	17.83 m ²
4.7	Berging	21.10 m ²
4.8	Toilet	2.71 m ²
4.9	Garderobe	12.67 m ²
4.10	Garderobe	5.16 m ²
4.11	Tech.	2.00 m ²
Tot. Woning 4		188.20 m²

Totaal M²: 36		825.40 m²
---------------------------------	--	-----------------------------

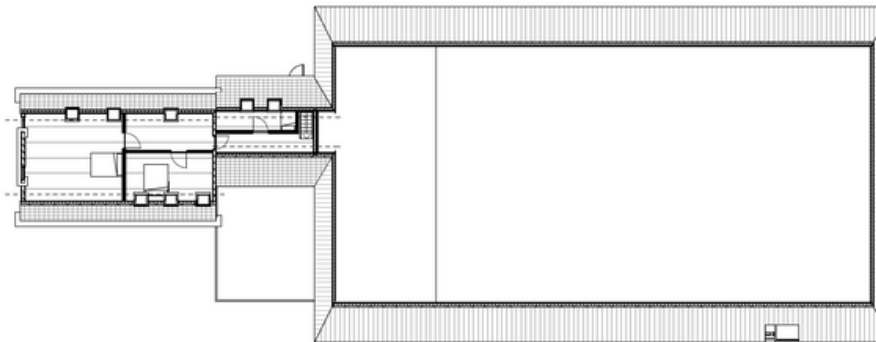


Optie 3, Verdieping schets mogelijke indeling



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

Optie 3, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.
Getekend: T. Hol

schaal: 1 : 200

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 12:15:43

Blad Formaat: A3

Optie 3, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.

Getekend: T. Stol

schaal: 1 : 200

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 12:15:39 Blad Formaat: A3

Mogelijke interne verdeling

Optie 3, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



Optie 4:

In deze optie worden, net als in optie 3, drie extra woningen naast het bestaande voorhuis gerealiseerd. De appartementen worden ondergebracht in de beide aanwezige schuren, maar zijn in deze variant ruimer opgezet, waardoor iedere woning nog meer leefruimte en comfort krijgt. (In deze variant wordt de kleine schuur betrokken bij de verbouwing en gebruikt voor één van de drie extra woningen, wat zorgt voor een unieke indeling en extra woonkwaliteit).

Optie 4, realisatie van drie extra woningen (grote variant), totaal 4 woningen

Optie 4, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



 **Hoekstra**
bouw b.v.
Getekend: T. Hol

schaal:

project: Lageweg 2 te Denham

datum: 1-4-2026 13:21:45 Blad Formaat: A3

Optie 4, Begane grond schets mogelijke indeling

Ruimtestaat Lageweg 2 te Denham

Nummer	Ruimte	Oppervlakt
--------	--------	------------

01.1	Woonkeuken	87.52 m ²
01.2	Gang	41.54 m ²
01.3	Slaapkamer	25.20 m ²
01.4	Op-kamertje	8.86 m ²
01.5	Slaapkamer	56.37 m ²
01.6	Slaapkamer	9.78 m ²
01.7	Slaapkamer	31.82 m ²
01.8	Slaapkamer	21.46 m ²
01.9	Slaapkamer	19.78 m ²
01.10	Overloop	39.30 m ²
01.11	Badkamer	14.22 m ²
01.12	Toilet	2.62 m ²

Tot. Woning 1 358.46 m²

02.1	Woonkeuken	95.61 m ²
02.2	Entree	10.21 m ²
02.3	Bijkeuken	18.19 m ²
02.4	badkamer	13.54 m ²
02.5	Slaapkamer	28.34 m ²
02.6	Slaapkamer	21.07 m ²
02.7	Slaapkamer	20.70 m ²
02.8	Slaapkamer	24.05 m ²
02.9	Gang	7.77 m ²
02.10	Toilet	2.29 m ²
02.11	Berging	21.66 m ²

Tot. woning 2 263.42 m²

03.1	Woonkeuken	83.49 m ²
03.2	Slaapkamer	28.92 m ²
03.3	Slaapkamer	19.14 m ²
03.4	Slaapkamer	19.01 m ²
03.5	Slaapkamer	21.13 m ²
03.6	Werkplek	14.73 m ²
03.7	Badkamer	11.57 m ²
03.8	Entree	7.90 m ²
03.9	Toilet	1.50 m ²
03.11	Berging	26.03 m ²
03.12	Toilet	1.89 m ²
03.13	Gang	13.95 m ²

Tot. Woning 3 249.25 m²

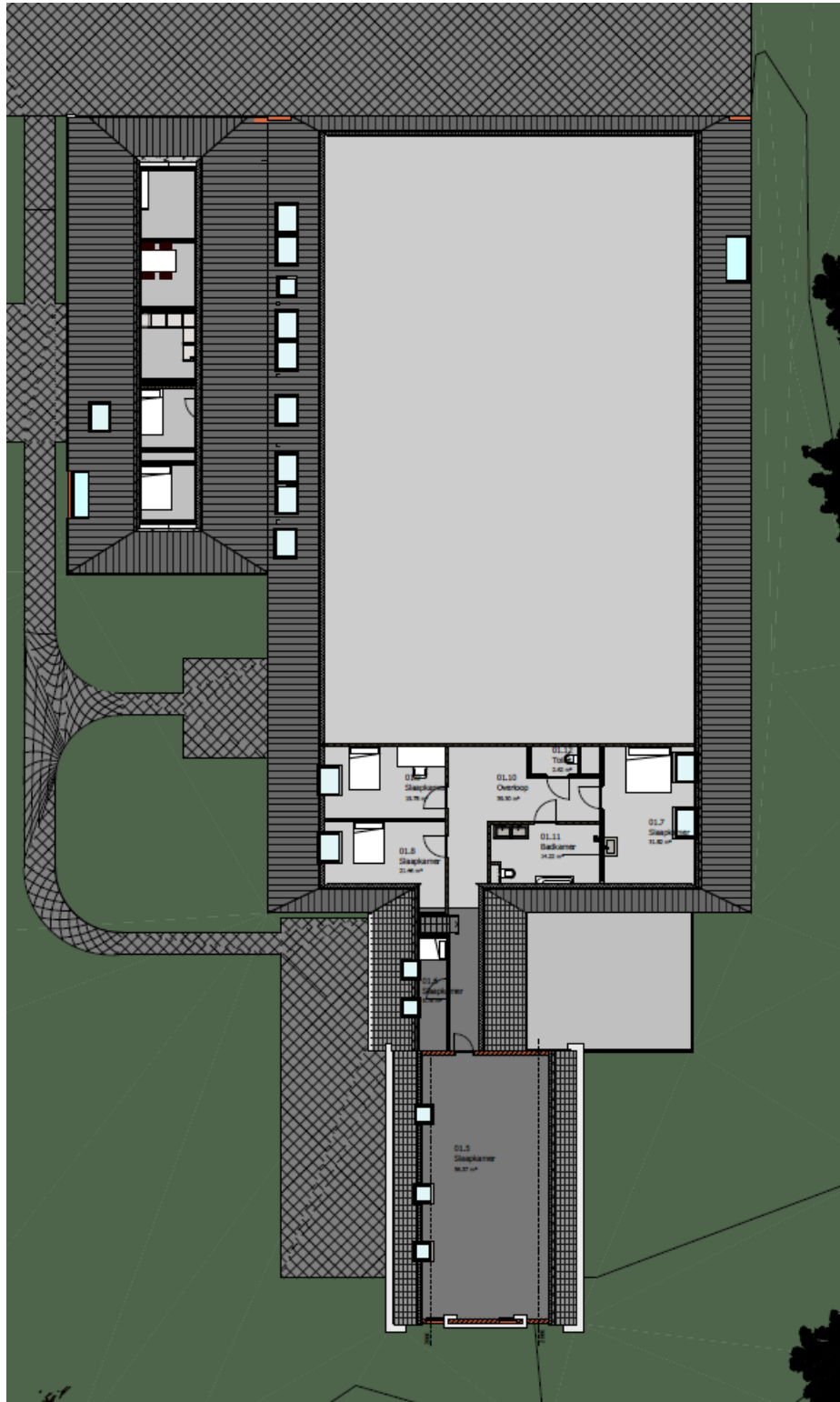
04.1	Woonkeuken	94.38 m ²
04.2	Slaapkamer	34.69 m ²
04.3	Slaapkamer	18.55 m ²
04.4	Werkplek	15.56 m ²
04.5	Badkamer	12.47 m ²
04.6	Slaapkamer	16.75 m ²
04.7	Slaapkamer	21.88 m ²
04.9	Gang	6.80 m ²
04.10	Bijkeuken	9.21 m ²
04.11	Entree/hal	6.41 m ²
04.12	Toilet	2.02 m ²
04.13	Toilet	2.03 m ²
04.14	gang	19.63 m ²
04.15	Berging	19.57 m ²

Tot. Woning 4 279.95 m²

Totaal M²: 49 1151.09 m²

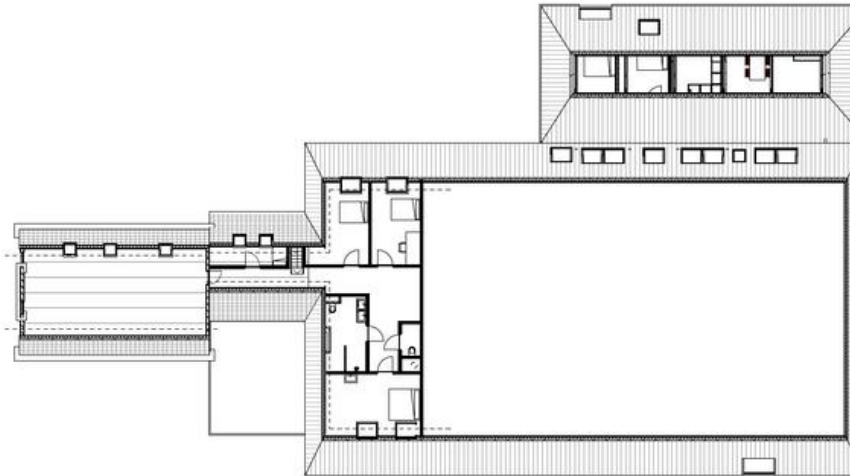


Optie 4, Verdieping schets mogelijke indeling



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

Optie 4, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



Optie 4, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



Mogelijke interne verdeling

Optie 4, 4 Woningen , Lageweg 2 te Den Ham



Energie label huidige situatie

Energie label woningen Registratienummer 189732210 Datum registratie 08-02-2024 Geldig tot 01-02-2034 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **E**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee	ja	
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel		nee	ja	
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee	ja	
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		nee	ja	
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee	n.l.b.	
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee	ja	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Lageweg 2
9833TH Den Ham
BAG-ID: 005601000004991

Detailaanduiding

Bouwjaar 1860
Compactheid 1,89
Vloeroppervlakte 221 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

N.K.P. van Eerten

Examennummer

7190.1781.1957

Certificaathouder

DVE Vastgoedadvies

Inschrijffnummer

SKGIKOB 013173

KvK-nummer

84548428

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis! Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele

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

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn een indicatie.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.