



Marwijksoord 15, 9448 XA Marwijksoord

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl



Omschrijving

Verkoop bij inschrijving!

Boerderijpand met diverse schuurruimten en een erfperceel van ruim 3.000 m², gelegen in een natuurlijke omgeving tussen de dorpen Rolde en Grolloo.

Het geheel is in het verleden in gebruik geweest voor de agrarische dienstverlening en door de ruimte op het erf en in de schuren biedt het veel gebruiksmogelijkheden. Het pand alsmede het erfperceel zijn voorzien van een agrarische bestemming.

De bouwkundige staat, alsmede de staat van onderhoud van het pand, variëren van matig (woongedeelte) tot redelijk voor wat betreft het achterhuis en de schuren. Met andere woorden; dit is een object voor mensen die een uitdagend project niet uit de weg gaan!

De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1914. Het woongedeelte is grotendeels opgetrokken uit steens gemetselde muren (deels in spouw), voorzien van houten vloeren en betonvloeren en een pannen gedekt zadeldak, welke deels is voorzien van dakbeschot. De woning wordt verwarmd met gaskachels, de warmwatervoorziening bestaat uit een geiser. Het achterhuis bestaat uit een houten gebintconstructie in combinatie met steens metselwerk en is voorzien van een dak vervaardigd uit geïsoleerde sandwichpanelen.

Het pand is als volgt ingedeeld;

Begane grond: entree via hal met toegang naar de slaapkamer inclusief kastruimten. Via deze hal bereikt men middels de bijkeuken de eenvoudige keukenruimte met toegang naar de straatgerichte woonkamer. In de keuken bevindt zich de trapopgang richting eerste verdieping. Vanuit de bijkeuken, waar zich eveneens de toiletruimte en douche bevinden, bereikt men via een tweede hal het achterhuis.

In het achterhuis, ter grootte van ruim 400 m², bevinden zich meerdere inpandige bergruimten alsook een aantal stallen voor pony's.

Achter de boerderij bevindt zich een ruim erfperceel, welke deels is voorzien van verharding middels beton en betonklinkers. Hier bevinden zich meerdere overkappingen en stenen bergruimtes, als ook een vrijstaande stalen loods welke is voorzien van stalen spanten en damwand plaatmateriaal.

Het pand is gelegen in de lintbebouwing van Marwijksoord, direct aan de N376. De dorpen Rolde en Grolloo met hun voorzieningen bevinden zich op geringe afstand, als ook de aansluiting richting N33.

Bijzonderheden en inschrijfvoorwaarden:

- Het betreft een klusobject.
- Het perceel is voorzien van een agrarische bestemming. Raadpleeg voor verdere toelichting voor wat betreft de vigerende bestemmingen gelieve het bestemmingsplan "Buitengebied" van Gemeente Aa en Hunze. Deze is in te zien via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.
- In de koopovereenkomst wordt een 'as is, where is' clause opgenomen.
- Aanvaarding in overleg.
- Oplevering vindt plaats in lege en ontruimde staat.

- Er zijn twee kijkmomenten gepland waarop u het geheel vrijblijvend kunt bezichtigen. Deze momenten zijn ingepland op dinsdag 30 juni 2026 van 13:00 tot 15:00 uur en woensdag 1 juli 2026 van 11:00 tot 13:00 uur.
- Projectnotaris voor deze verkoop is mw. mr. A.P.M. Wöltgens van notariskantoor Tijdhof, Daverschot en De Jong Posthumus Notarissen te Assen.
- Biedingen kunnen tot en met vrijdag 31 juli, 17:00 uur schriftelijk ingediend worden bij deze notaris onder vermelding van dossiernummer 133965. Een inschrijfformulier is op te vragen via ons kantoor.

Kenmerken

| | |
|--|--|
| Vraagprijs | : € 395.000,00 |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : Vrijstaande woning |
| Aantal kamers | : 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 2.700 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 3.127 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 92 m ² |
| Soort woning | : Woonboerderij |
| Bouwjaar | : 1914 |
| Ligging | : Aan drukke weg, beschutte ligging |
| Tuin | : Voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | : Voortuin 175 m ² |
| Garage | : Inpandig |
| Energie label | : G |
| Verwarming | : Gaskachels |
| Isolatie | : Gedeeltelijk dubbel glas |
| Voorzieningen | : Buitenzonwering, Satellietstotel, Natuurlijke ventilatie |
| Warmwater | : Geiser eigendom |

Locatie

Marwijksoord 15
9448 XA MARWIJKSOORD



HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl

Foto's



Foto's



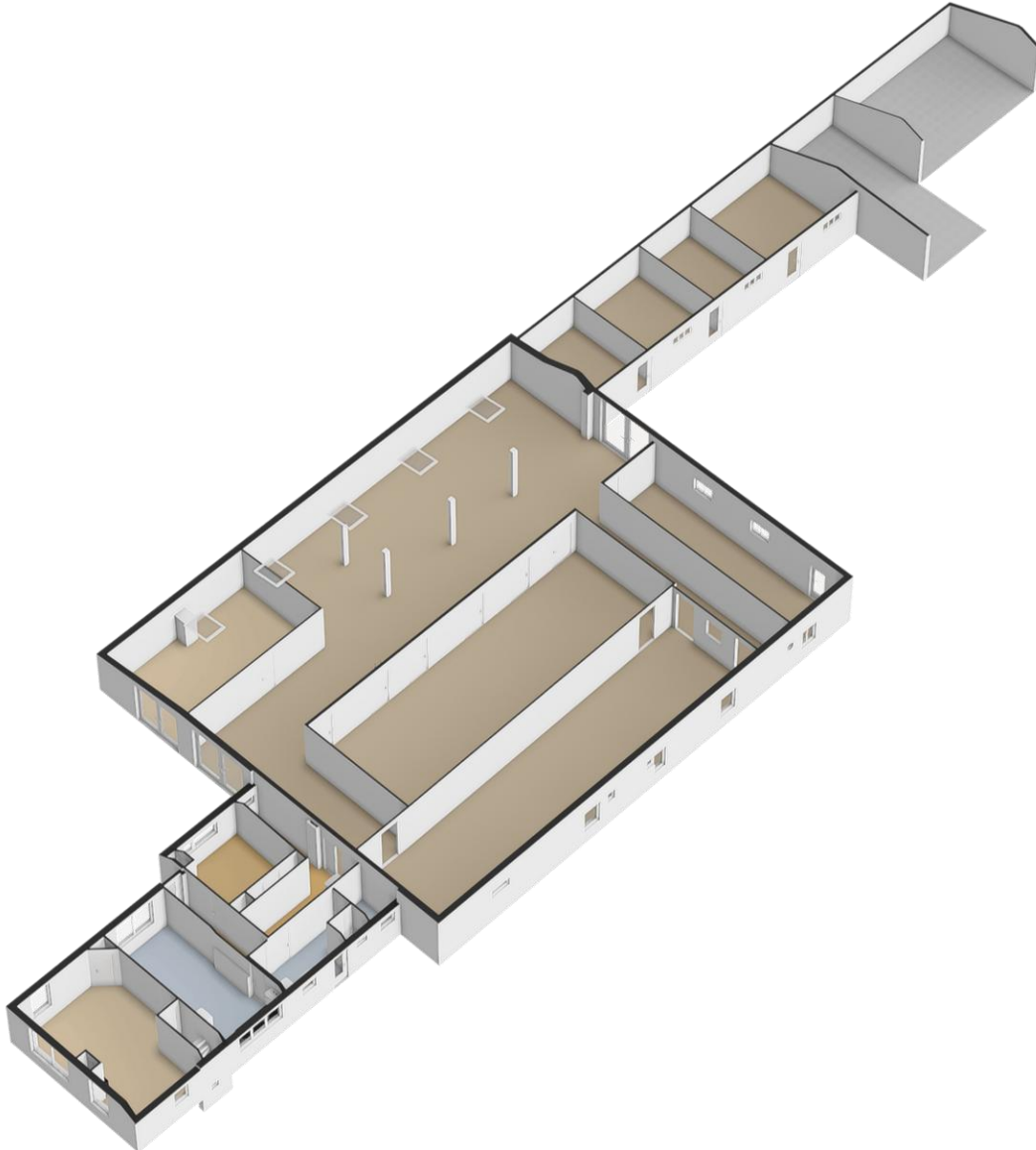
Foto's



Foto's

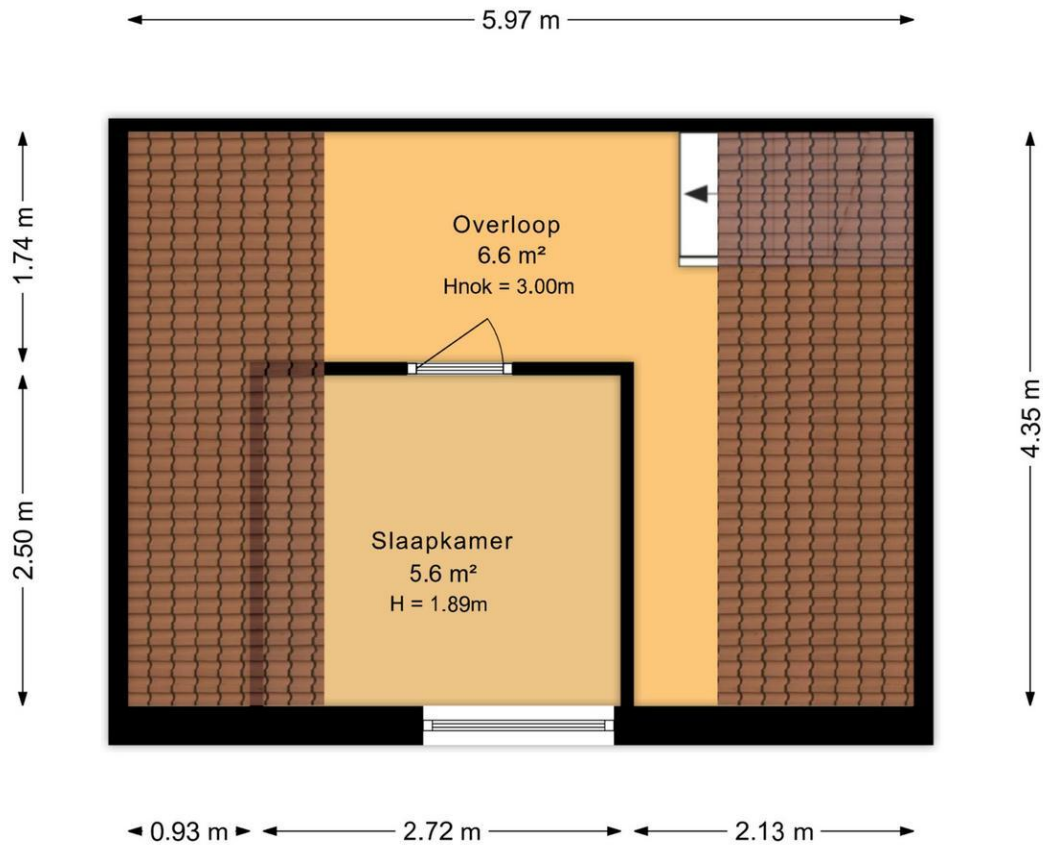


Plattegrond



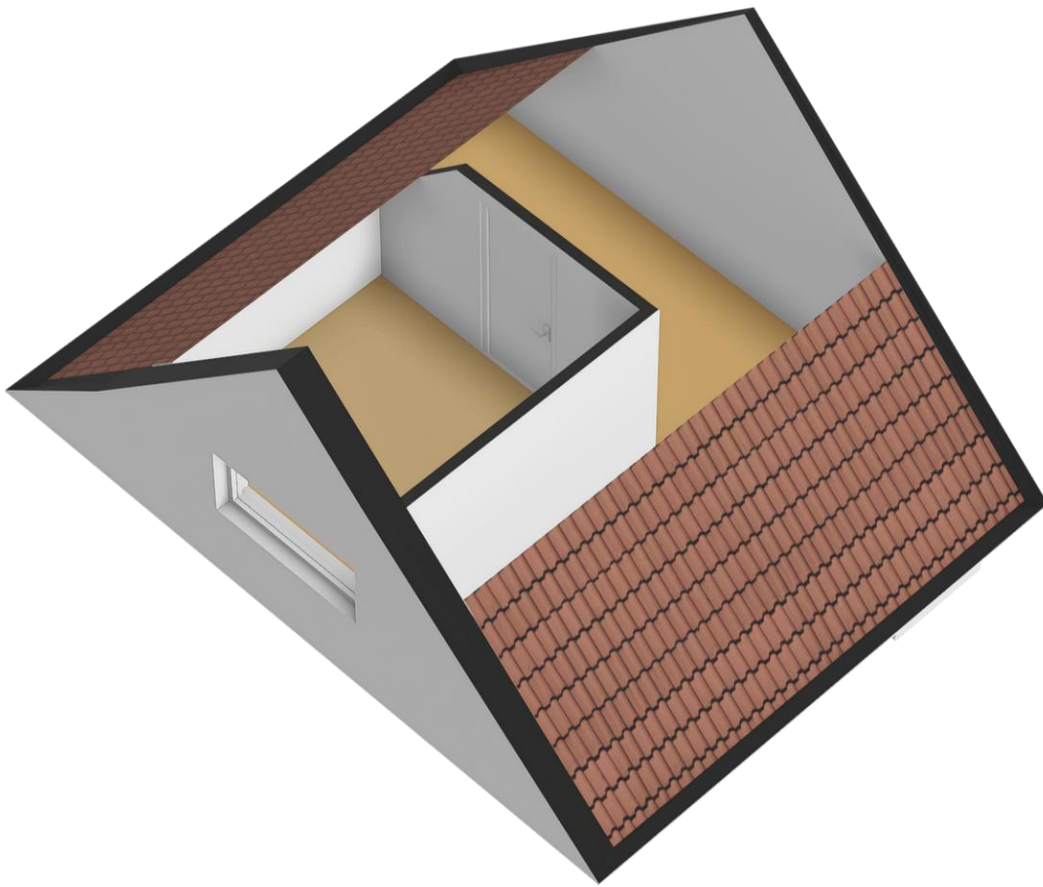
HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl

Plattegrond

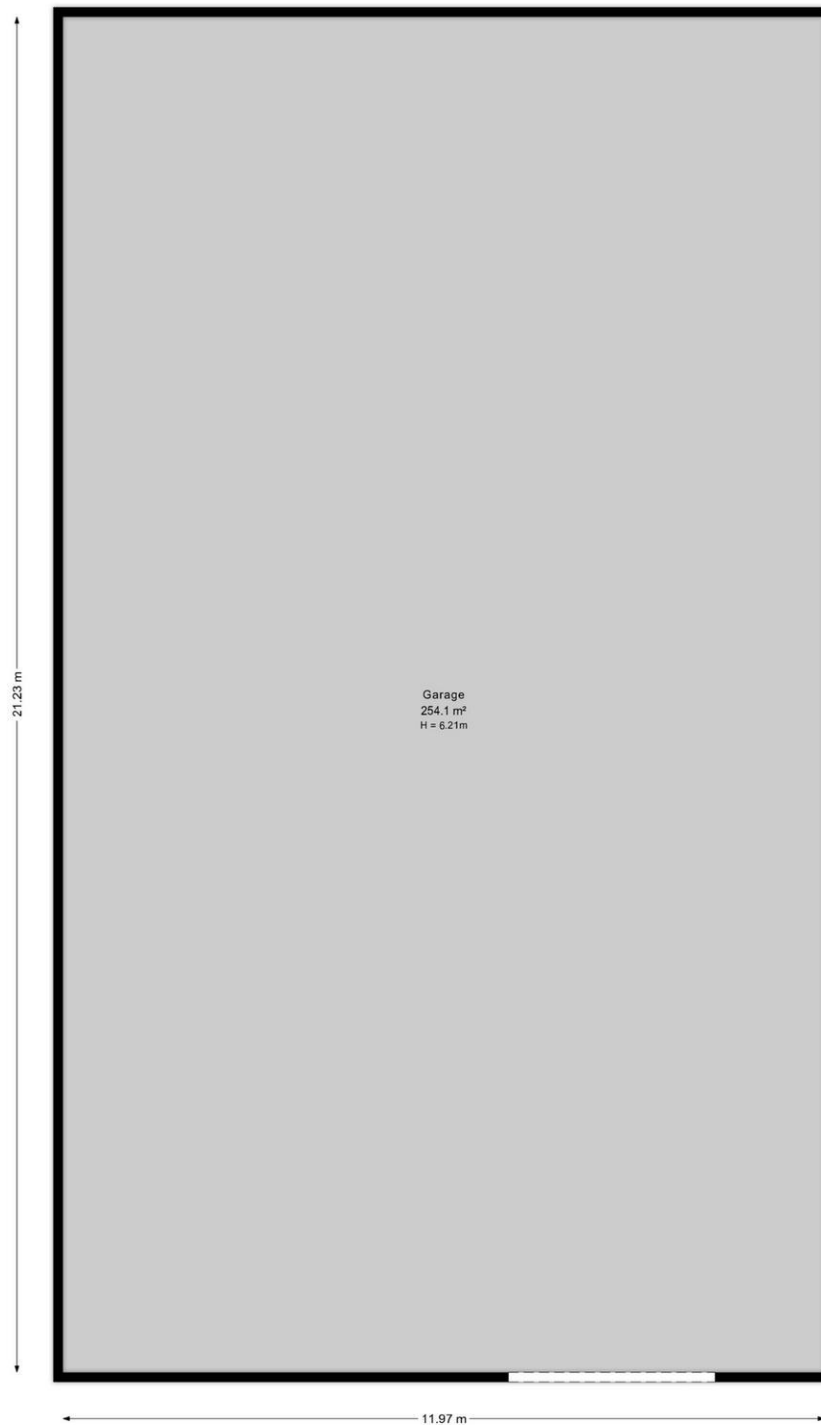


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

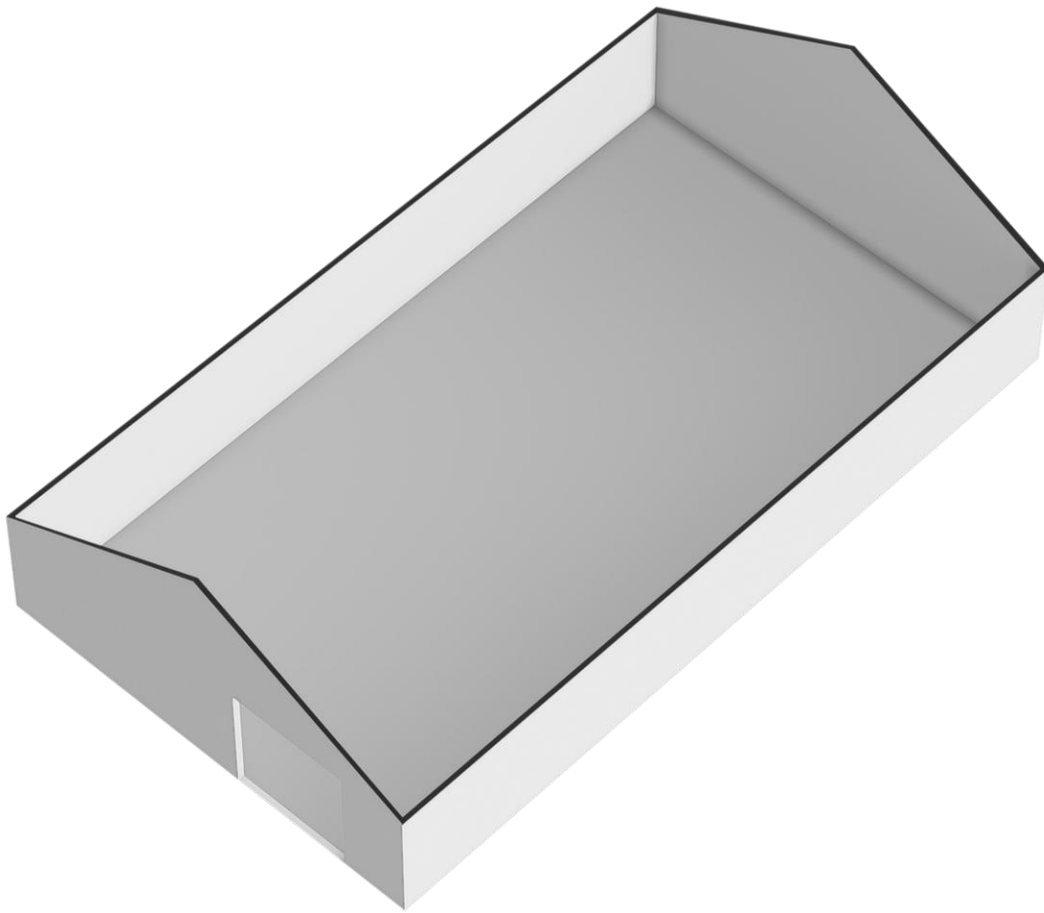


Plattegrond

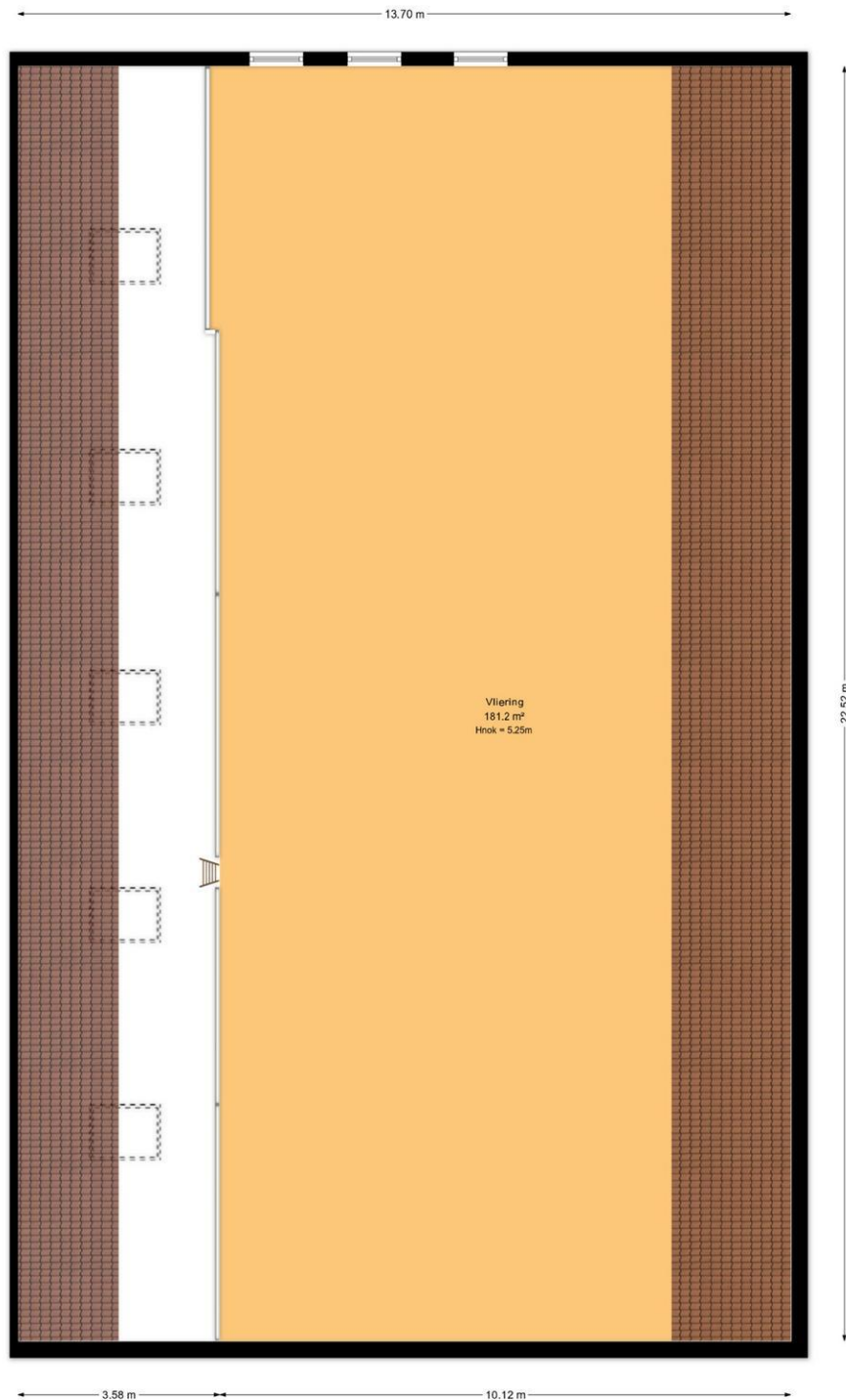


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

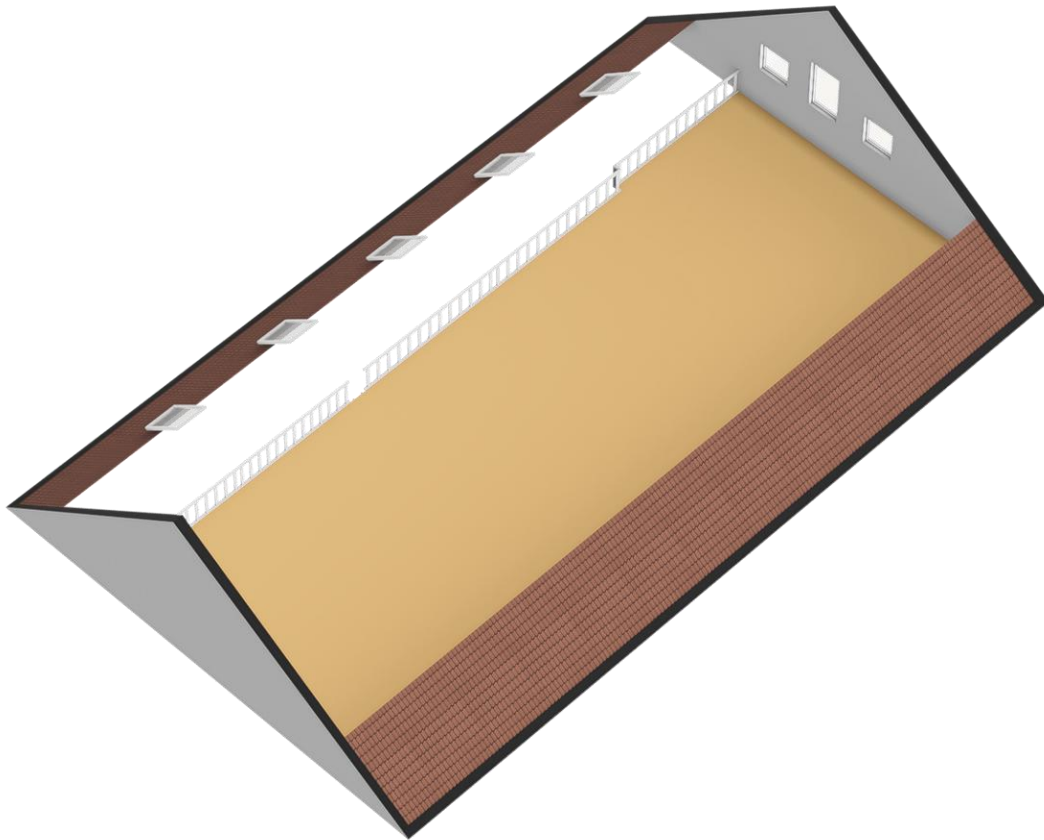


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

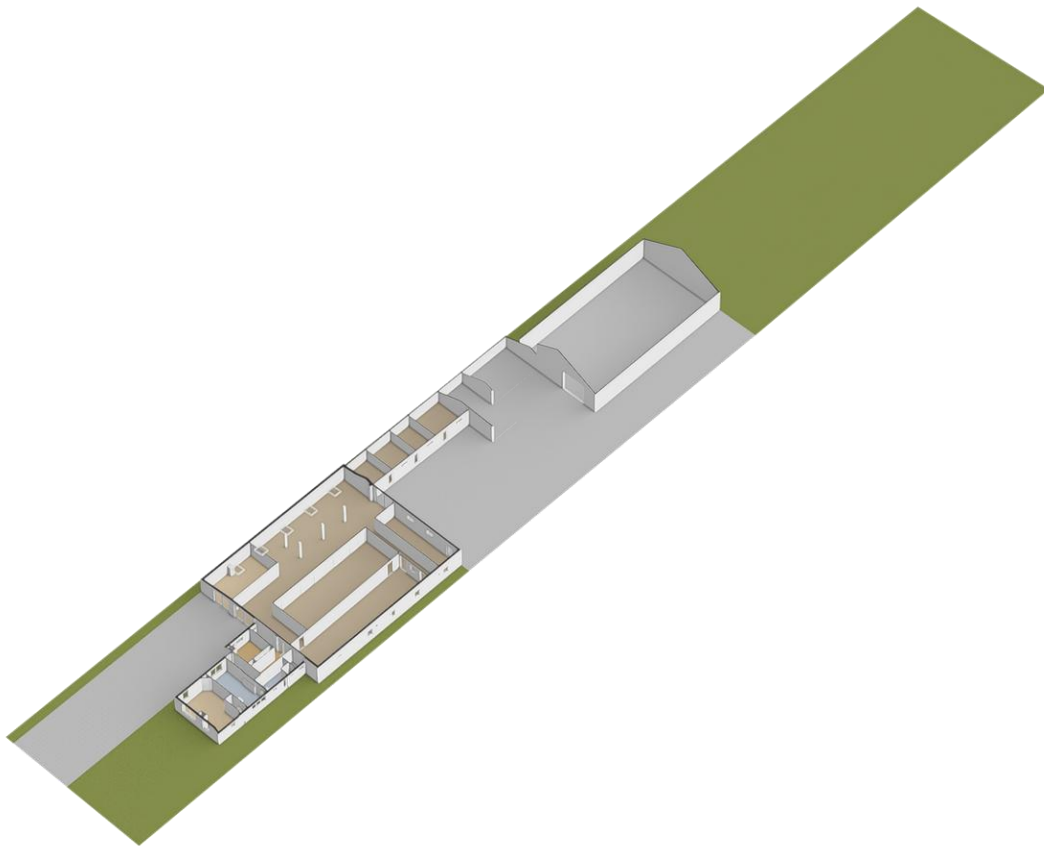


Plattegrond



HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JG Marwijksoord 15



| | | | | | | | | |
|---|--|---------------------|-------|-------|---|---------|------|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 2000</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Rolde</td> </tr> <tr> <td>Secie</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>1214</td> </tr> </table> <p><small>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.</small></p> | Kadastrale gemeente | Rolde | Secie | X | Perceel | 1214 |  |
| Kadastrale gemeente | Rolde | | | | | | | |
| Secie | X | | | | | | | |
| Perceel | 1214 | | | | | | | |

HuizingSchoon Makelaars B.V.
 Borgstee 27 B
 9403 TS, ASSEN
 Tel: 0592-390321
 E-mail: info@huitingschoon.nl
 www.huitingschoon.nl



Algemene informatie over het kopen van een woning

Extra informatie

De verstrekte informatie in deze brochure is met zorg door ons samengesteld, desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging

Voor het bezichtigen van deze woning maken wij graag een afspraak met u. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

Wanneer u meer informatie omtrent de woning wenst te ontvangen, een tweede bezichtiging wilt inplannen of een bod wilt uitbrengen, kunt u rechtstreeks contact opnemen met ons kantoor of met de makelaar.

De verkoper heeft zijn/haar woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie zeer op prijs. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

Wellicht kunnen wij u verder helpen om wel uw droomwoning te vinden. Graag informeren wij u (vrijblijvend) over onze uitgebreide zoek- en aankoopbegeleiding. Voor meer informatie en het inplannen van een vrijblijvende afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht

De verkoper van de woning heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om de bij hem/haar bekende informatie, die van belang is voor de verkoop, bij u als koper bekend te maken. Hiervoor zijn de uitgebreide vragenlijst en lijst van zaken met zorg voor u opgesteld en opgenomen in de brochure.

In het geval van serieuze belangstelling is het verstandig om deze lijsten goed door te lezen. Het wel of niet melden van bepaalde feiten of omstandigheden mag niet worden opgevat als een garantie dat deze aanwezig dan wel afwezig zijn.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn. U kunt zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers en openbaar toegankelijke informatie, zoals bestemmingsplannen via het Omgevingsloket.nl

Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties en/of deskundigen. Van de meeste woningen zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en het eigendomsbewijs beschikbaar. Het kan verstandig zijn dat u zich laat bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Onderhandeling

De vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten die voor u van belang zijn voor de aankoop van de woning (onderzoekplicht). Het is verstandig, alvorens u een bod uitbrengt op een woning, ook inzicht te hebben in uw financiële situatie.

Een bod uitbrengen doet u bij voorkeur via Move.nl of per mail.

Let op: u krijgt als koper niet standaard een ontbindende voorwaarde, dit dient u duidelijk aan te geven bij het uitbrengen van uw voorstel.

HuizingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl
www.huitingschoon.nl



Om misverstanden te voorkomen: u bent pas in onderhandeling als wij namens de verkoper reageren op uw bod door een tegenvoorstel uit te brengen. U bent dus niet in onderhandeling als wij als verkopend makelaar aangegeven uw bod met de verkoper te zullen bespreken.

Koopovereenkomst

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de verkoopprijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden, etc.), leggen wij de afspraken schriftelijk vast in een koopakte volgens het NVM-model.

Wwft

Omdat makelaars moeten voldoen aan de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft), vragen wij aan de koper om zich te legitimeren en een verklaring herkomst eigen middelen in te vullen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de koopsom kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting, notariskosten, advies- en bemiddelingskosten m.b.t. de aankoop, kosten bankgarantie, taxatie, etc.

Overdrachtsbelasting

Bij de aankoop van een onroerende zaak dan hebt u te maken met overdrachtsbelasting. Voor de meest actuele tarieven en regelingen verwijzen wij u door naar de website van de Belastingdienst:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/>

Notariskeuze

Uitgangspunt is dat de keuze van de notaris ligt bij degene die de kosten van de overdracht betaalt. De keuze van de notaris moet uiterlijk bij het tekenen van de koopovereenkomst bekend zijn. Als er geen keuze is gemaakt, bepaalt de andere partij.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarden voor een voorbehoud van financiering is in de regel ongeveer 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

De termijn die wordt opgenomen voor de overeengekomen ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring is in de regel 21 dagen na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

Rechtsgeldigheid koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen **particuliere** verkoper en **particuliere** koper is niet rechtsgeldig. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de **particuliere verkoper** en de **particuliere koper** de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Bedenktijd

Zodra beide partijen hebben ondertekend en de koper een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor iedere **particuliere** koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Als de koper geen beroep doet op de bedenktijd, de financiën rond zijn en ook eventuele andere ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt, dan zal op de afgesproken overdrachtsdatum de aktepassering plaatsvinden bij de notaris.

Standaard clausules koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zullen bijzondere bepalingen worden genomen (indien van toepassing) over bijvoorbeeld de ouderdom van de woning, bouwtechnische staat, etc. In de door ons opgestelde koopovereenkomsten kunnen de volgende clausules en bijlagen worden opgenomen (tenzij anders overeengekomen):

Asbestclausule

Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak is het niet uitgesloten dat asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat de gevolmachtigde(n)/verkoper(s), het verkochte niet zelf feitelijk hebben gebruikt. De eigenaar is niet in staat om zelf mededelingen te doen over het verkochte. De verkoper kan derhalve de koper niet (volledig) 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 koopakte 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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... 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 gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule meetinstructie NEN2580

De woonoppervlakte en de inhoud van een woning worden bepaald aan de hand van een meetinstructie. 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. Verkoper en HuitingSchoon kunnen op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor verschillen die op bovenstaande wijze zijn ontstaan.

Notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzenden van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en mogelijke aankoopmakelaar. De verkoop- en aankoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen is afgesproken in de koopovereenkomst.