



van Leeuwenhoekstraat 116
Hoogeveen
€ 400.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	verspringend
Kamers	7
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	169 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	266 m ²
Inhoud	587 m ³
Tuinoppervlakte	159 m ²
Tuin positie	noord
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1983
Garage	parkeerplaats
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Intergas 2022
Bouwjaar CV ketel	2022
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Berging/Schuur	inpandig
Parkeren	openbaar parkeren



Omschrijving

Centraal gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk De Weide in Hoogeveen bevindt zich deze ruime en goed onderhouden geschakelde woning uit 1983. Met een woonoppervlakte van circa 169 m², verdeeld over meerdere verdiepingen, en gelegen op een royaal perceel van 266 m², biedt deze woning verrassend veel leefruimte en talloze gebruiksmogelijkheden. De woning biedt een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte met maar liefst 6 slaapkamers en 3 badkamers, verdeeld over meerdere verdiepingen, ideaal voor grote gezinnen, thuiswerken of wonen met meerdere generaties. Dankzij de centrale ligging bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zich op korte afstand. Een veelzijdige en verrassend ruime woning op een rustige en groene locatie in de woonwijk, met volop privacy aan de achterzijde.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de opvallend ruime entreehal op. Deze hal is extra royaal doordat hier voorheen een separate kamer aanwezig was, wat zorgt voor een open en lichte ontvangst. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer, die is voorzien van een trapkast en een gashaard, ideaal voor gezellige avonden in de winterperiode.

De keuken is praktisch ingericht in een U-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, gaskookplaat met afzuigkap, dubbele spoelbak en een close-in-boiler. Verder bevindt zich op de begane grond een gang met glazenbouwstenen buitenmuur, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Vanuit deze gang zijn het toilet en een badkamer bereikbaar. De badkamer is in het achterste gedeelte van de garage geplaatst, waardoor aan de voorzijde een berging is ontstaan.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot 3 slaapkamers, waarvan 2 zijn voorzien van

een dakkapel. De badkamer op deze verdieping is uitgerust met een ligbad, toilet, wasmachineaansluiting en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Via de overloop op de tweede verdieping bereik je nog eens 3 slaapkamers. Tevens bevindt zich hier een extra badkamer met douche en wastafel. Deze badkamer biedt juist extra flexibiliteit en kan eenvoudig opnieuw in gebruik worden genomen of naar eigen wens worden gemoderniseerd.

Derde verdieping

De derde verdieping betreft een praktische bergzolder met houten vloer, ideaal voor extra opslagruimte.

Ligging

De woning is gelegen aan een vijver en aan de rand van een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Hoogeveen. De achterzijde grenst direct aan een vijverpartij, waardoor hier een vrij en groen uitzicht ontstaat met een sterk gevoel van rust en privacy. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand van de woning. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Meppel, Emmen en Assen snel en eenvoudig bereikbaar.

Overige informatie

- Woonoppervlakte 169 m²
- Perceeloppervlakte 266 m²
- Bouwjaar 1983
- Maar liefst 6 slaapkamers aanwezig
- En 3 badkamers
- Intergas cv-ketel 2022

Ben je op zoek naar een verrassend ruime woning met veel slaapkamers, meerdere badkamers en een unieke ligging aan het water? Dan is dit een woning die je in het echt gezien moet hebben om de ruimte en mogelijkheden goed te ervaren. Neem gerust contact op voor het plannen van een bezichtiging.

Afbeeldingen



Afbeeldingen



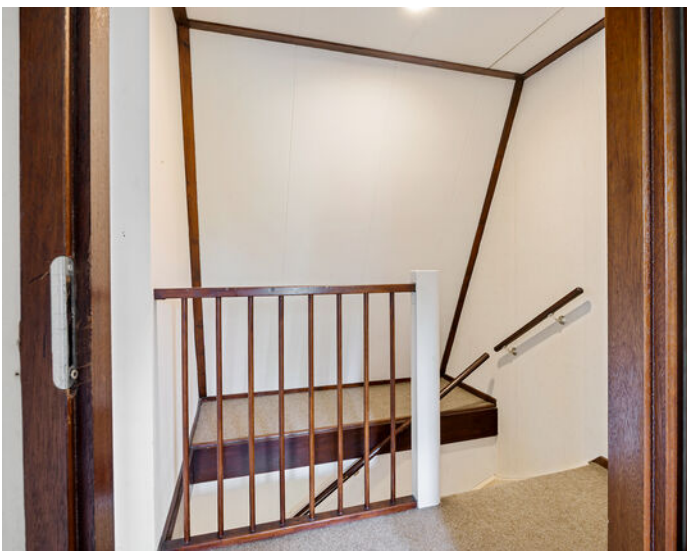
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



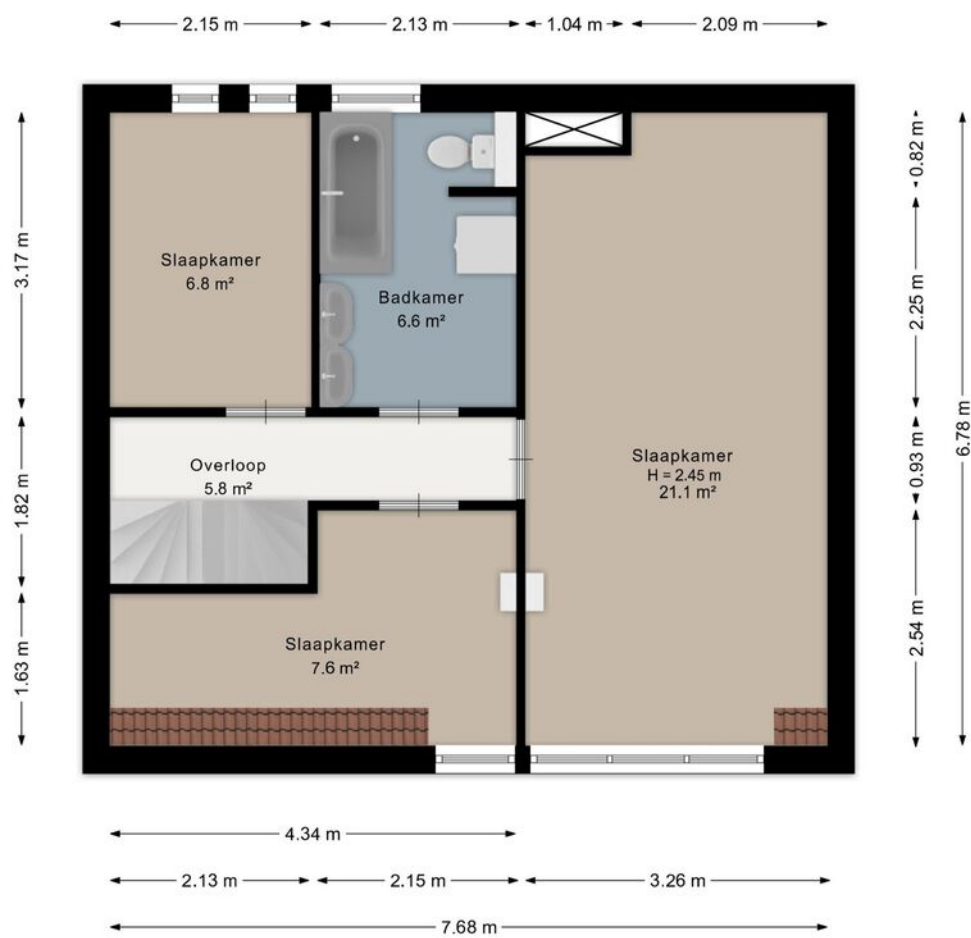
Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

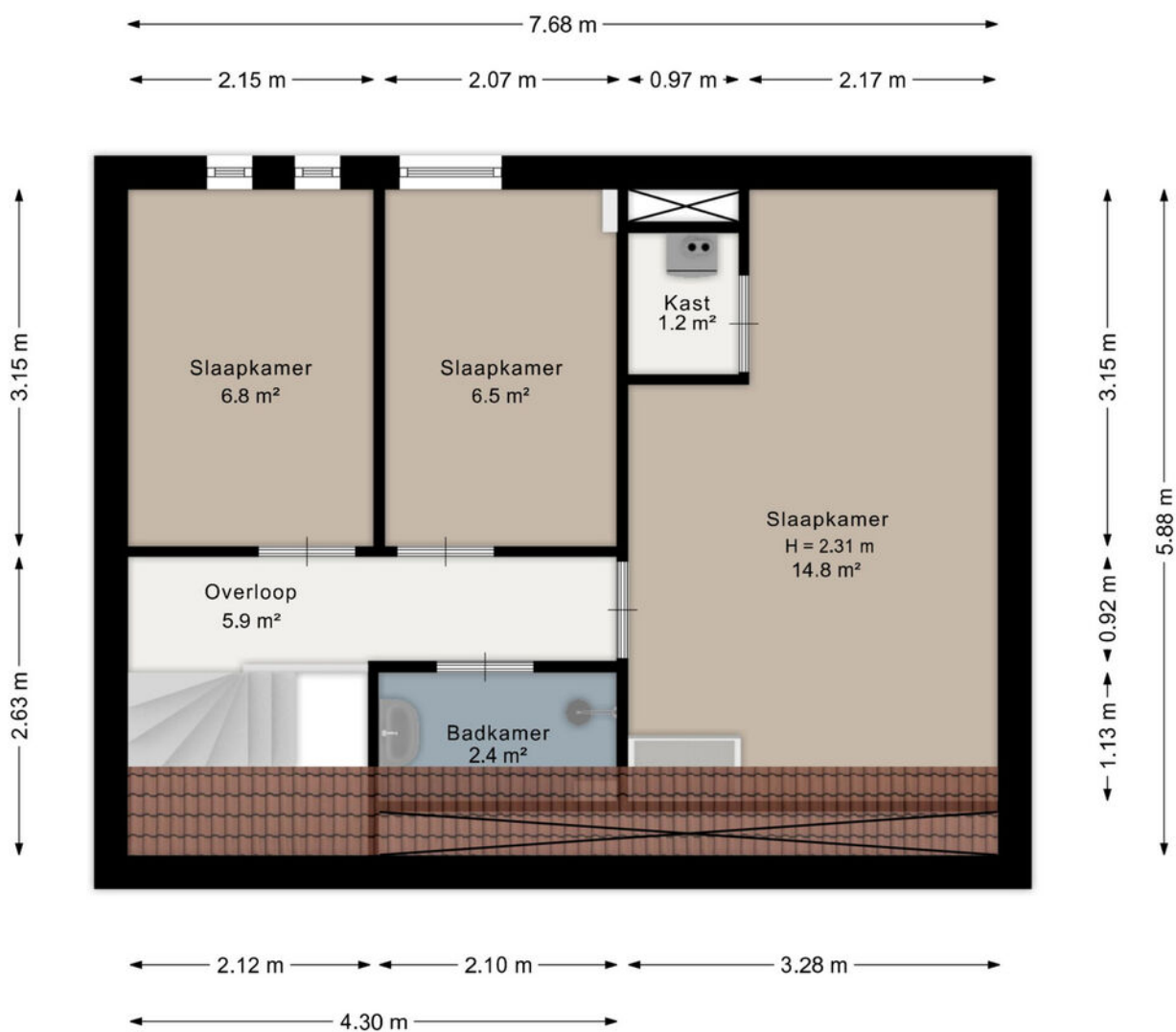
Meer weten? Bel: 0528-277001

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Van Leeuwenhoekstraat 116	Datum van meetrapport:	02-06-2026
Plaats:	Hoogeveen	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	169.00 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	8.22 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m ²
Totaal gemeten	177.22 m ²
Inhoud	586.75 m ³
Inhoud Externe	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

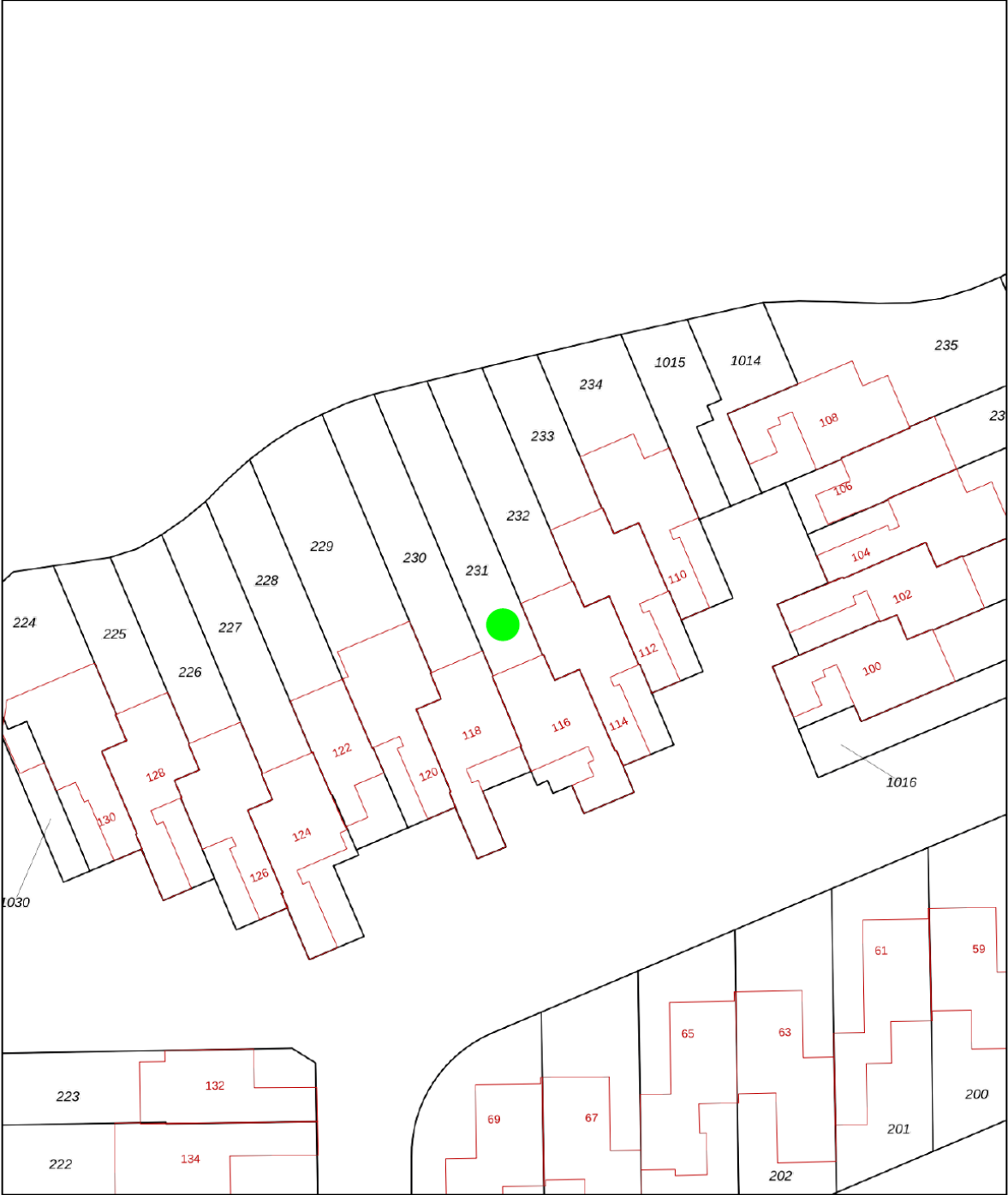
De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoogeveen
Sectie P
Perceel 231

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast			X
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Informatie betreffende de verkoop

Informatie betreffende verkoop Van Leeuwenhoekstraat 116 te Hoogeveen

Bijzonderheden van de woning

De verkopers wonen zelf niet in de woning. Hierdoor kunnen zij de complete vragenlijst en lijst van roerende zaken niet volledig invullen, maar geven zij hierbij de punten door die zij wél kennen:

- De woning is opgeleverd voor bewoning in 1980, derhalve zal een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Aangezien de verkopers zelf als niet als eigenaar hebben gewoond in de woning, zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.
- Gezien het bouwjaar en mogelijke wijzigingen in de loop der jaren, kan er asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. Verkoper is hiervan niet op de hoogte. Vermoedelijk zit er asbest bij de cv-ketel op de tweede verdieping.
- De Cv-ketel is van 2022 en betreft merk Intergas .
- Muren en het dak zijn tijdens de bouw geïsoleerd. De vloeren zijn niet geïsoleerd.
- De platte daken van de bijkeuken, schuur en dakkapel zijn vernieuwd in 2024.
- Houten kozijnen welke meerdere jaren geleden geschilderd zijn. Twee ramen aan de straatkant op de eerste verdieping zijn lek vanwege kleine breuk.
- Het bad in de badkamer op de eerste verdieping is lek en de doucheafvoer in de badkamer op de tweede verdieping is lek. Beide mogen in huidige staat niet gebruikt worden.
- Voor 2000 is de garage omgebouwd tot bijkeuken, badkamer en berging.
- WOZ-waarde: € 341.000 (peildatum 1-1-2025). Vaste lasten worden, conform notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend.

Overzicht vaste lasten 2026:

- Eigenarenbelasting: 0,1267% over WOZ-waarde
- Rioolheffing eigenaren: € 50,10
- Rioolheffing gebruiker: € 119,00
- Afvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 152,12
- Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens: € 196,80
- Zuiveringsheffing woonruimten: € 84,69 per vervuilingseenheid (v.e.)
- Verontreinigingsheffing woonruimten: € 84,69 per v.e.
- Watersysteemheffing ingezetenen: € 136,33 per woonruimte
- Watersysteemheffing gebouwd binnendijks: 0,03870% van de WOZ-waarde

Lijst van zaken:

De woning wordt leeg opgeleverd of met de huidige inboedel om de verkoop te versnellen.

Informatie betreffende de verkoop

Clausules in de koopovereenkomst

Geen verrassingen achteraf, daarom geven wij bij voorbaat duidelijkheid over de clausules die zullen worden opgenomen. Onderstaande bepalingen maken onderdeel uit van de overeenkomst:

1) Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf als eigenaar feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve geen kennis kan hebben van eigenschappen of gebreken die bij eigen bewoning aan het licht zouden zijn gekomen. Dergelijke eigenschappen en gebreken komen voor rekening en risico van koper. Bij vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken van derden.

2) Energielabel

Aan de koopovereenkomst is het energielabel van de woning toegevoegd. Verkoper heeft dit laten opstellen door een externe partij, conform wettelijke verplichting. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames in het energielabel.

3) Raadpleging bestemmingsplan

Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór ondertekening van de koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan heeft geraadpleegd en kennis heeft genomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouwmogelijkheden.

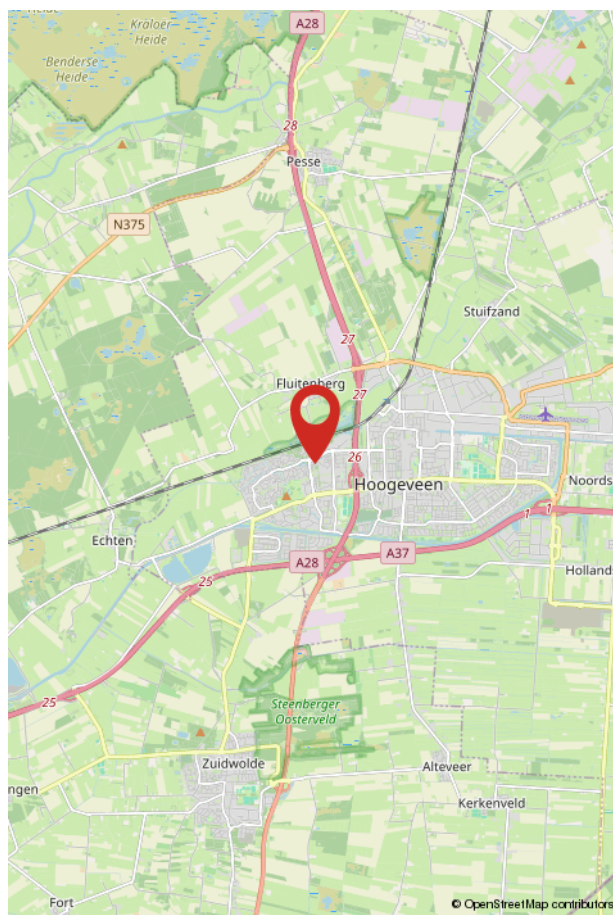
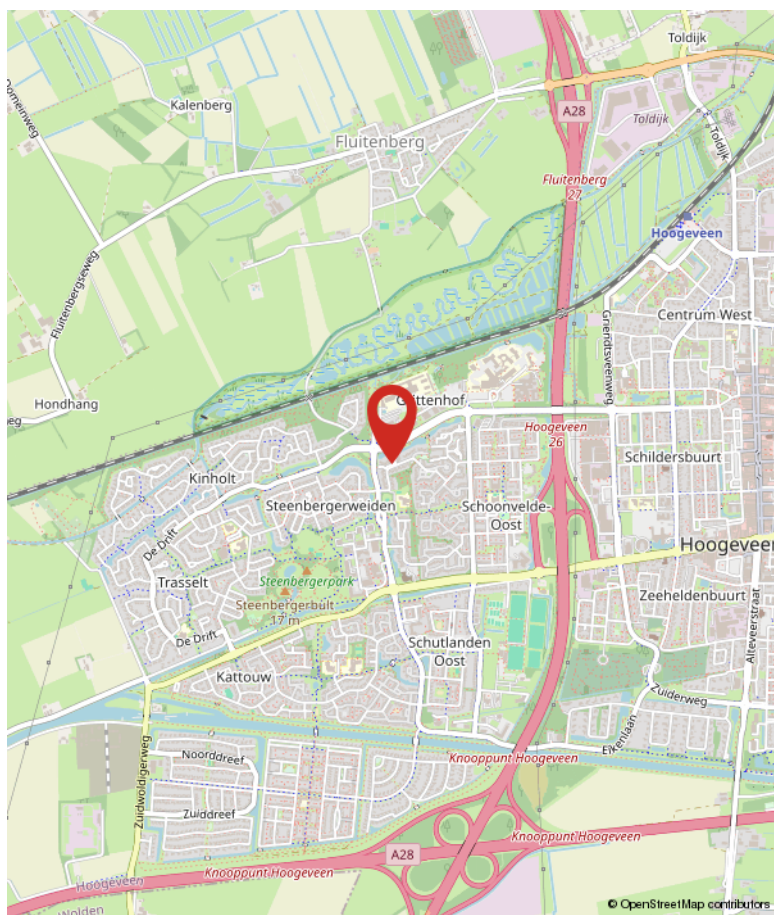
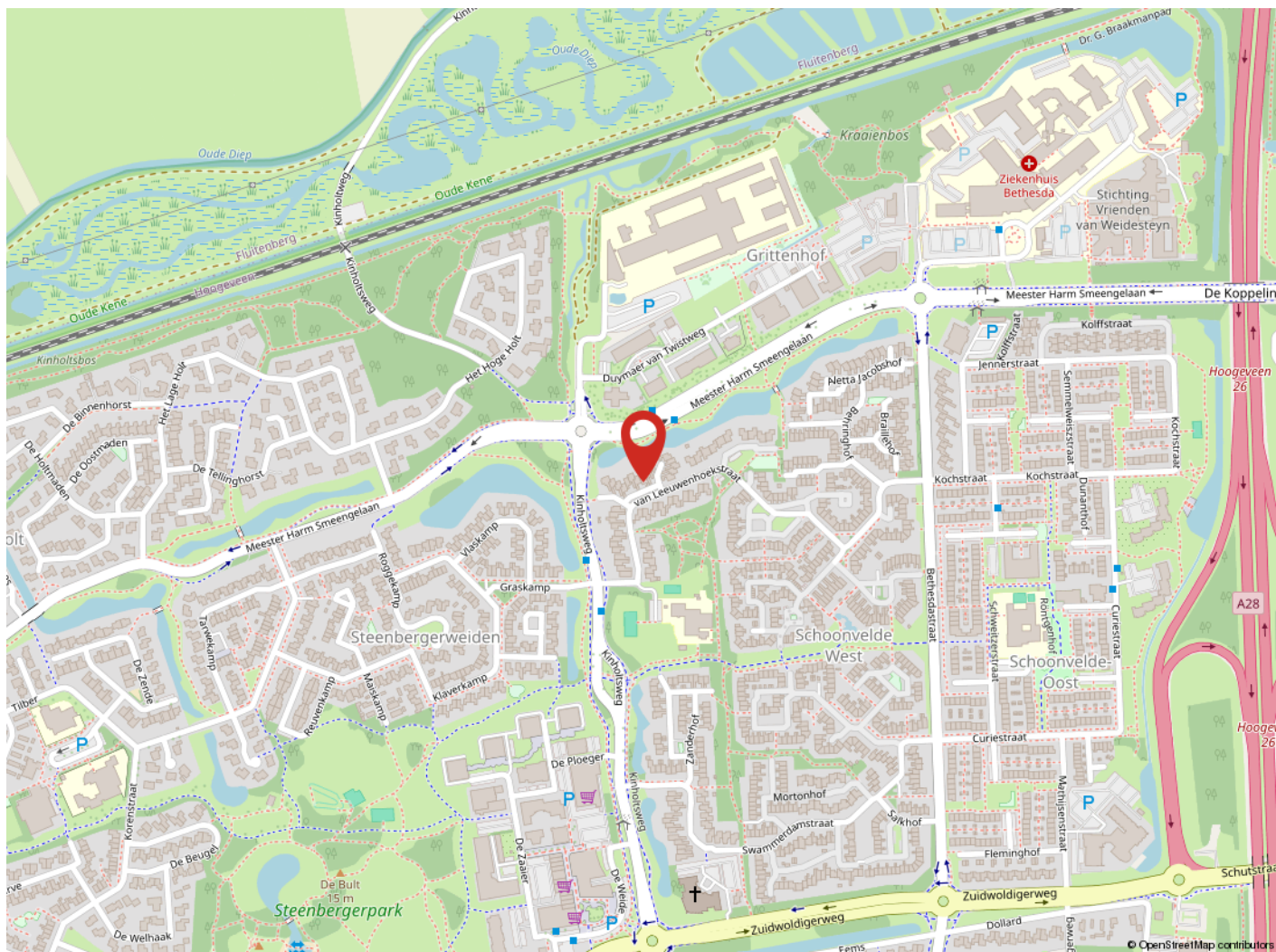
4) Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de woning omstreeks 1976 is gebouwd. Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het pand. De koopsom is overeengekomen met inachtneming van deze ouderdom. Koper aanvaardt alle in verband hiermee te verwachten tekortkomingen. Bij levering kan koper zich niet beroepen op een mindere onderhoudstoestand.

5) Mogelijke aanwezigheid asbesthoudende stoffen/materialen

In de woning kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Koper is verantwoordelijk voor alle wettelijke maatregelen en voorzieningen bij verwijdering. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die voortvloeien uit aanwezigheid of verwijdering van asbest. Verkoper sluit elke aansprakelijkheid uit en wordt gevrijwaard door koper.

Locatie op de kaart



Over Hentenaar Makelaardij



Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

Samen op zoek naar jouw toekomstige woning

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

Jouw woonplezier staat voor ons centraal

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

Meer over ons weten?

Neem een kijkje op www.hentenaarmakelaardij.nl of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



Algemene informatie bij aankoop woning

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

Bankgarantie of waarborgsom

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

Bestemmingsplan en vergunning

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:

"Raadpleging bestemmingsplan

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden."

Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op www.hentenaarmakelaardij.nl.

De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

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.

Notariskeuze en bijkomende kosten

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 5 werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

Doorzetten relevante stukken

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Toelichting energielabel

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

Indien van toepassing:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

Niet-bewoningsclausule

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 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.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen
Alteveerstraat 2
7907 AA Hoogeveen

0528-277001
hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

