



**Valtherweg 36 313
7875 TB Exloo**

Vraagprijs € 249.000,- k.k.

**Marcel van Dam Makelaardij o.g.
Valtherweg 6
7875 TB, EXLOO
Tel: 0591 227022
E-mail: info@marcelvandammakelaardij.nl
www.marcelvandammakelaardij.nl**

Omschrijving

VAKANTIE BEGINT HIER – PUUR GENIETEN IN DRENTHE!

Soms kom je op een plek waar je direct voelt dat de drukte van alledag naar de achtergrond verdwijnt. Waar vogels het achtergrondgeluid vormen, waar de geur van het bos nooit ver weg is en waar je vanzelf een tandje terugschakelt. Deze vrijstaande 6-persoons recreatie(bos)woning op Landgoed Hunzebergen is zo'n plek.

Op een idyllisch gedeelte van het park, op een perceel van 475 m² eigen grond, staat deze verrassend duurzame recreatiewoning met een zonnige tuin op het zuiden en een aangename mate van privacy. Een plek waar je het hele jaar door kunt genieten van rust, ruimte en natuur.

De woning is volledig gasloos uitgevoerd en beschikt over een uitzonderlijk energielabel A+++ . Dankzij de 16 zonnepanelen, uitstekende isolatie, infraroodverwarming, Monoblock-installatie met airconditioning en de sfeervolle houtkachel is het hier comfortabel vertoeven in elk seizoen.

Binnen tref je een gezellige woonkamer met schuifpui naar de tuin. Zodra de schuifpui openstaat lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. De houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor warmte en sfeer, terwijl de karakteristieke bedstee een speels en charmant detail vormt dat je niet vaak tegenkomt.

De zonnige tuin op het zuiden biedt alle ruimte om te ontspannen, te lezen, te genieten van een hapje en drankje of simpelweg te luisteren naar de stilte. Dankzij de rustige ligging op het park ervaar je hier een gevoel van vrijheid dat steeds moeilijker te vinden is.

Ook de omgeving draagt bij aan het bijzondere karakter van deze plek. Vanuit de woning wandel of fiets je direct de uitgestrekte bossen en heidevelden van de Drentse Hondsrug in, dat een Unesco Werelderfgoed titel draagt met als officiële naam voor dit gebied: De Hondsrug UNESCO Global Geopark, wat een uniek natuurgebied betreft.

Golf liefhebbers kunnen terecht op de nabijgelegen 18-holes golfbaan met A status met naastgelegen hippisch centrum.

Het gezellige brinkdorp Exloo ligt op fietsafstand en biedt onder meer een streek supermarkt, warme bakker, gezellige horecagelegenheden, snackbar, schoenenwinkel, brocante woonwinkeltjes, schaapskooi, Kabouterland met volop speelgelegenheid (binnen en buiten) voor kinderen, openlucht zwembad(bos)bad, doe-het-zelf winkel Kluspunt, Fietspunt met fietsverhuur- en reparatie, Eko-Tours voor excursies in- of op elektrische voertuigen om de prachtige omgeving te verkennen winkels en diverse voorzieningen. Voor uitgebreide (stadse) voorzieningen is Emmen het dichtstbij en ligt op circa 10 km afstand. Tevens is Exloo gunstig gelegen ten opzichte van onder meer de plaatsen Borger, Stadskanaal, Groningen, Assen, Hogeveen en Zwolle.

Daarnaast beschikt Landgoed Hunzebergen over diverse recreatieve voorzieningen zoals een buitenspeeltuin, midgetgolfbaan en pumptrackbaan. Het op het park aanwezige Fletcher hotel De Hunzebergen beschikt over 51 kamers en 5 vergaderzalen, een à la carte restaurant met een diversiteit aan streek- en seizoensgebonden gerechten, outdoor tennisbaan, BLUE wellness & beauty center met o.a. sauna, binnenzwembad, whirlpool, solarium, Turks stoombad en een fitnesscentrum. Fietsen (ook elektrisch) zijn te huur bij het hotel.

Kortom: Of u nu zoekt naar een plek om regelmatig te ontsnappen aan de hectiek van alledag of een recreatiewoning waar familie en vrienden graag samenkomen, hier voelt iedere aankomst als het begin van een vakantie waar u zich heerlijk kunt terugtrekken om even weer lekker op te laden. Een duurzame recreatiewoning op een uitstekende locatie midden in de natuur van Drenthe.

Indeling:

Begane grond:

Eenmaal over de drempel van de voordeur, sta je in de hal met rechts het toilet met fontein, de badkamer die uitgerust is met een ligbad en wastafel, en de meterkast.

De tuingerichte living met hout gestookte open haard en 2-persoons bedstee heeft een open keuken en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vrieskast en magnetron. Een schuifpui geeft toegang tot het terras, waar je al vroeg in het voorjaar kunt genieten van de eerste verwarmde zonnestralen.

De inpandige berging is buitenom bereikbaar en is onder andere voorzien van aansluitpunten ten behoeve van de wasmachine en droger.

Boven geeft de overloop toegang tot 2 goed formaat slaapkamers en een royale inloopkast waar indien gewenst een extra toiletruimte kan worden gerealiseerd, eventueel te vergroten middels een dakkapel zodat een 2e badkamer ook mogelijk is.

Op de eigen oprit kan de auto worden geparkeerd. Een tweede auto of die van je bezoek kan geparkeerd worden op de centrale parkeerplaats, vooraan op het park.

Vereniging van Eigenaren / Parkkosten:

De eigenaren van de woningen (totaal 41) zijn verenigd in een actieve en positief vermogende VvE, Bungalows Westhof. De parkkosten bedragen voor 2026 € 890,00 inclusief BTW. Naast voornoemd bedrag zijn de kosten voor verzekeringen (opstal-, inboedel-, aansprakelijkheid- en rechtsbijstandverzekering ongeveer € 315,- per jaar). Daarnaast is er ook nog de mogelijkheid om gebruik te maken van een collectieve regeling voor periodiek tuinonderhoud, onderhoud van de cv-ketel, reiniging rookkanaal en glasbewassing aan de buitenzijde. De hieraan verbonden kosten zijn niet opgenomen in voormeld jaarbedrag evenals de kosten voor collectieve afvalverwijdering.

Kenmerken:

- Type woning: vrijstaande recreatiewoning
- Bouwjaar: 1993
- Gebruiksoppervlakte wonen: 73 m²
- Overige inpandige ruimte: 4 m²
- Inhoud: 296 m³
- Perceeloppervlakte: 475 m² - eigen grond
- Aantal kamers: 4 (woonkamer, bedstee en 2 slaapkamers boven)

Extra info:

- Bestemming: recreatieve doeleinden;
- Dak-, vloer- en gevelisolatie;
- Hardhouten kozijnen v.v. dubbele beglazing;
- Buitenschilderwerk in 2022 voor het laatst gedaan;
- Zelfstandige aansluitingen v.w.b. gas, elektriciteit en water, internet en kabel tv is individueel aan te vragen via Ziggo;
- Vloerafwerking begane grond: pvc-vloer, voor de haard in de woonkamer plavuizen, verdieping: Novilon;
- Ruim opgezet park, rustige en ruimtelijke plek in het groen;
- Het Hunzebos ligt letterlijk om de hoek met talloze prachtige doorkijkjes, Hunebedden en het Sabeltandtijgerspoor; een avontuurlijke wandelroute met speelelementen onderweg. Een bron aan inspiratie, historie en uitdaging;
- Inclusief stoffering en gedeeltelijke inventaris;
- De keuze van de notaris wordt voorbehouden aan verkoper;
- Oplevering: in overleg, direct beschikbaar.

Voor alvast een completere indruk van deze recreatiewoning, raadpleeg dan ook de aanvullende tools die wij standaard, bij nagenoeg al onze woningen, aan de funda-presentatie koppelen:

- Professionele woonvideo;
- Virtuele tour door de woning middels 360 graden foto's;
- Interactieve plattegronden van alle woonlagen.

Wilt u zelf de sfeer proeven en de ruimte in huis en buitenruimte en de prachtige omgeving ervaren?

Schroom niet en neem contact met ons op om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Algemeen:

- *Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;*
- *De verkoper verlangt na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van de koper ter grootte van 10% van de koopsom;*
- *Deze recreatiewoning wordt verkocht vanuit een nalatenschap, ouderdomsclausule en niet zelf-bewoningsclausule worden opgenomen in de koopakte;*
- *Partijen zijn pas gebonden als er een schriftelijke of elektronische koopovereenkomst is getekend.*

Disclaimer

Deze informatie is door Marcel van Dam Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Marcel van Dam Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. Het object is ingemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Marcel van Dam Makelaardij niet worden aangerekend. Koper heeft de gelegenheid om een eigen NEN 2580 meting uit te (laten) voeren. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 249.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	297 m ³
Perceel oppervlakte	475 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	73 m ²
Soort woning	Bungalow
Bouwjaar	1993
Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuint 216 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	A+++
Verwarming	Elektrische verwarming, Houtkachel, Infrarood verwarming, Airco
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel

Locatie

Valtherweg 36 313
7875 TB EXLOO



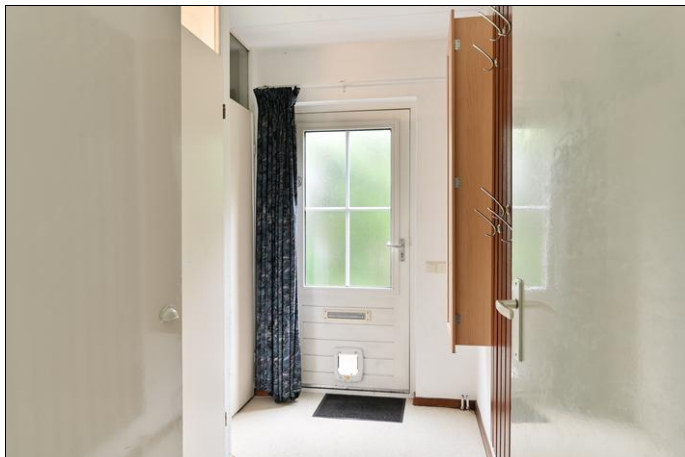
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



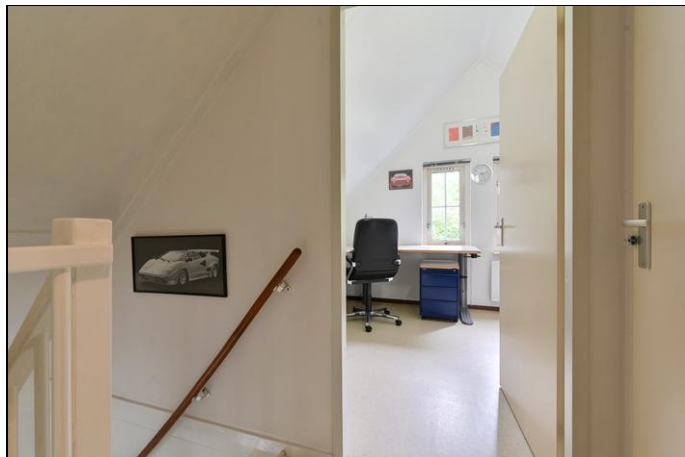
Foto's



Foto's



Foto's



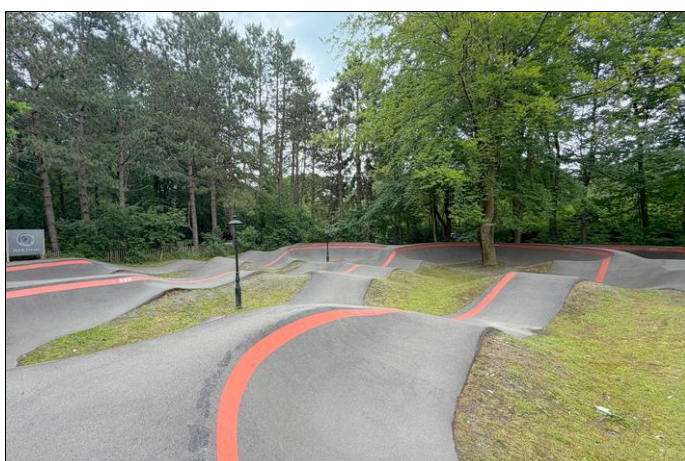
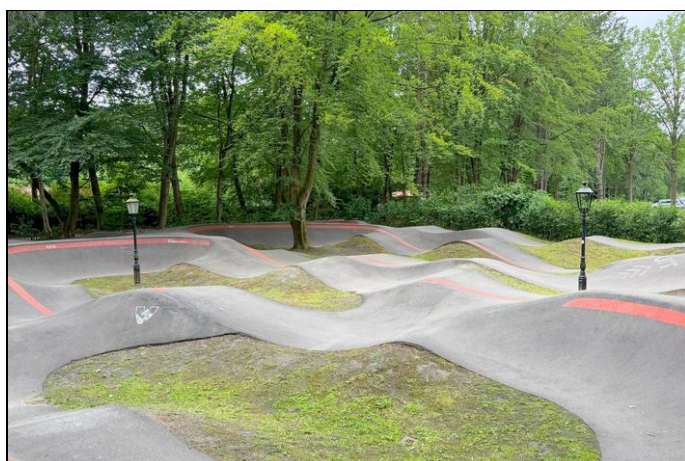
Foto's



Foto's



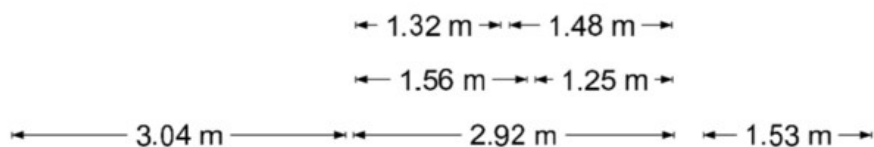
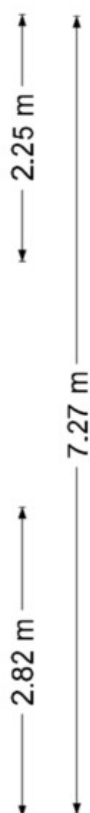
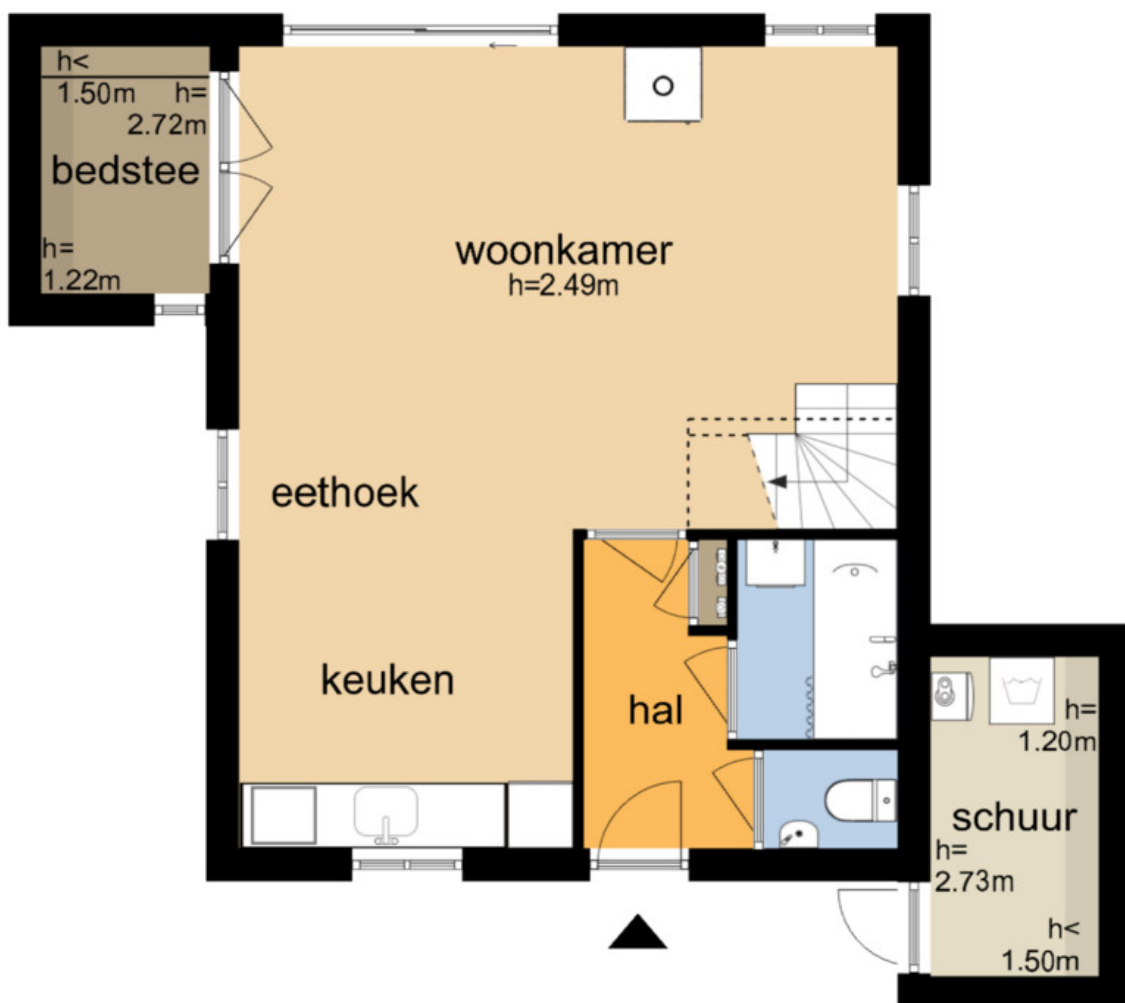
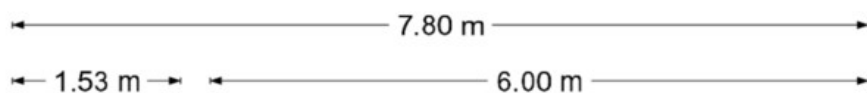
Foto's



Foto's

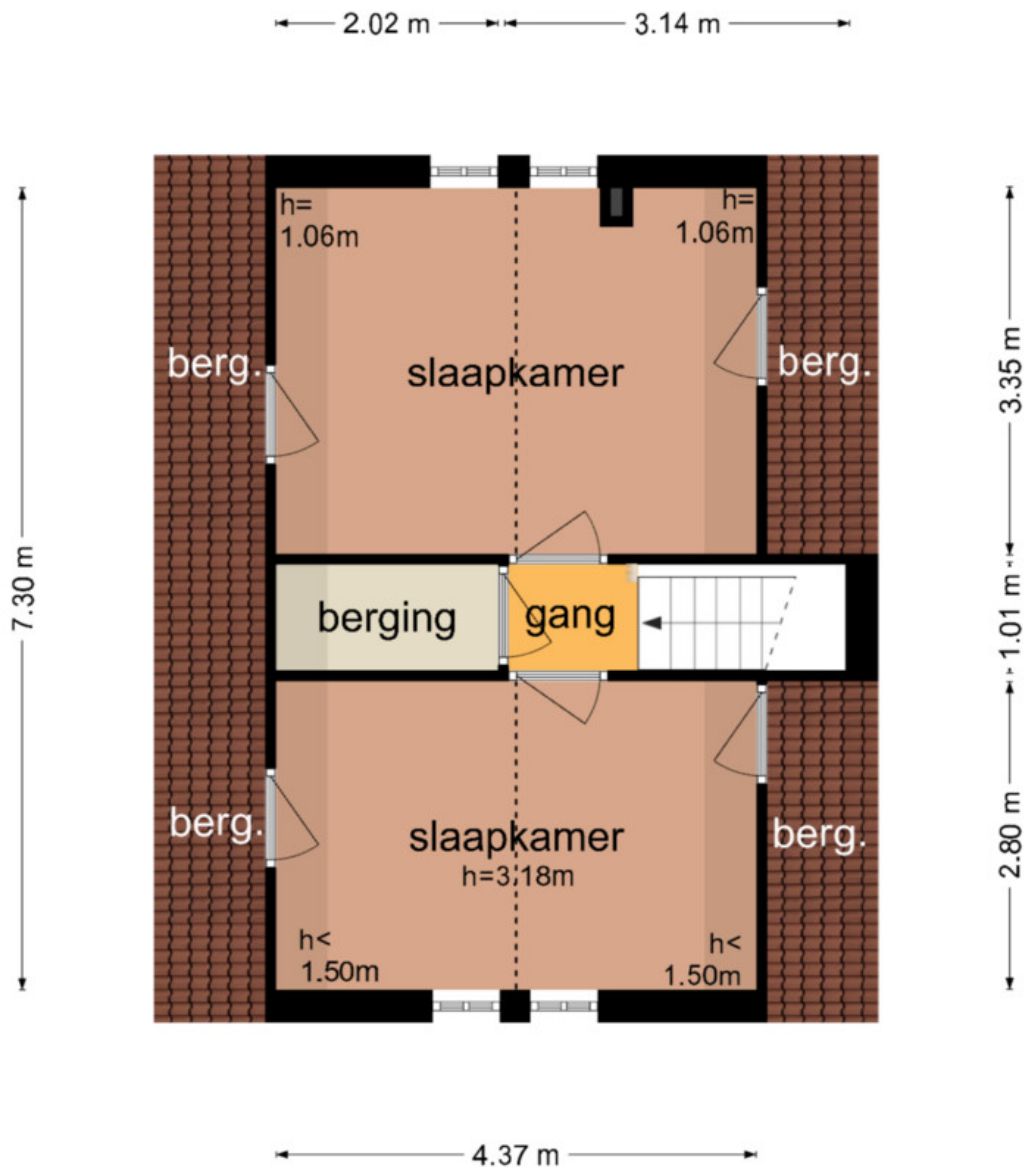


Valtherweg 36-313 - Exloo Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

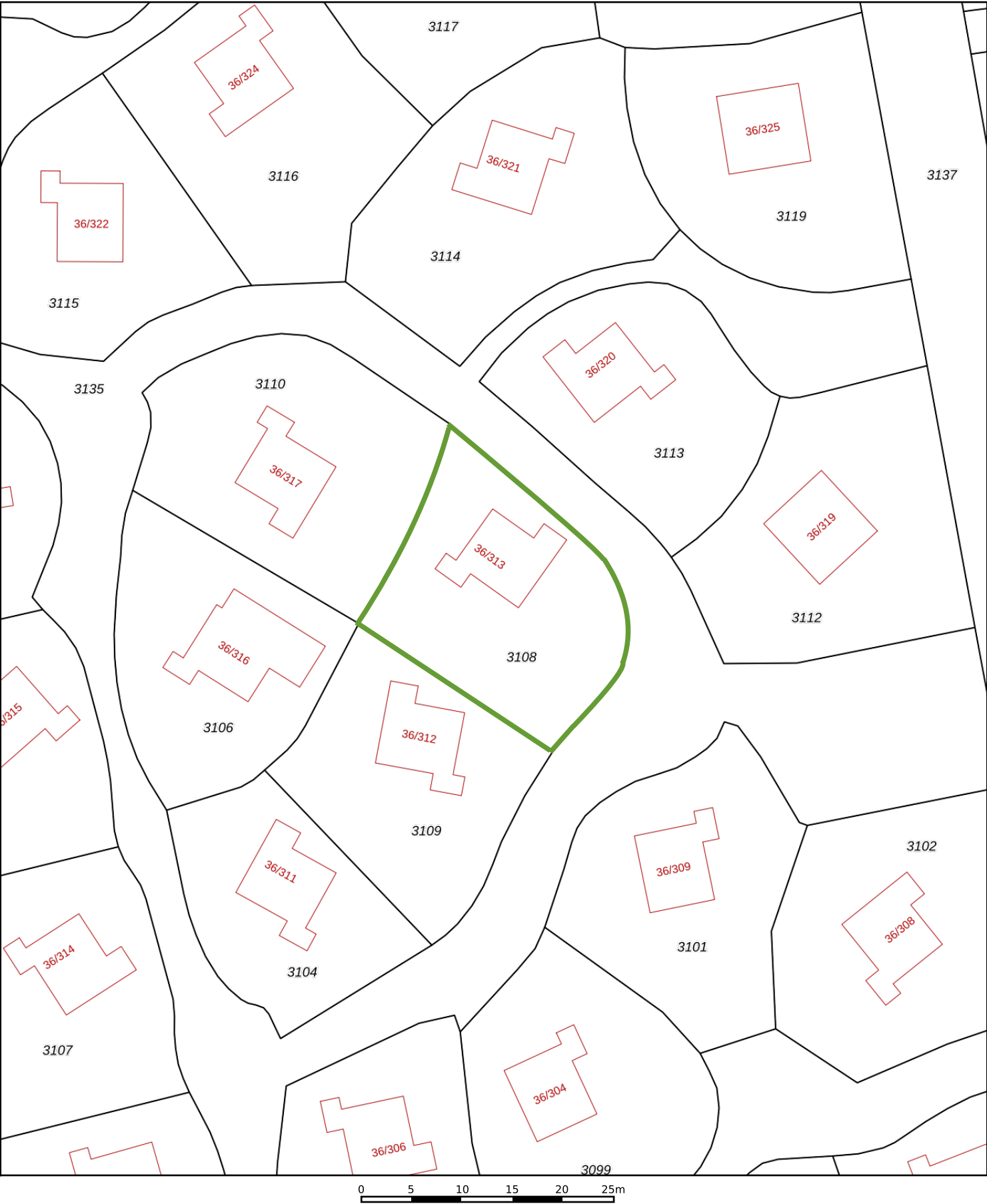
Valtherweg 36-313 - Exloo Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Valtherweg 36 313
Postcode / Plaats	7875 TB Exloo
Gemeente	Odoorn
Sectie / Perceel	G / 3108
Oppervlakte	475 m ²
Soort	Volle eigendom



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Odoorn

Sectie G

Perceel 3108

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 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.



Zien we je snel?

Marcel

Margriet

Monique

Tom

Janine

Arand Jan

Landa



ADRES

Valtherweg 6, 7875 TB Exloo

*Wij zijn geopend en telefonisch
bereikbaar van maandag t/m vrijdag
van 09.00 tot 17.00 uur.*

CONTACT

✉ info@marcelvandammakelaardij.nl

☎ 0591-227022

www.marcelvandammakelaardij.nl