



HOFRIJCK

RENTMEESTERS



1^e Polderweg 10, Beerzerveld





Paradijselijk in het buitengebied gelegen charmante en keurig onderhouden vrijstaande woning met veel externe bergruimte (307 m²), prachtige tuin rondom met tuinhuis/overkapping en omgeven door eigen groen op een riante kavel van 4205 m².

Rust, ruimte en een optimale privacy zijn hier gegarandeerd! De nabije omgeving zal iedereen kunnen bekoren en is een afwisseling van bossen, open ruimtes, groene weiden, akkerland en water.

Veel natuurschoon dus met talrijke recreatiemogelijkheden en de grotere steden Hardenberg en Ommen bevinden zich op fietsafstand.





Indeling begane grond

- entree/hal met garderobe, meterkast, trapopgang naar verdieping en toiletruimte voorzien van wandcloset
- sfeervolle L-vormige woonkamer met houtkachel en schuifpui naar terras
- dichte keuken met hoekaanrechtblok voorzien van inbouwapparatuur: 5-pits gasstel, oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en afzuigkap
- bijkeuken met trapkast en kastenwand









Indeling verdieping

- overloop met kastenwand
- twee slaapkamers
- ouderslaapkamer met vaste kast
- badkamer met douchecabine, toilet en wastafelmeubel







Technische gegevens

De woning is traditioneel gebouwd in 1985, opgetrokken uit spouwmetselwerk en de kap is gedekt met dakpannen. De muren en de kap zijn geïsoleerd en de houten en de kunststof (op de verdieping en inclusief horren) kozijnen, deuren en ramen zijn geheel voorzien van isolerende beglazing. Het energielabel van de woning is in de maak. Op het dak van de woning zijn 14 zonnepanelen geplaatst. Radiatoren zorgen voor de centrale verwarming van de woning, aangestuurd via een combi-ketel (bouwjaar 2024) welke tevens zorgt voor de warmwatervoorziening van de woning. De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen: gas, elektra, water, riolering en glasvezelkabel.

De grote schuur is opgetrokken uit halfsteensmuren met stalen spanten als dragers van de constructie en het dak is gedekt met ABC golfplaten.

Verspreid over het terrein staan meerdere houten bergingen waarvan de daken zijn gedekt met golfplaten.

Het tuinhuis/overkapping is opgetrokken van hout en het dak is gedekt met dakpanplaten.







Bijzonderheden



Er is een geslagen bron aanwezig.

Op veel plekken op het terrein zijn stroompunten gemaakt.

De gehele kavel is afgerasterd (palen met gaas).

Het maandelijkse voorschotbedrag voor gas en elektra bedraagt maar € 50,- (de houtkachel wordt in de wintermaanden veelvuldig gebruikt).





Kenmerken

Vraagprijs	€ 685.000,- k.k.
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1985
Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4
Woonruimte	116 m ²
Perceeloppervlakte	4205 m ²
Bruto inhoud	409 m ³
Aanvaarding	in overleg





Hofrijck Rentmeesters

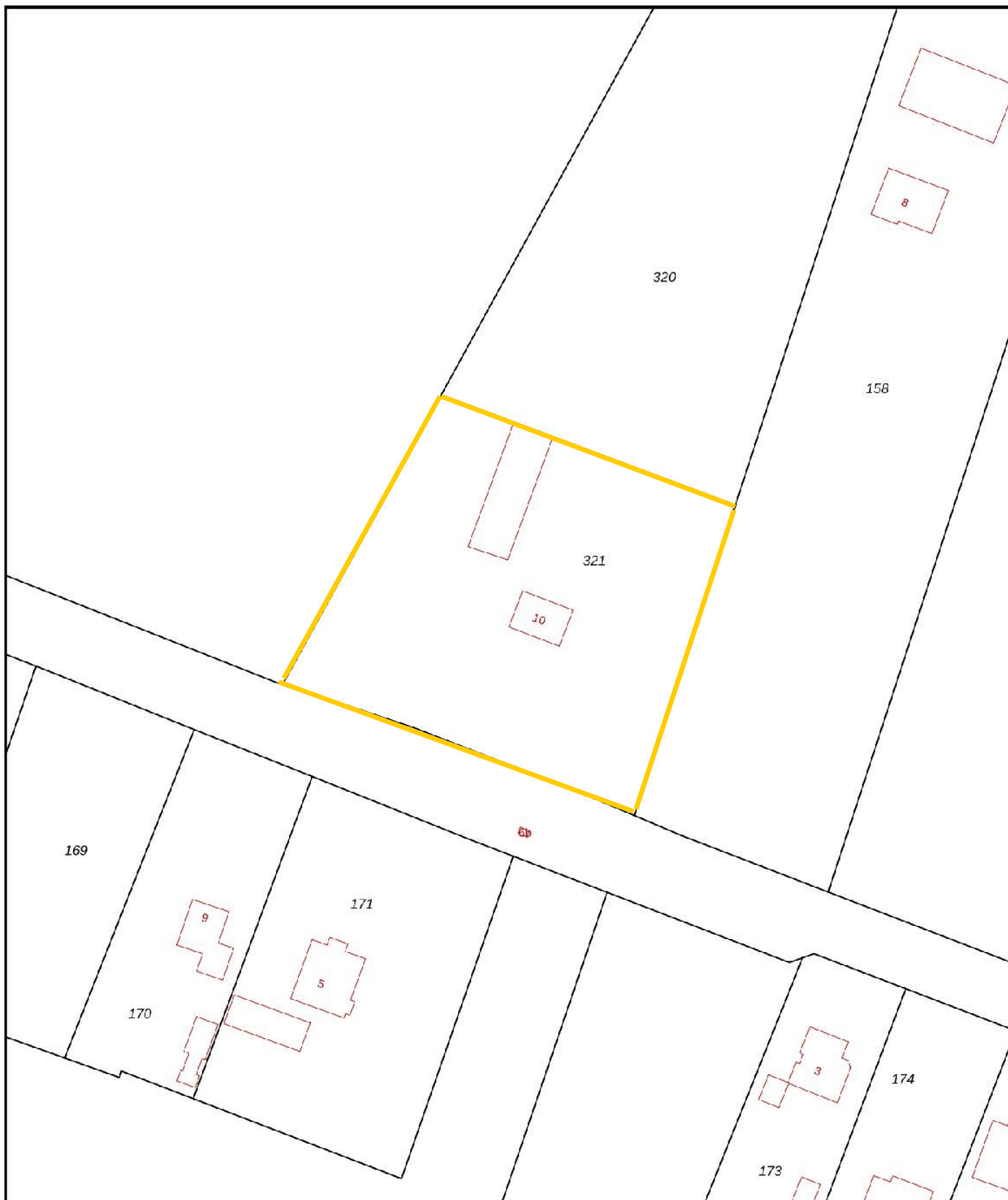
Winterkamperweg 28b, 7475 SJ Markelo
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779


info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl



Aan de samenstelling van deze verkoopbrochure is de grootst mogelijke zorg besteed.
De inhoud van de verkoopbrochure kan echter afwijken van de werkelijkheid en derhalve kunnen
geen rechten worden ontleend aan de inhoud van de verkoopbrochure.

Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Ambt-Ommen</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 321</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2024
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.

Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Hofrijck Rentmeesters**
Adres **1e Polderweg 10, 7685 PN Beerzerveld**
Document **OC-2026-154219**
Datum **20-06-2026**



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18-06-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	162,10 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	591,80 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	116,30 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	306,90 m²
Bruto inhoud - Woning	408,66 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1448,21 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Raymond Schrave op 18-06-2026.

Hilversum, 20-06-2026



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvast trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

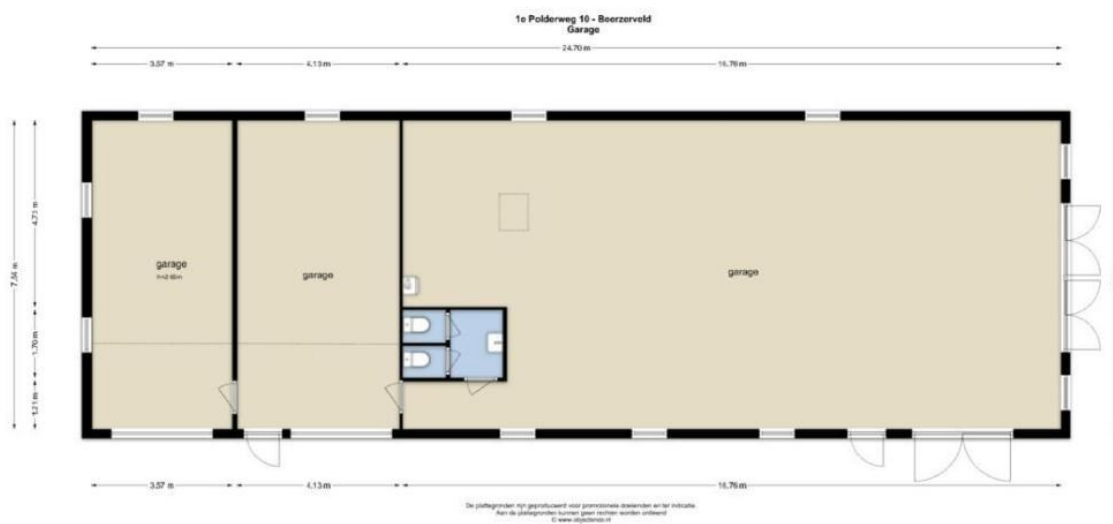
Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

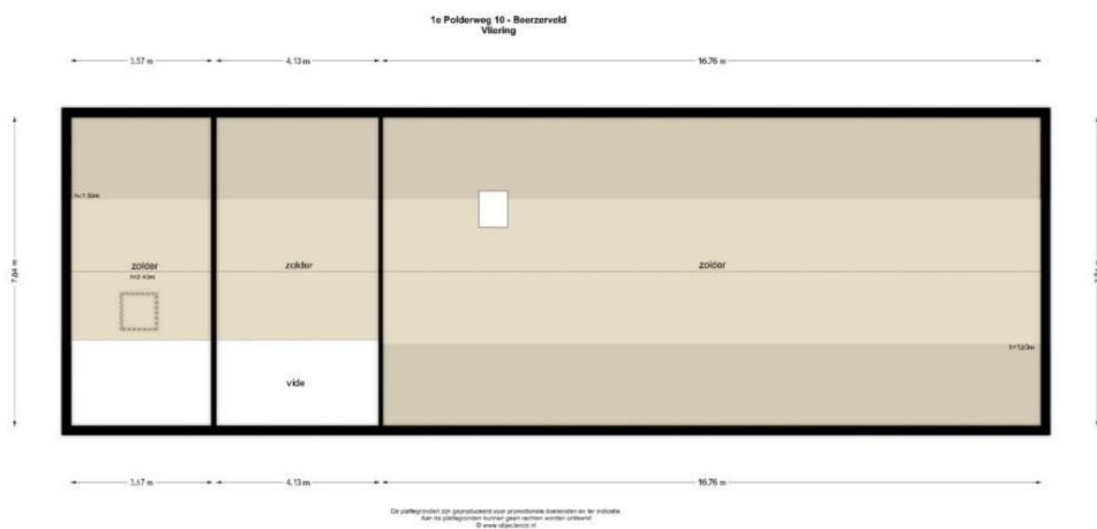
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

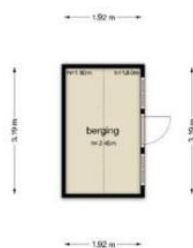






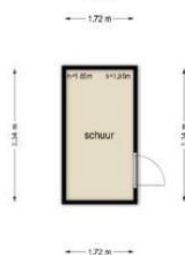


1e Polderweg 10 - Beoorzeld
Berging



De afmetingen zijn gemeenschappelijk voor productieseries die worden vervaardigd op basis van de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

1e Polderweg 10 - Boezerveld
Schuur



De plattegronden zijn geprojecteerd naar een horizontaal vlak. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.
Aank. de plattegronden kunnen onder voorbehoud worden aangepast.
© 2014 Object&co.nl

