

SNOEK

makelaars



Drentseweg 3, 9341 TB Veenhuizen

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

Omschrijving

Deze royale woonboerderij ligt op een uitzonderlijk mooie locatie in het buitengebied van Veenhuizen: direct grenzend aan natuurgebied het Fochteloërveen. Dit circa 2.500 hectare grote hoogveengebied behoort tot de best bewaarde natuurgebieden van Nederland en biedt een unieke combinatie van rust, ruimte, stilte en weidse vergezichten.

De woonboerderij is in 2005 grondig gerenoveerd en sindsdien goed onderhouden. Dankzij grondige na-isolaties is recent een gunstig energielabel B afgegeven. In 2023 is inpandig een gastenverblijf/kangoeroewoning gerealiseerd, inclusief alle woonvoorzieningen. Dit maakt de woonboerderij bij uitstek geschikt voor mantelzorg, aan huis verbonden werkactiviteiten, gastenverblijf of dubbele bewoning.

Inpandig is een royale schuur aanwezig, wat mogelijkheden biedt tot ruimte-behoevende hobby's of het houden van kleinvee. Het perceel is 3.895 m² groot en biedt uitzicht op omliggende landerijen. Imposante bomen op het terrein zorgen voor privacy en beschutting en creëren een toevluchtsoord voor vele vogelsoorten.

DE WOONBOERDERIJ

Indeling begane grond: Zij-entree. Riante en lichte hal met vloertegels. Keurige en lichte woon-/eetkamer (±27 m²) met laminaatvloer. De woonkamer staat in verbinding met de keuken (±18 m²), die is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuig-/filterkap, magnetron, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Een ruime hal in het achterhuis biedt toegang tot de stookruimte en toiletruimte met fonteintje. Een gang biedt toegang tot twee ruime slaapkamers (±19 m²) en (±12 m²), beiden voorzien van een laminaatvloer en inbouwkasten. Tussen beide slaapkamers ligt de centrale badkamer, die is uitgerust met een ligbad, wastafel, inloopdouche en toilet. Bijkeuken met uitstortgootsteen en wasmachineaansluiting.

Indeling kangoeroewoning: Hal met opstelplaats c.v.-ketel en uitstortgootsteen. Toiletruimte met fonteintje en moderne badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche. Sfeervolle woonkamer (±30 m²) met vloertegels, entree naar en uitzicht op de tuin en open keuken die is uitgerust met een afzuigkap en een SMEG koel-vriescombinatie. Slaap-/werkkamer (±14 m²).

Inpandig in het achterhuis is een riante garage/schuurruimte van ±71 m² aanwezig. Een inpandige berging is zowel vanuit binnen als buiten toegankelijk. Deze staat via een kleine gang in verbinding met de aangebouwde stenen schuur/stalgebouw, waar zich 3 paarden/ponyboxen, een zadelpaats en schuurruimten bevinden.

Indeling eerste etage voorhuis: Riante multifunctionele ruimte (±52 m²) met veel natuurlijke lichtinval dankzij twee extra dakramen. Momenteel is deze ruimte ingericht als woon- en werkkamer. Uiteraard kan deze ruimte ook gebruikt worden als bijvoorbeeld slaapkamer, hobbyruimte of atelier.

Op de eerste etage van het achterhuis bevindt zich een royale zolder.

BUITEN

Vanaf de rustige, doodlopende openbare weg leidt een oprit naar de woonboerderij. Het perceel van 3.895 m² is voornamelijk ingericht als gazon en is omsloten door groen. Imposante bomen langs het perceel zorgen voor veel beschutting en privacy. Aan de zuidzijde bevindt zich een terras. Achter in de tuin bevindt zich een kleine paddock met stalgebouwtje.

Voor de schuur bevinden zich een moestuin en kippenren.

De locatie zonder burens biedt een optimaal gevoel van rust en ruimte. Er wordt vrijwel directe toegang geboden tot het Fochteloërveen.

HIGHLIGHTS

- Gerenoveerd in 2005/2006
- Energielabel B (nog geen zonnepanelen)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Inpandige kangoeroewoning gerealiseerd met volledig vloerverwarming in 2023
- Vloeren na-geïsoleerd
- Gevels na-geïsoleerd
- Daken na-geïsoleerd
- Dubbele beglazing (gedeeltelijk HR+ en gedeeltelijk HR++)
- Gevels voorhuis opnieuw gevoegd en gereinigd in 2025
- Twee c.v.-ketels (2018 en 2023)
- Mogelijkheid tot houtkachel in de woonkamer
- Vrijwel directe toegang geboden tot het Fochteloërveen

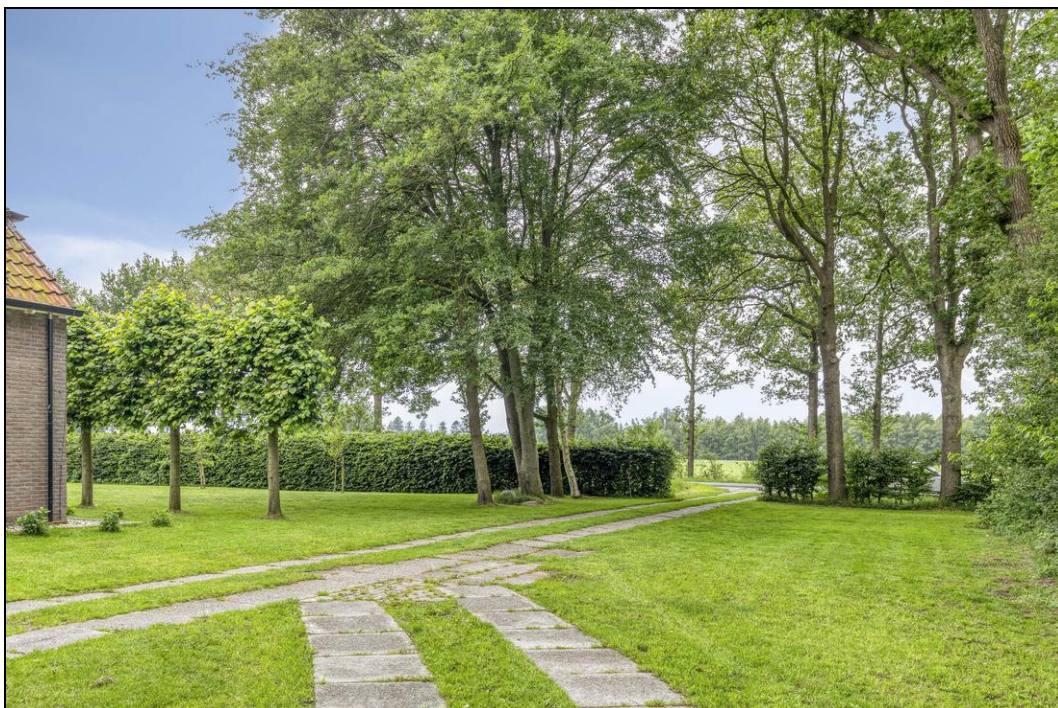
OMGEVING

Het Fochteloërveen is een uniek natuurgebied van ca. 2500 hectare groot en is één van de weinige en best bewaarde hoogveen gebieden van Nederland. Hier heersen een on-Nederlandse stilte, uitgestrekte vergezichten en eindeloze ruimte. Door het Fochteloërveen lopen prachtige wandel- en fietspaden. Ook staan er een uitkijktoren en diverse vogelkijkhutten waar u - met een beetje geluk - de kraanvogels kunt aanschouwen. Buiten deze bijzondere vogelsoort biedt het gebied plaats aan vele andere (veelal bijzondere) dier- en plantensoorten. Ook het uitgestrekte Nationaal Park Drents-Friese Wold bevindt zich op fietsafstand.

Het nabijgelegen dorp Veenhuizen heeft sinds 2021 een UNESCO werelderfgoed status met meerdere horecagelegenheden en musea. Het dorp Oosterwolde bevindt zich op 7 km afstand. Assen bevindt zich op 15 km afstand, met een uitstekend voorzieningenniveau waaronder een bioscoop en een NS-intercity station.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de asbestclausule worden opgenomen.







BUITEN
landelijk wonen

Begane grond





















BUITEN
landelijk wonen

Eerste etage









BUITEN
landelijk wonen

Tuin













BUITEN
landelijk wonen

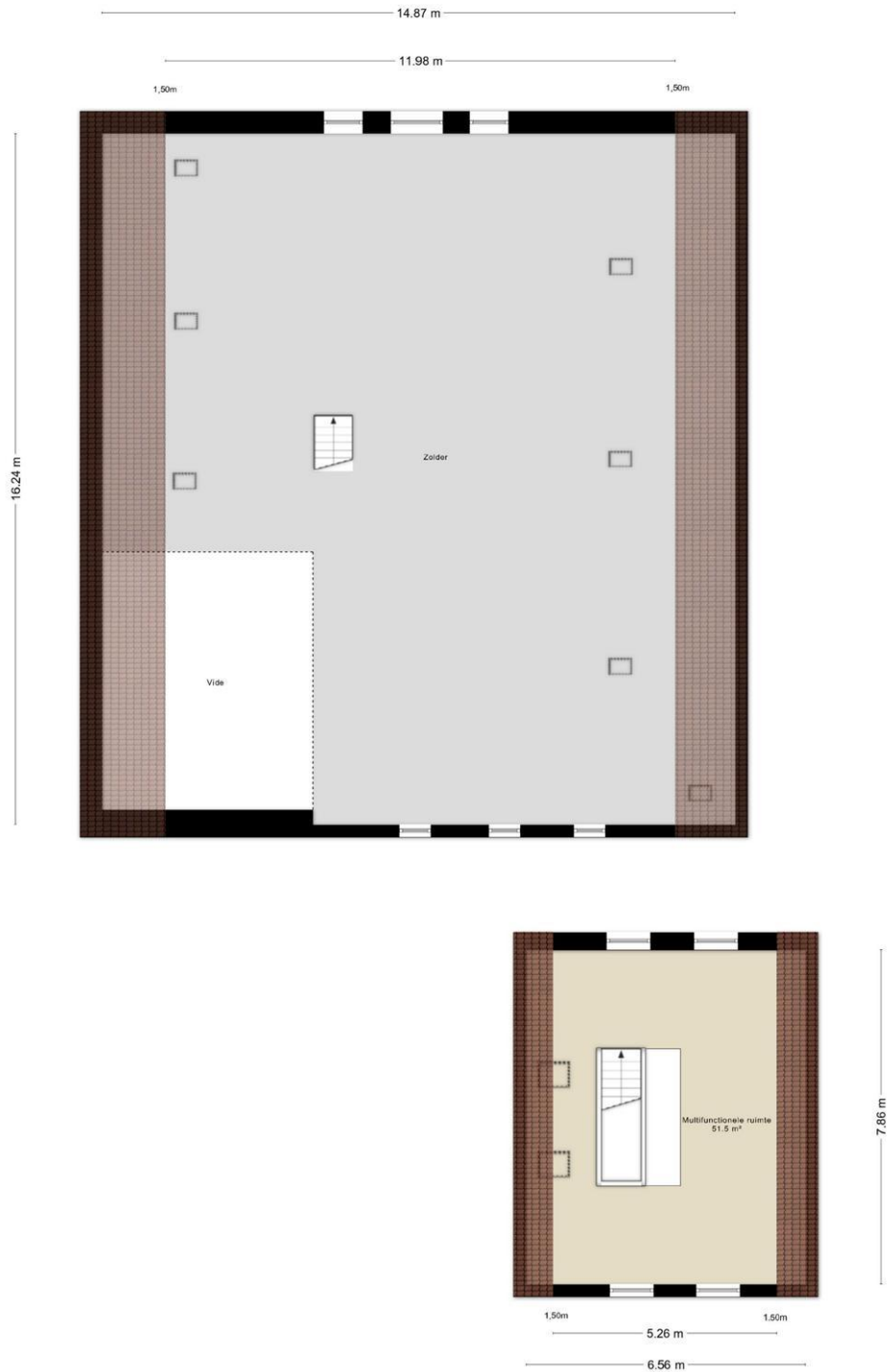
Omgeving



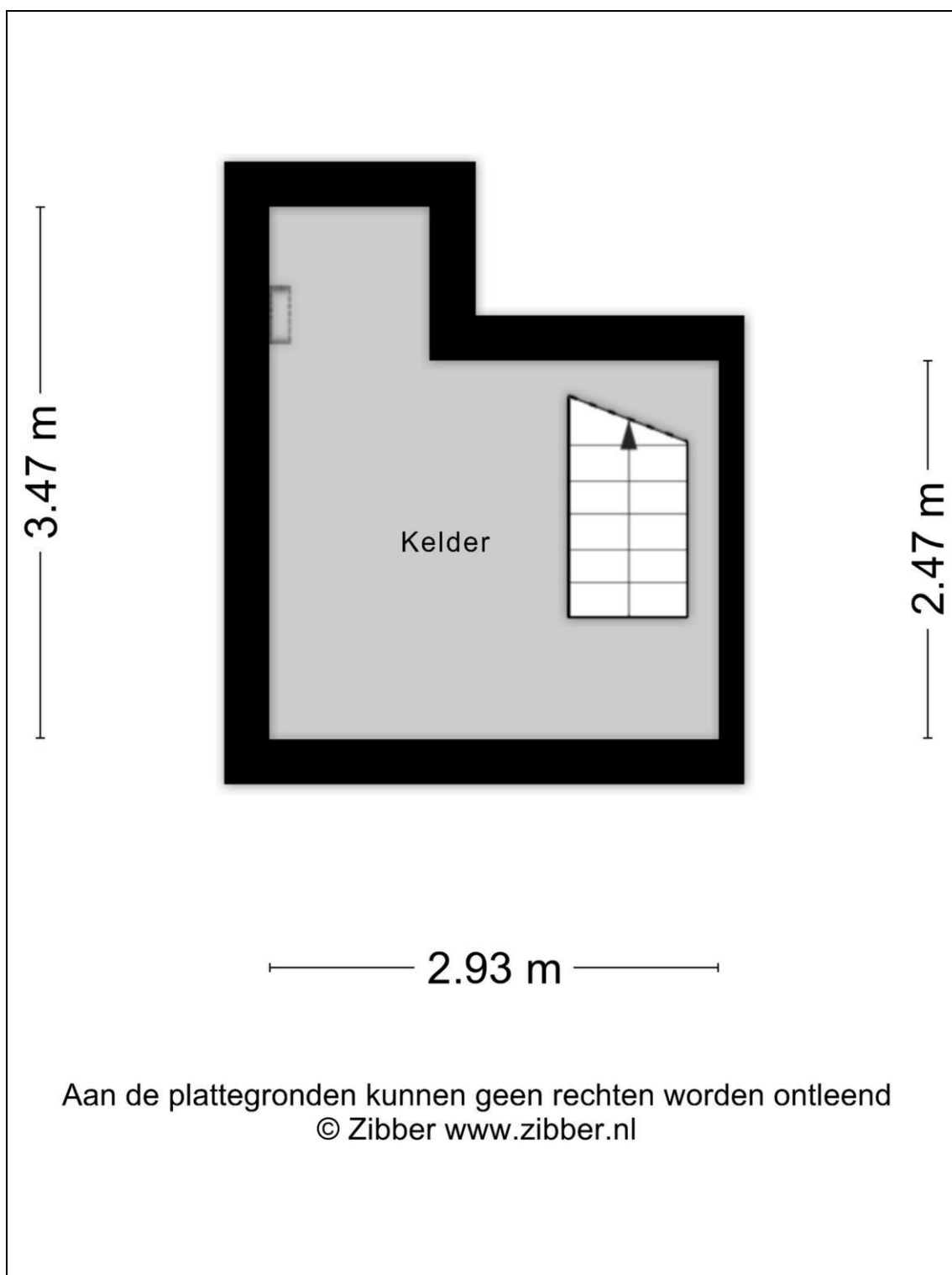








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Drentseweg 3
Postcode / Plaats	9341 TB Veenhuizen
Gemeente	Norg
Sectie / Perceel	N / 3432
Oppervlakte	3.895 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.050.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.960 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.895 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 252 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1954
Ligging	: Buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig 54 m ² (900 bij 600 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Drentseweg 3
9341 TB VEENHUIZEN



Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er **overeenstemming** is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een **financieringsvoorboud** wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. **Oplevering:** in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. **Waarborgsom/ bankgarantie:** tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde **plattegronden** zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele **bodem- en/of grondwaterverontreiniging** komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van **asbest** in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie – met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de **splitsing van de koopsom**.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

SNOEK makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.

Een huis kopen is een kunst apart



Raadpleeg een expert: loop eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar

Een huis kopen lijkt eenvoudig tegenwoordig. Even zoeken op funda, zelf bezichtigen, een beetje onderhandelen en vervolgens een contractje downloaden van internet. Maar hoe weet u of de vraagprijs wel reëel is en heeft u voldoende ervaring met onderhandelen? Weet u wie u aansprakelijk kunt stellen als er verborgen gebreken aan het licht komen? Of welke ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst voor u belangrijk zijn? Neem geen onnodige risico's en laat u - net als bij een kunstaankoop - door een expert adviseren: neem een NVM-aankoopmakelaar in de arm. U vindt er een op nvm.nl. Goed gevoel. NVM.

