

UITZONDERLIJK **WONEN**



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

**Rolderstraat 11
Borger**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

ROBUUSTE BOERDERIJ OP UNIEKE WOONPLEK!

Word wakker met het geluid van vogels en stap zo vanuit uw eigen erf het bos in. Hier woont u midden in een afwisselend natuurgebied met bossen, vennen en heidevelden, waar rust en ruimte nog vanzelfsprekend zijn. Aan de rand van het Meindersveen, in de boswachterij Gieten-Borger, ligt deze karaktervolle boerderij op een uitzonderlijk vrije plek. Op circa 130 meter van de Rolderstraat, beschut in het groen, ervaart u hier een woonomgeving die voelt als een wereld op zichzelf.

De boerderij is de afgelopen jaren altijd als "werkboerderij" in gebruik geweest maar heeft de bestemming wonen. Het geheel is gelegen op een perceel van 5085 m² op ruime afstand van de Rolderstraat. De zuidwestzijde van het perceel grenst aan het bos, de oostzijde geeft een vrij zicht over het naastgelegen weiland. De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1941 met een karakteristiek voorhuis met vervolgens een zeer ruime riet gedekte schuur.

Met een totaal oppervlak van circa 605 m², waarvan circa 190 m² naar aard en indeling als woonruimte kan worden gekarakteriseerd, biedt dit object uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden. De royale schuur met vide en de aanwezige volumes geven u de vrijheid om het geheel verder naar eigen inzicht vorm te geven en het woonoppervlak uit te breiden. Hier creëert u een woonboerderij die volledig aansluit bij uw manier van leven, ruim en vrij, midden in het groen.

De huidige indeling is als volgt:

Entree – hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Woonkamer van ruim 32 m² met naastgelegen werk/slaapkamer van 13 m². Dichte keuken van 25 m² die toegang geeft tot een kelder en een inloopkast met cv – combi.

Achterhal met een dubbele toiletgroep, doucheruimte en bergruimte/inloopkast.

Op de verdieping boven het woonhuis is een riante ruimte van 38 m² met dakkapellen en hier loopt het plafond door tot in de nok.

Het schuurgedeelte gedeelte met deels aanwezige vide – verdieping spreekt tot de verbeelding en biedt zoals gezegd talloze mogelijkheden om het aanwezige woonoppervlak te vergroten. De plattegronden geven een goed beeld van de ruimtelijke opzet en indeling.

Achter de boerderij is nog een zeer grote kapschuur van circa 315 m².

In de paradijselijke tuin rondom de boerderij is het heerlijk toeven in alle jaargetijden. En als de zon te veel wordt, vindt u overal wel een koel schaduwplekje onder de bomen.

Bijzonderheden:

- De boerderij verkeert in goede staat van onderhoud (Bouwkundig inspectierapport aanwezig).
- Het woonhuis is deels geïsoleerd en heeft het energielabel F.
- Verwarming/warmwater middels cv – combi.
- De woning is aangesloten op gas, elektra, water. Het riool is via een IBA systeem.
- U mag de boerderij verbouwen of aanpassen ná toestemming van Staatsbosbeheer en binnen de grenzen van het bestemmingsplan.
- Het gebruik sluit aan bij het rustige en natuurlijke karakter van de omgeving en is niet gericht op functies met een aanzuigende werking.



Verkoop op basis van erfpacht (Staatsbosbeheer):

U koopt de woning en de bijgebouwen en bent daar volledig eigenaar van. De grond wordt uitgegeven in erfpacht door Staatsbosbeheer.

Voor het gebruik van de grond betaalt u een jaarlijkse vergoeding (canon) van € 7.500,-. Deze is gebaseerd op een vast percentage van 2,5% over 75% van de grondwaarde. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd. De canon kan, afhankelijk van uw persoonlijke situatie, fiscaal (deels) aftrekbaar zijn als kosten voor de eigen woning.

De waarde van de grond wordt iedere 10 jaar opnieuw bepaald. Om grote schommelingen te voorkomen, is hierbij een dempingsregeling van toepassing, waardoor eventuele stijgingen worden begrensd en de lasten beheersbaar blijven.

De erfpacht heeft een looptijd van 30 jaar en is gericht op langdurig gebruik, waarbij voortzetting het uitgangspunt is.

Kijkdagen – verkoop bij inschrijving:

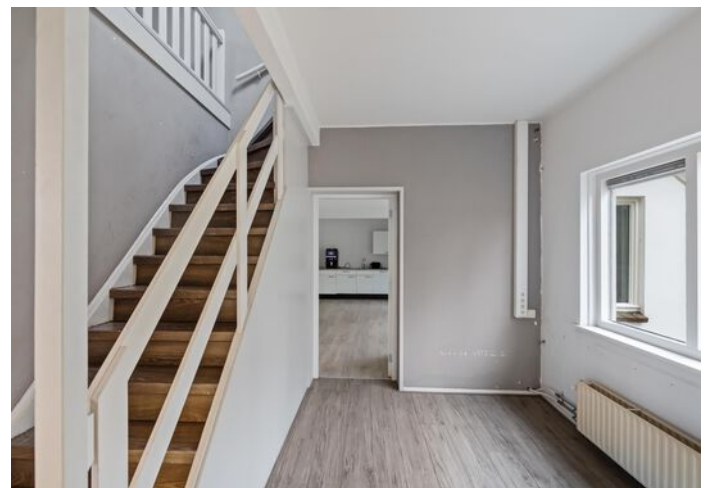
- Kijkmoment 1: Woensdag 29 april (op afspraak);
- Kijkmoment 2: Woensdag 20 mei (op afspraak) ;
- Sluiting indienen online inschrijvingen via Move: 27 mei 2026 om 14.00 uur;
- Voorlopig gunningsbesluit: 3 juni 2026;
- Notariële levering: in overleg, voorkeur verkoper spoedig.
- Staatsbosbeheer behoudt zich het recht van gunnen voor.





De woonomgeving; veel rust en groen, maar ook veel te doen.

Uw Drentse droomhuis staat midden in de natuur, maar zeker niet afgelegen. Vanuit uw eigen erf sluit u direct aan op een netwerk van fiets- en wandelpaden en mountainbikeroutes. In de omgeving is volop te doen en te zien. In het nabije Borger vindt u bijvoorbeeld het Hunebedcentrum en in de directe omgeving staan een twintigtal van deze indrukwekkende oude grafmonumenten, waaronder het grootste hunebed van Nederland.



Naast deze directe natuurbeleving biedt de omgeving volop afwisseling. Op korte afstand vindt u onder andere het Boomkroonpad en Speelbos Lorken. Het Gasselterveld, met recreatieplas 't Nije Hemelriek, en het 't Loomeer liggen op circa 10 minuten rijden. Binnen circa 10 tot 25 minuten bereikt u daarnaast het Drouwenerzand Attractiepark, Wildlands Adventure Zoo en het Herinneringscentrum Kamp Westerbork.





KENMERKEN

Bouwjaar:	1941
Woonoppervlakte:	191 m ²
Perceeloppervlakte:	5085 m ²
Inhoud:	2925 m ³



In Borger vindt u alle winkels voor de dagelijks boodschappen, diverse cafés en restaurants en scholen tot en met havo-niveau. De Rijksuniversiteit Groningen is nog geen 40 km ver. En voor een dagje shoppen of 'cultuur' gaat u naar Assen, Emmen of Groningen.

De boerderij is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. Via de Rolderweg (N857) rijdt u zo naar Assen en via de N34 en A28 naar Groningen of Emmen en voorbij Emmen naar de snelweg A37. Vlakbij de woning is een bushalte. De bus brengt u o.a. naar Assen, Emmen en Groningen.

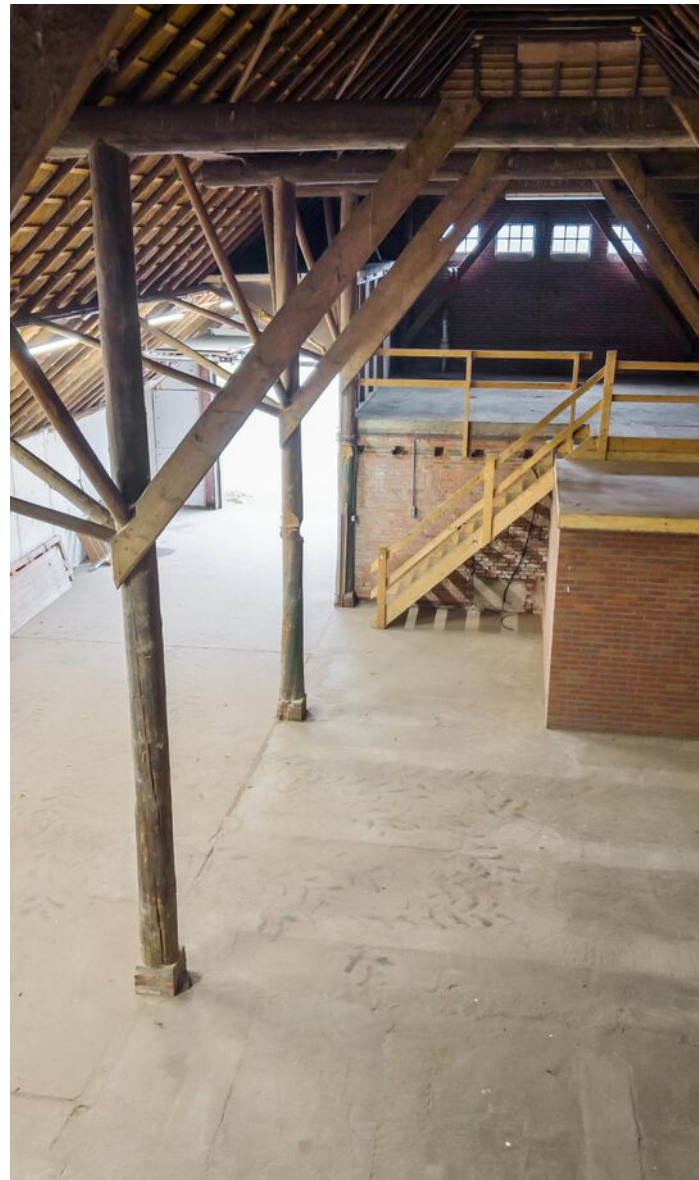








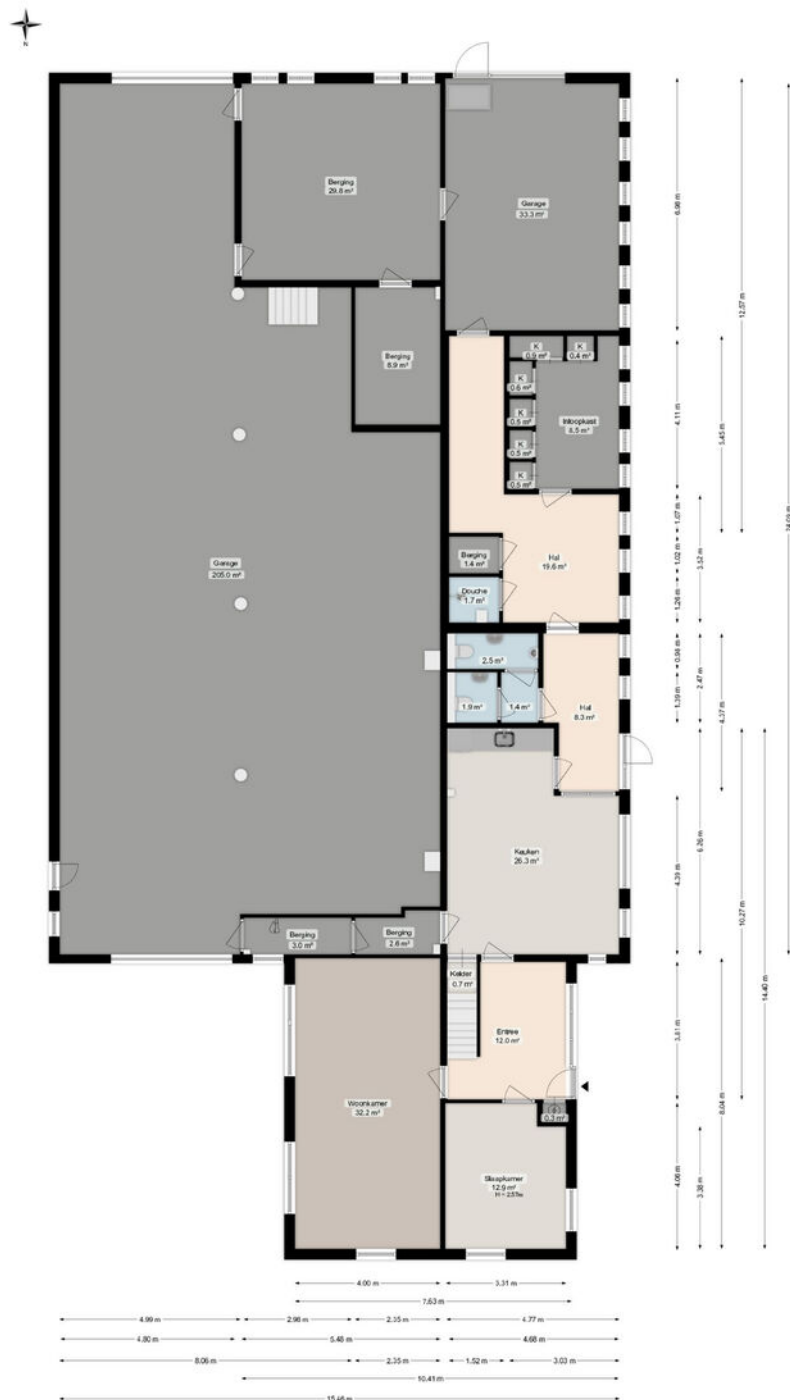
KAPSCHUUR



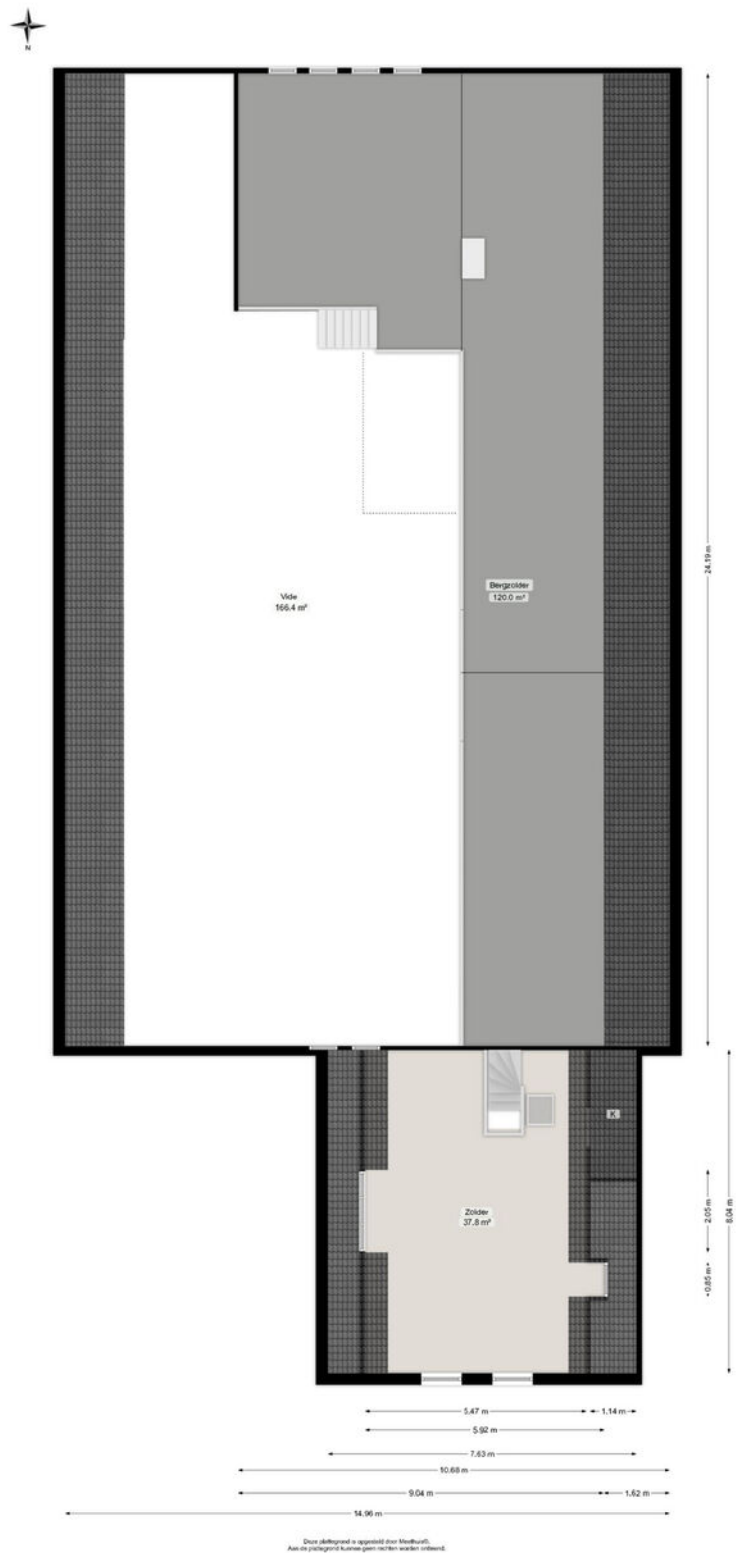




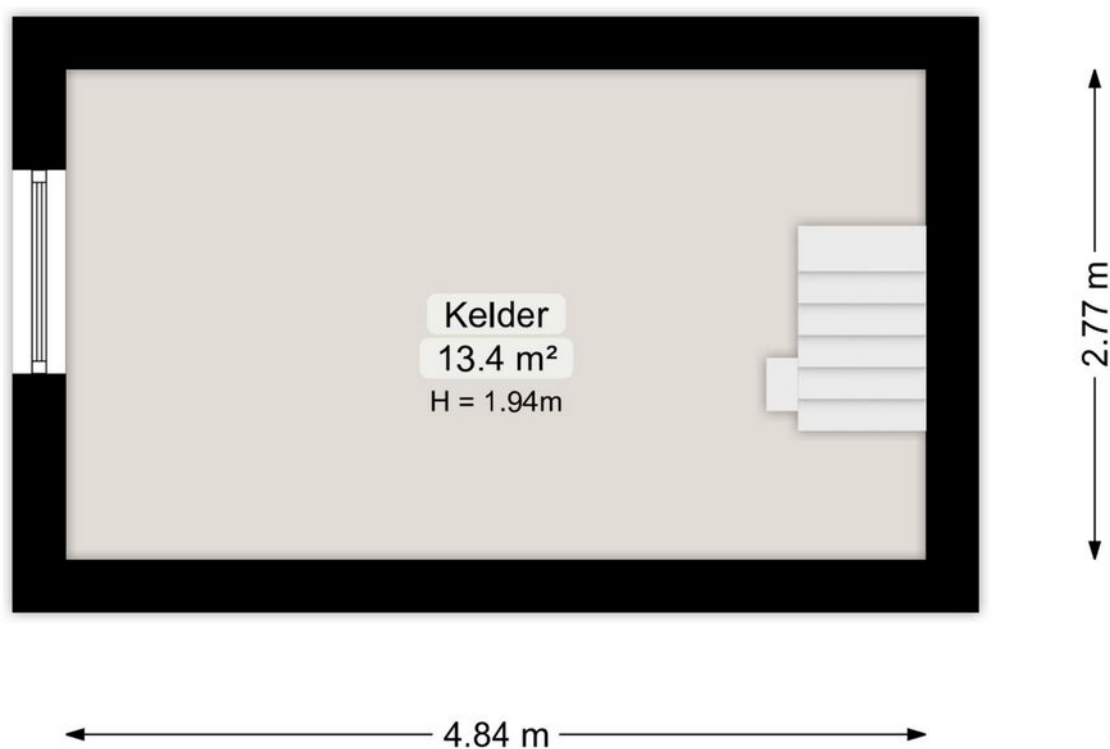
PLATTEGROND



PLATTEGROND

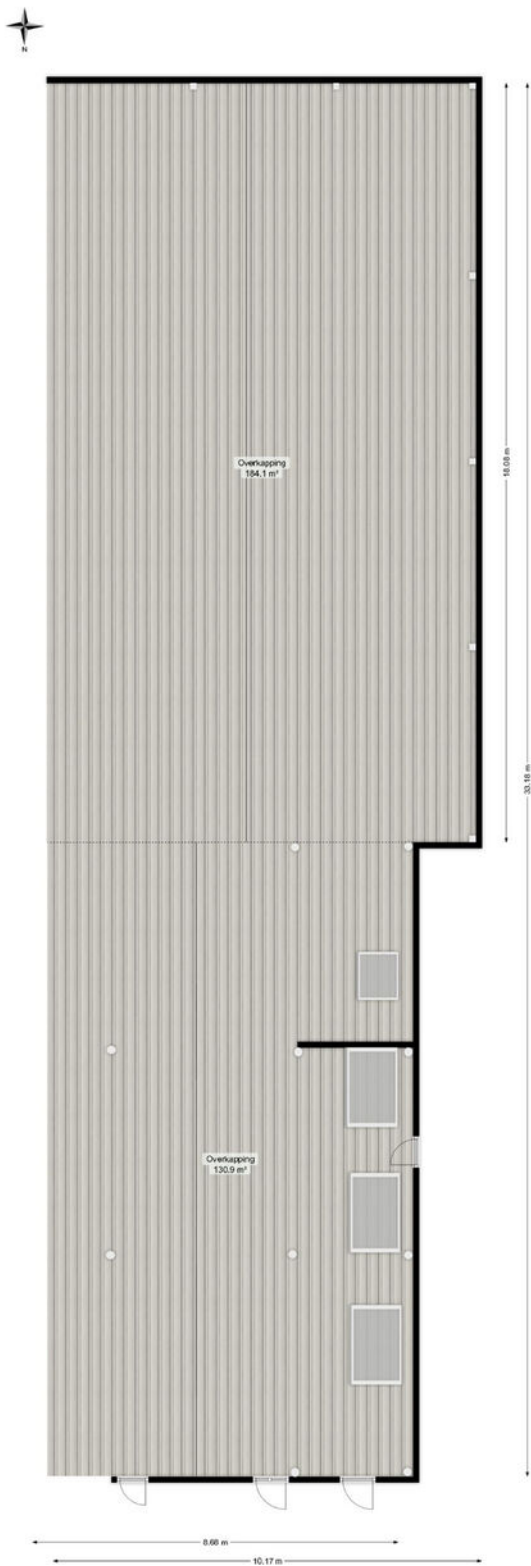


PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

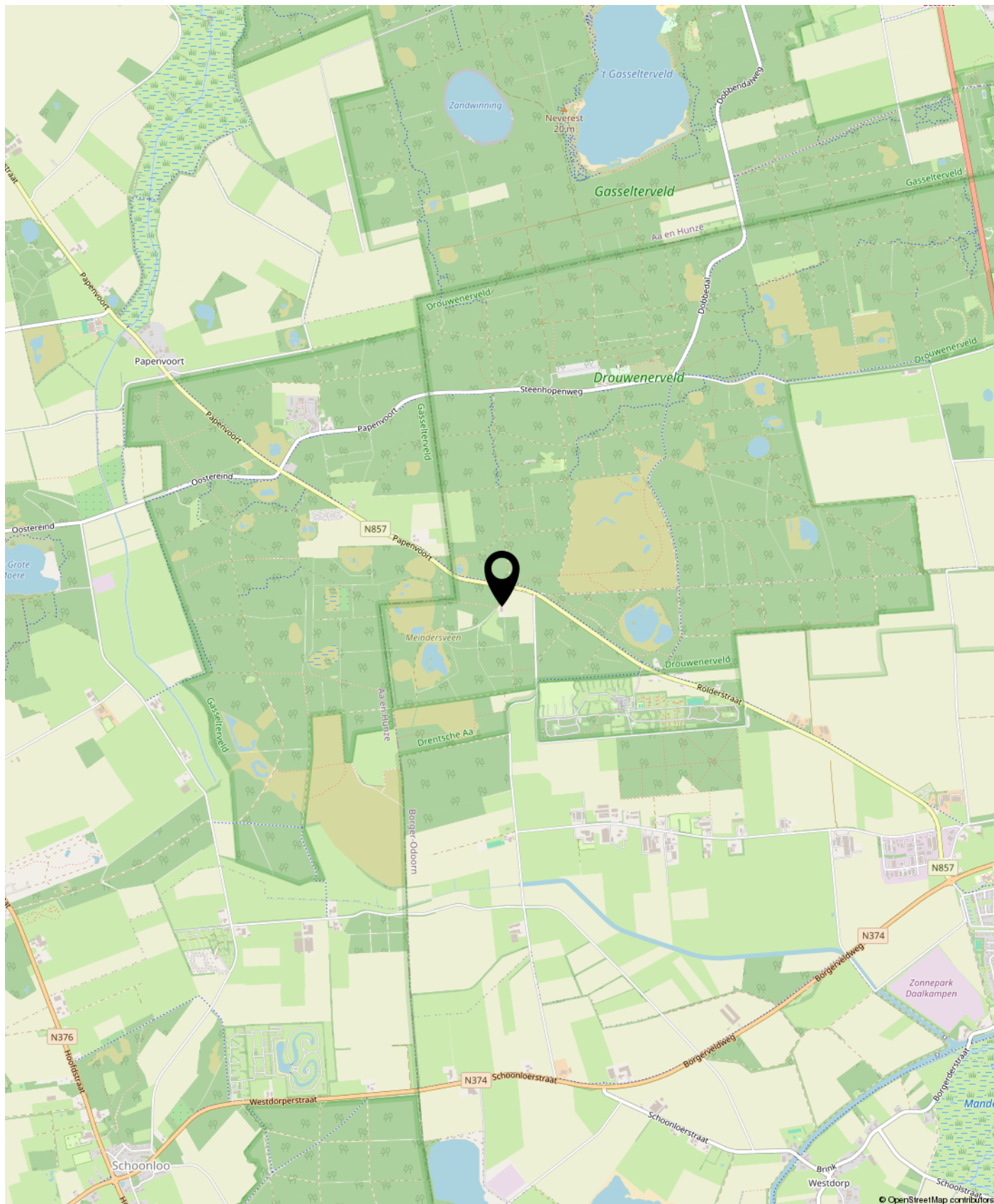
PLATTEGROND



Deze plattegrond is vignetiseerd door Metropool.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE

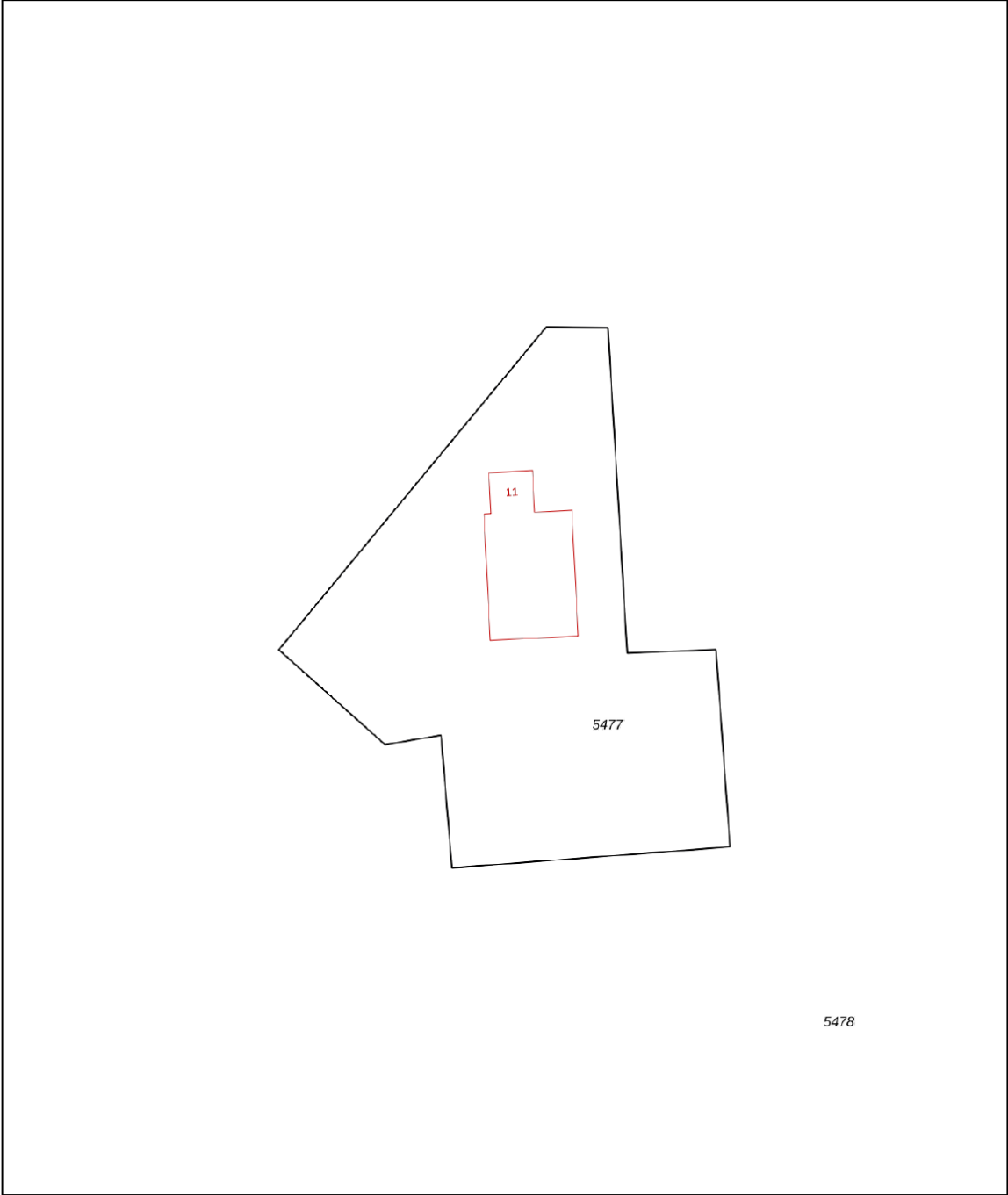
Rolderstraat 11
9531 TC Borger



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: vjw



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Borger
Sectie	F
Perceel	5477

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 2025
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.

HOE WERKT HET KOPEN VAN EEN HUIS?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Energielabel

Verkoper beschikt bij de verkoop standaard over een energielabel behoudens als het een Monument betreft, daarbij is het energielabel niet verplicht.

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

Informatiebrochures

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvend

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper'?

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website www.ververjetwinters.nl.



VERKOOP



AANKOOP



CONSULTANCY



TAXATIES

LIEVER DE UITZONDERING DAN DE REGEL

Onze regio is rijk aan uitzonderlijk vastgoed. Wij vinden het een voorrecht om prachtige panden voor onze relaties te mogen verkopen en aankopen. Dat vraagt uiteraard om ervaring, gedegen marktkennis en een relevant netwerk.

Maar wat bij ons de boventoon voert is passie! Passie voor ons vak en passie voor uw huis. Wanneer we zien dat we uw - en onze - stoutse verwachtingen hebben overtroffen, zijn we echt tevreden.

Ons hechte team bestaat uit persoonlijke dienstverleners met oog voor detail. Onze makelaars zijn allemaal lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM). Een hecht en deskundig team. Een team dat met plezier samenwerkt: een uitzonderlijk team!

UITZONDERLIJK WONEN



Welkom bij Verver Jet Winters Makelaars. Hét makelaarskantoor voor Groningen en Drenthe, gespecialiseerd in huizen in het hogere segment: van monumentale herenhuizen en villa's,

fraai verbouwde woonboerderijen en landgoederen, tot moderne landhuizen, karaktervolle stadswoningen en exclusieve appartementen.



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

RIJKSSTRAATWEG 26A
9752 AE HAREN
TELEFOON: 050 - 534 05 15
WWW.VERVERJETWINTERS.NL
INFO@VERVERJETWINTERS.NL

