

Griendtsveenstraat 40

ERICA



Schelhaas

uw betrokken makelaar



Welkom bij **Schelhaas**

Landelijk wonen is voor iedereen anders. Je kunt landelijk wonen in het buitengebied of op het platteland, maar je kunt ook landelijk wonen aan de rand van een dorp of midden in een ruim opgezette dorpskern van een plattelandsgemeente. Veelal is het een prachtige woonlocatie omringd met grote delen bos en natuur.

Voor landelijk wonen in Drenthe, Groningen, Friesland of de kop van Overijssel bent u bij Schelhaas Makelaardij aan het juiste adres. Bent u op zoek naar een deskundige makelaar met kennis van dit specifieke deel van de markt? Voor zowel het kopen als verkopen van landelijke woningen? Het buiten-gebied is onze specialisatie voor verkoper en koper.

Inhoud

4 Binnen kijken

16 Het erf

20 Plattegrond

25 Kenmerken

27 Hoe nu verder?

29 Ons team

*Een plek met een rijke
historie en een verhaal dat
klaar is voor een nieuw
hoofdstuk.*



Binnen kijken



Op een mooie landelijke locatie, aan het water, staat deze woonboerderij met het voormalige bruine café. Een plek met een rijke historie en een verhaal dat klaar is voor een nieuw hoofdstuk. Op het royale perceel van 3.180 m² krijgt u alle ruimte om uw eigen woonwensen te realiseren.

Of u nu kiest voor een grondige renovatie of een nieuwe invulling van het erf, deze bijzondere locatie biedt volop mogelijkheden.

Bouwaard:

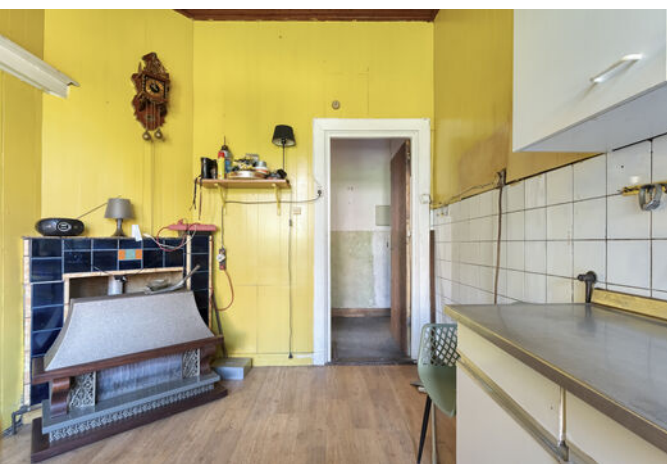
De woonboerderij is op traditionele wijze gebouwd en opgetrokken in spouwmuren en halfsteens-/steensmuren. De boerderij is voorzien van een houten gebintconstructie met sporenkap. Het dak is gedekt met dakpannen. De woning is voorzien van houten kozijnen met voornamelijk enkel glas. Verwarming geschiedt middels gaskachels en een houtkachel. De boerderij verkeert in een eenvoudige staat van onderhoud en dient grondig gerenoveerd te worden, maar biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden voor herontwikkeling of het realiseren van een sfeervolle woonplek naar eigen wens.

Indeling:

Via de zij-entree betreedt u de woning en komt u in de hal. Vanuit hier zijn de woonkamer en de keuken bereikbaar. Op de begane grond bevinden zich verder een toilet met douche, opkamer, kelder, een tweede hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, een bergruimte en het voormalige bruine café. Dit café was tot 2025 in gebruik als ontmoetingsplek voor de plaatselijke gasten en vormt een karakteristiek onderdeel van het geheel. Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, twee slaapkamers en een zolderruimte.

Aan de achterzijde van de boerderij bevindt zich de voormalige deel, die momenteel dienstdoet als berg- en opslagruimte en diverse gebruiksmogelijkheden biedt.











Bruin café



Bestemming:

Het object heeft een agrarische bestemming en wordt daarmee ook overgedragen. Dit kan van invloed zijn op een financiering van het object. Raadpleeg uw eigen financieel adviseur in hoeverre dit voor uw situatie (mogelijke) gevolgen heeft.

Clausules:

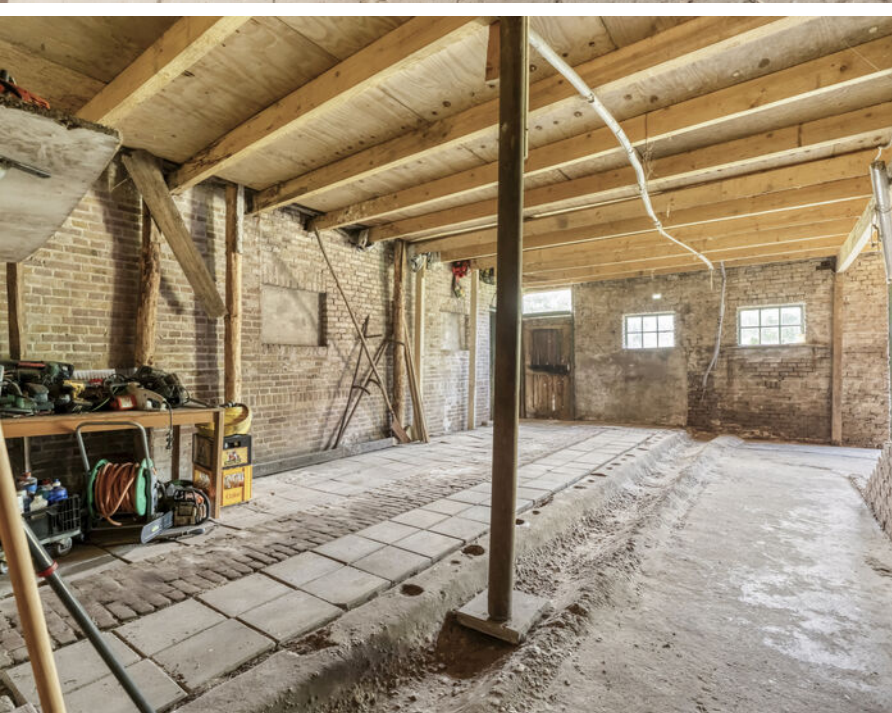
Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan een koper daarom niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het object waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk gebruikt had. Daarom zijn er bij deze verkoopinformatie geen 'vragenlijst' en 'lijst van zaken' aanwezig. De onroerende zaak zal opgeleverd worden in de staat zoals deze zich thans bevindt. In een op te stellen koopovereenkomst zullen tenminste de volgende clausules worden opgenomen:

1. Niet zelf bewoningsclausule;
2. 'as is, where is' clausule hetgeen inhoudt dat verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaardt met betrekking tot zichtbare en onzichtbare gebreken;
3. Asbest-clausule

Verkoopprocedure:

Verkoop per inschrijving. De genoemde richtprijs is een bieden vanaf prijs. Er zullen kijkmomenten worden vastgesteld.







Het erf





Rondom de woning ligt een royaal erf van maar liefst 3.180 m², dat volop ruimte en vrijheid biedt om het buitenleven naar eigen wens vorm te geven. De voormalige schuren zijn verwijderd, waardoor een open erf is ontstaan met tal van mogelijkheden. Denk aan een sfeervolle tuin, boomgaard of een (kleine)dierenweide voor wat kippen een paar schapen of geiten, of een combinatie hiervan. Hier geniet u van de rust, de ruimte en het vrije uitzicht die kenmerkend zijn voor het landelijk wonen. Hier geniet u van de rust, de ruimte en het vrije gevoel van het buitenleven, terwijl u een plek creëert die helemaal bij u past.

Aanvaarding: in overleg

Bestemming: Agrarisch met horeca toegestaan

Naam bestemmingsplan: Erica, Amsterdamscheveld dd 30-10-2008

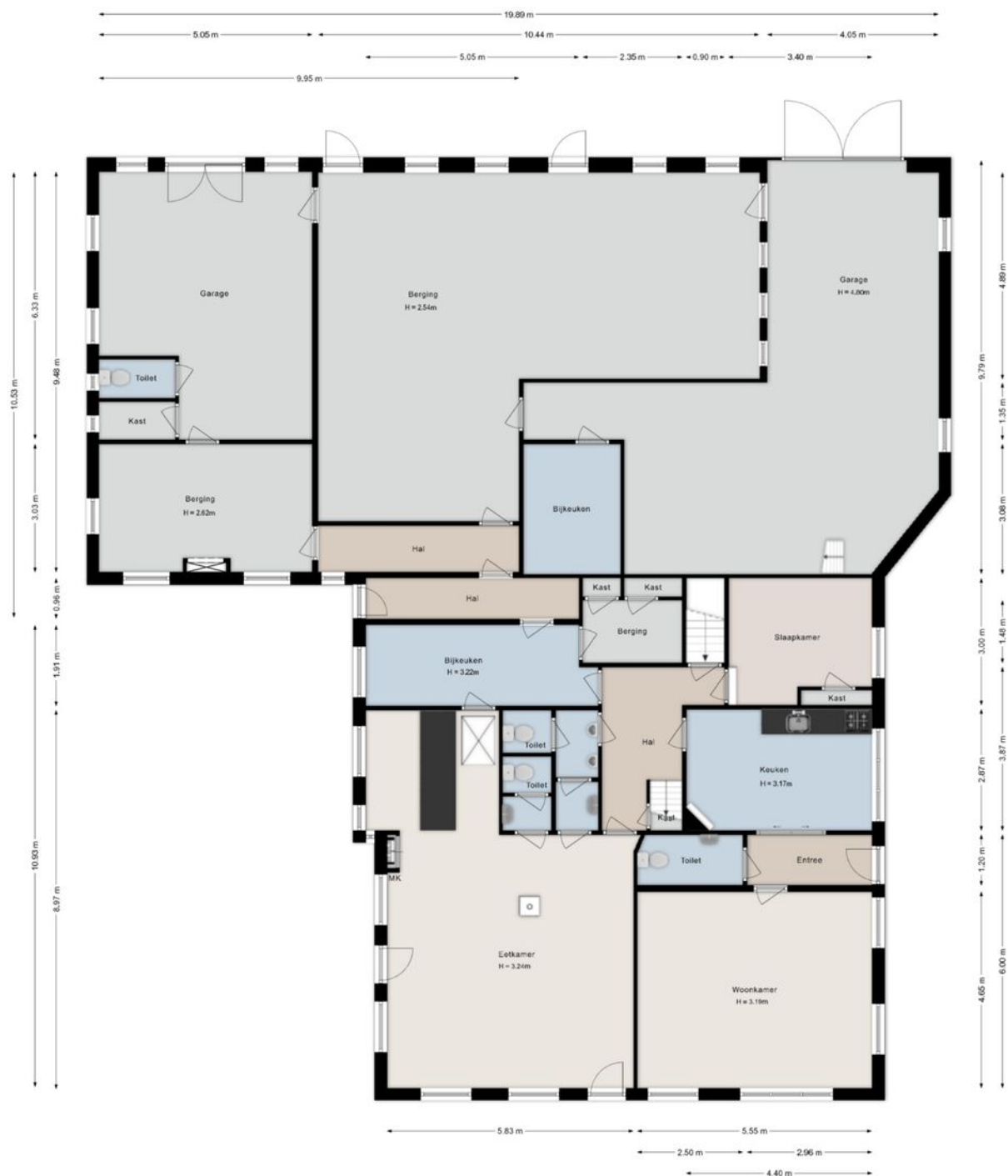






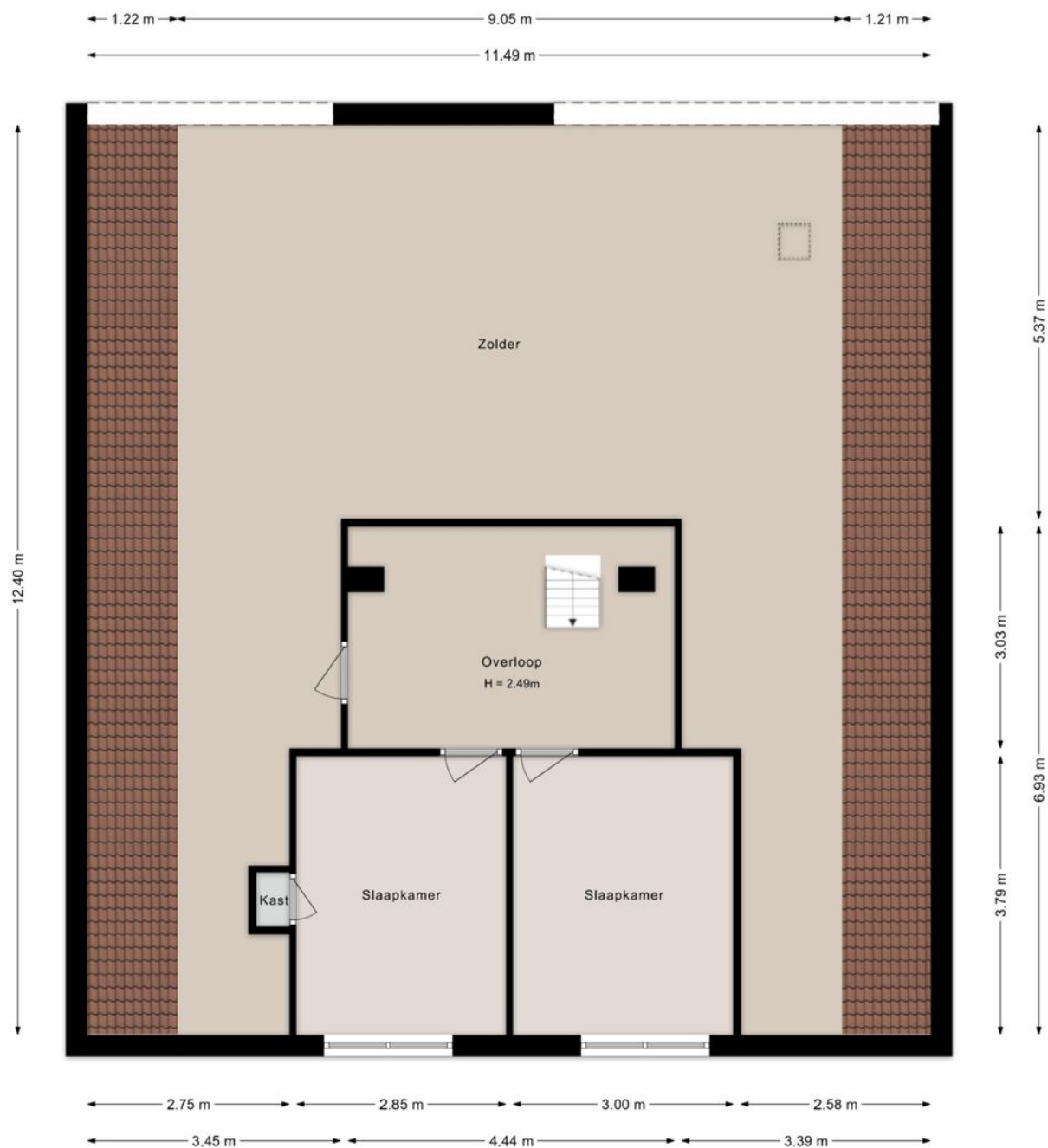


Plattegrond



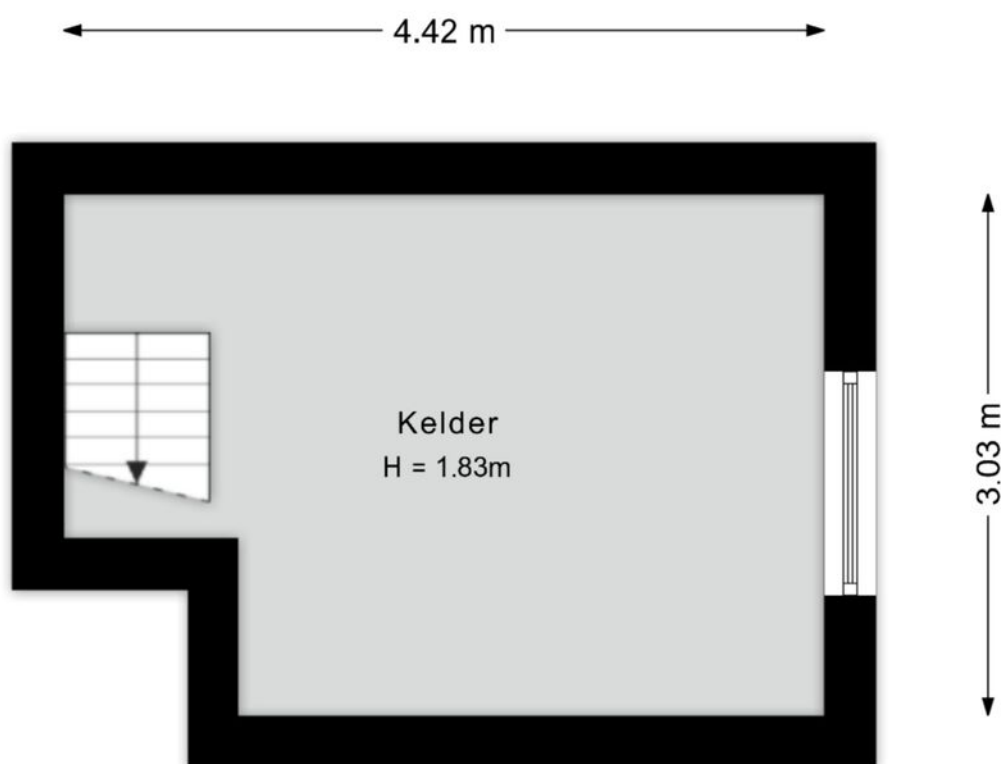
©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



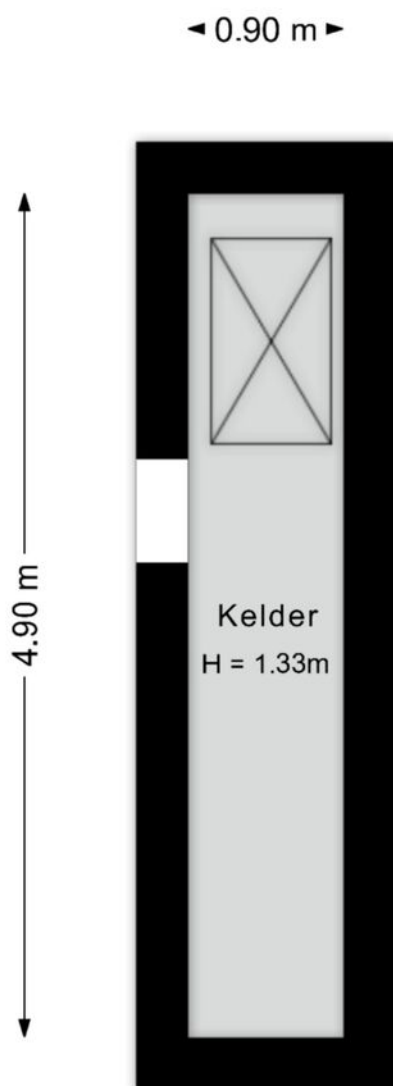
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RK/JO/Erica



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Emmen Sectie H Perceel 1241	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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.

Kenmerken

Algemeen

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Soort woonhuis	woonboerderij
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	-1906
Ligging	aan water, aan rustige weg, landelijk gelegen

Oppervlakten en inhoud

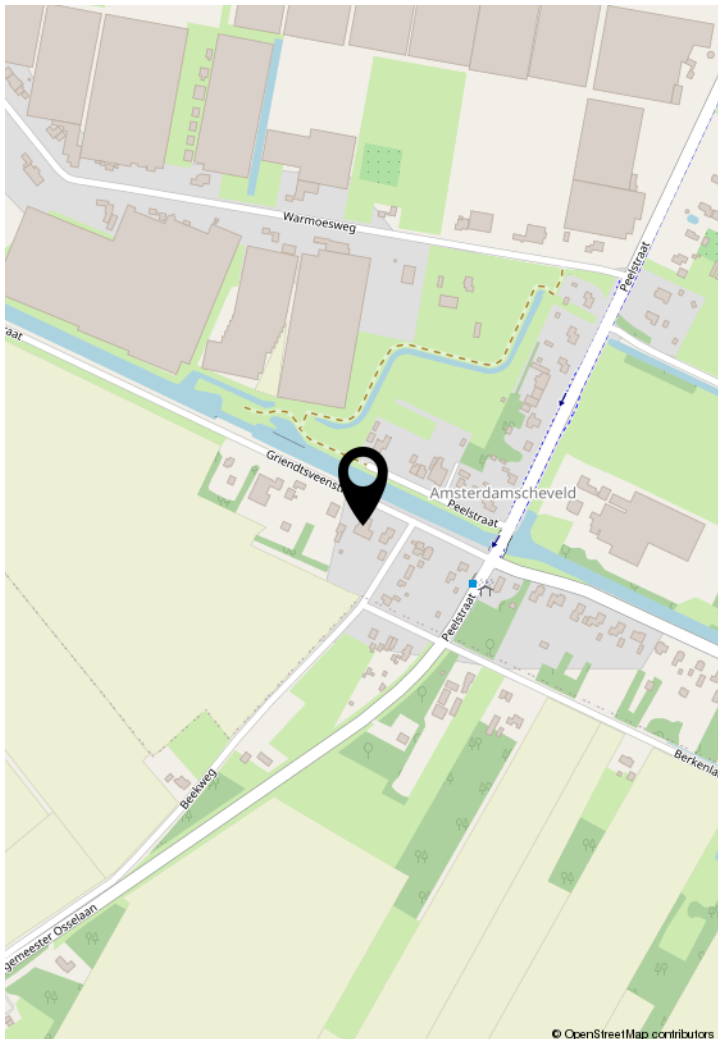
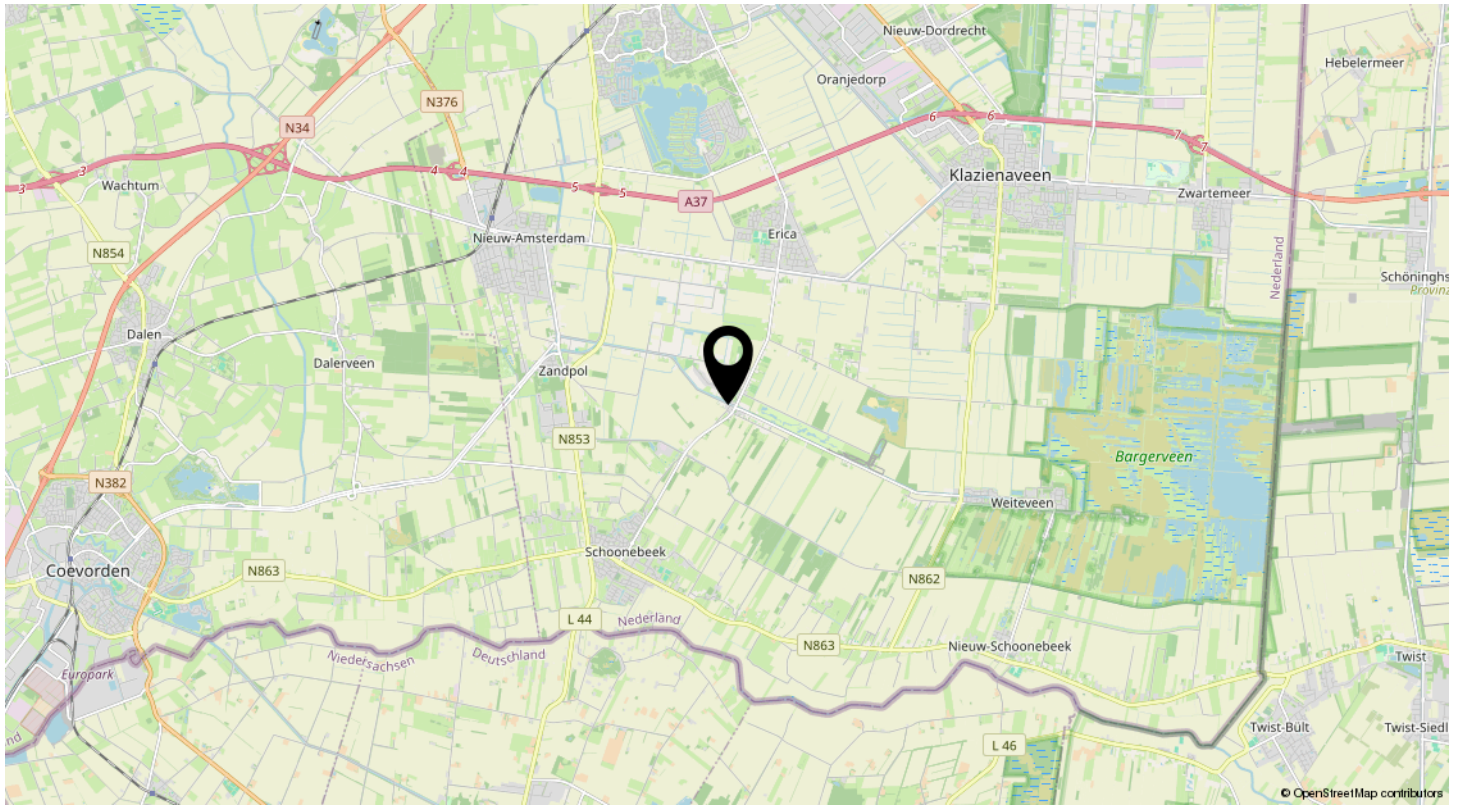
Wonen	182 m ²
Overige inpandige ruimte	274 m ²
Externe bergruimte	-
Perceel	3180 m ²
Inhoud	1809 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal badkamers	
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	-



Locatie



*Een mooie landelijke
locatie met een rijke
historie*



Waar moet je rekening mee houden bij het kopen van een woning

Een woning kopen doe je niet iedere dag. Dat begrijpen wij heel goed. Gelukkig doen wij het vaker en mogen wij ons na 50 jaar ervaring dé specialisten van het buitengebied noemen. Wij helpen graag bij het tot stand komen van een mooie koop. Houd daarbij wel rekening met het feit dat wij in eerste instantie de belangen van onze klant, de verkoper, behartigen. Door een eigen aankoopmakelaar mee te nemen kan je ook door een professional worden bijgestaan. Kijk gerust op de website van de NVM om een geschikte collega te vinden.

Wij als verkopend makelaars hebben, net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij hoort. Kijk dus tijdens de bezichtiging kritisch en neem gerust een professional mee zoals een bouwkundige of een aannemer als je zelf bouwkundig niet genoeg weet.

Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van de woning. Let op: Wanneer de verkoper niet de huidige gebruiker/eigenaar is, wordt deze vragenlijst niet ingevuld. Denk hierbij aan een verkoop in opdracht van de bank of bij een verkoop door nabestaanden. Onze makelaar licht dit tijdens de bezichtiging nog toe met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen in het buitengebied of een monument horen.

Denk ook aan de juiste tarieven inzake de overdrachtsbelasting. Zo werkt de fiscus op dit moment met 2% op woningen en 10,4% op onder andere agrarische grond met -gebouwen, bedrijfsonroerend goed en recreatief vastgoed.

Houd er rekening mee dat in het buitengebied, of aan de rand van een dorp, een (hobby)boer zijn vak kan uitoefenen. Slootonderhoud, spuiten, beregenen en oogsten zijn normale agrarische werkzaamheden die hier bij horen. We noemen dat 'normaal agrarisch gebruik'. Iets wat in het buitengebied overal voor kan komen.



Clausules

Koopovereenkomst

Indien u de gelukkige koper wordt gaan wij een koopovereenkomst opmaken waarin alle afspraken tussen koper en verkoper worden geformuleerd. Hierbij geven wij u alvast een overzicht van enkele clausules die wij zullen verwerken in deze koopovereenkomst.

1.1 Koper verklaart dat de feitelijke perceelgrenzen van het aangekochte voldoende duidelijk zijn.

2.2.1 Het is koper bekend dat over de woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting wordt geheven en over de overige opstallen met ondergrond en de agrarische grond wordt 10,4% overdrachtsbelasting geheven. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

5.1 Tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van koper zal deze een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom.

5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

6.3.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

6.3.2 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 koopovereenkomst 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.

6.4.3 Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de (evt) mestkelders met water en mestresten, aan partijen voldoende bekend.

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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Nadere afspraken

Het is mogelijk om nadere afspraken te maken die tijdens of na de onderhandelingen tot stand komen. Wij zullen deze in de koopovereenkomst verwerken en zullen u hier tevens op wijzen. Als er vragen zijn kunt u altijd bij ons of uw eigen aankoopmakelaar terecht. Ook de toelichting op de koopovereenkomst kan u van informatie voorzien net als de bijlagen. Neem deze dus ook goed door.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Ons team

Maak kennis met de gezichten van team Schelhaas, een professioneel team met passie en ervaring voor het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een klein gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



Experts van het buitengebied

Schelhaas Makelaardij is gespecialiseerd in landelijk wonen en agrarisch onroerend goed. U kunt ons inschakelen voor:

- aankoop
- verkoop
- taxaties
- onteigening
- pachtzaken
- ruimte-voor-ruimte-regeling
- emigratie

50 jaar Schelhaas Makelaardij

Na een halve eeuw vol beweging is Schelhaas Makelaardij nog steeds dezelfde betrouwbare partner. Ook wij overstijgen generaties, net als in de agrarische sector. Als boer zorg je er altijd voor dat je een gedegen en steady bedrijf runt. Dat doe je voor jezelf én voor je opvolger. Net als jouw makelaar.

Al 50 jaar is Schelhaas Makelaardij, uw betrokken makelaar-taxateur voor agrarische bedrijven, landelijk wonen in binnen- en buitengebied en voor monumenten.

Meer informatie?

Wilt u meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier ziet u precies wat wij doen en waar wij goed in zijn. Kijk ook eens naar onze woningpresentaties op de website of op funda.nl. Dit is immers de plek waar uw woning ook komt te staan.



Scan deze code en bekijk ons aanbod op onze website



Scan deze code en bekijk onze Funda beoordelingen



Bent u al verkocht?

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de
woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

Schelhaas

uw betrokken makelaar

Betekenis 'betrokken'

be•trok•ken (bijvoeglijk naamwoord)

- 1** ermee gemoeid zijnd; ermee belast: de betrokken makelaar
- 2** zich persoonlijk voor iets verantwoordelijk voelend:
ons kantoor bestaat uitsluitend uit betrokken medewerkers

be•trek•ken

- 1** erbij halen: bij iets betrokken zijn (a) er deel van uitmaken;
(b) zich er emotioneel mee verbonden voelen
- 2** gaan bewonen: een nieuwe woning betrekken



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen
0528 - 264007 - info@schelhaas.com

www.schelhaas.com