

Dorpsstraat 59

TYNAARLO



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

- 6** Binnen kijken
- 12** Buiten kijken
- 18** Plattegrond
- 24** Kenmerken
- 32** Hoe nu verder?
- 34** Ons team

*Een plek waar wonen en
paarden houden moeiteloos
samengaan*







Op een prachtige locatie aan de rand van Tynaarlo staat deze vrijstaande woonboerderij op een totale perceeloppervlakte van 12.533 m². Een plek waar ruimte en vrijheid de boventoon voeren en waar wonen en paarden houden moeiteloos samengaan. Het erf beschikt over vijf luxe paardenstallen, een paardenbak, paddocks en weiland(en) met diverse bijgebouwen. Een ideale combinatie voor wie droomt van wonen in het dorp, met volop mogelijkheden voor paarden of andere invulling van het buitenleven.

Bouwaard:

De woonboerderij is in 1928 op traditionele wijze gebouwd en opgetrokken uit spouwmuren. De ramen zijn grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbelglas. De uitzonderingen zijn de diverse stalraampjes en de glas-in-lood ramen in de woonkamer. De gevels en het dak van de woning zijn voorzien van isolatie en het dak is in 2009 voorzien van nieuwe dakpannen. De keuken, hal, toilet en badkamer beschikken over vloerverwarming. De andere ruimtes worden verwarmd door radiatoren. De CV-ketel betreft een Intergas HR-ketel gecombineerd met een Daikin hybride warmtepomp met 300L buffervat. Daarnaast liggen er op de woning 23 zonnepanelen (2023) en op de stal ook nog 18 stuks (2015).



Binnenkijken

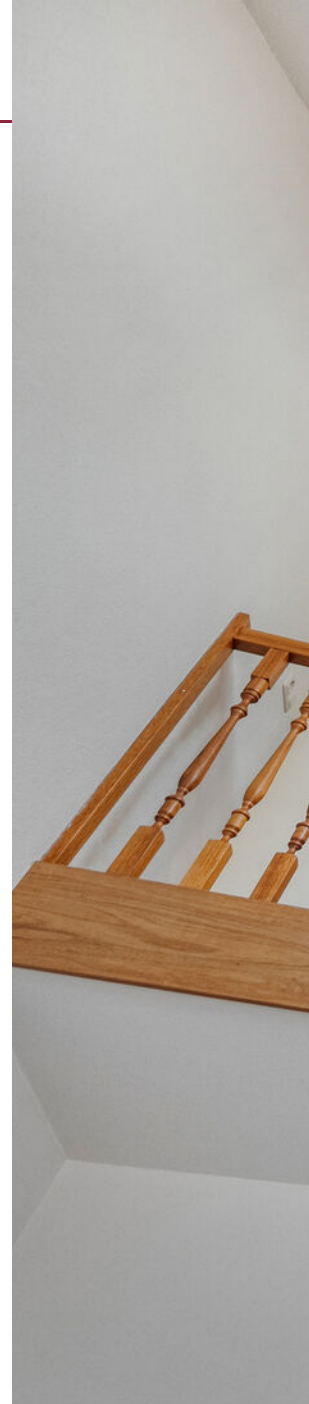




Indeling:

Via de voordeur kom je binnen in de ruime entree/hal met trap naar eerste verdieping en fraaie vide met veel lichtinval. Vanaf hier is er toegang tot de ruime woonkamer, de woonkeuken, apart toilet, badkamer en slaapkamer op de begane grond. De ruime woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning heeft een echte landelijke uitstraling met nog glas in lood en het balkenplafond. De woonkeuken beschikt over een L-opstelling en kastenwand en is uitgerust met anderhalve wasbak, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en combi-oven. Aangelegd is de bijkeuken met witgoed aansluiting, aanrecht met dubbele wasbak, diverse bergruimte en de achteringang. Verder is op de begane grond nog de badkamer gelegen welke is voorzien van een bad, inloopdouche en wastafelmeubel. De woning is ook levensloopbestendig met een slaapkamer van ca. 14 m² met vaste kastenwand. Op de eerste verdieping zijn nog 3 kamers aanwezig. Twee slaapkamers aan de voorzijde van beide ca. 12 m². De overloop beschikt over 3 bergkasten en een toilet. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime kamer welke als kantoor of slaapkamer kan dienen. Via deze ruimte is er toegang tot een berging waar ook de CV-ketel en warmtepomp zijn geplaatst.







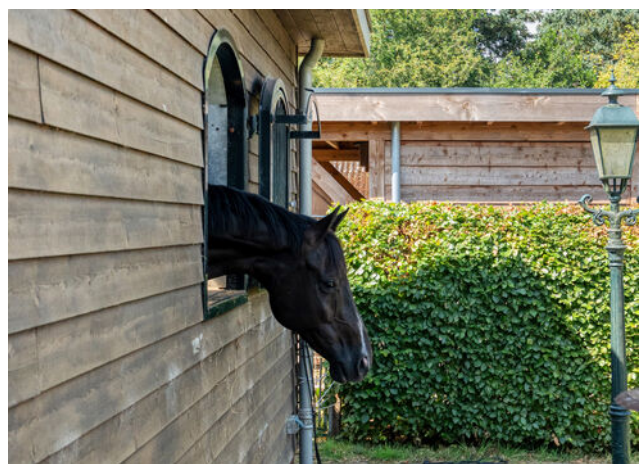
*De entree is voorzien
van fraaie vide met
veel lichtinval*





Buitenkijken



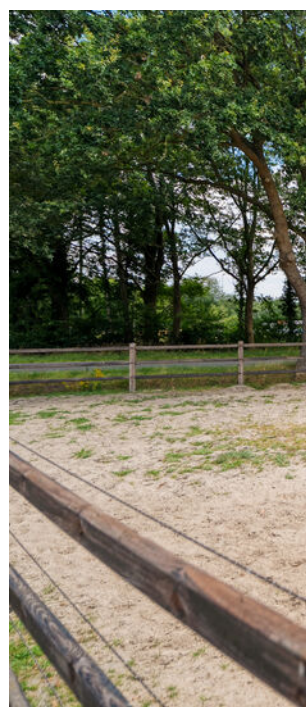


Erf met paardenvoorzieningen:

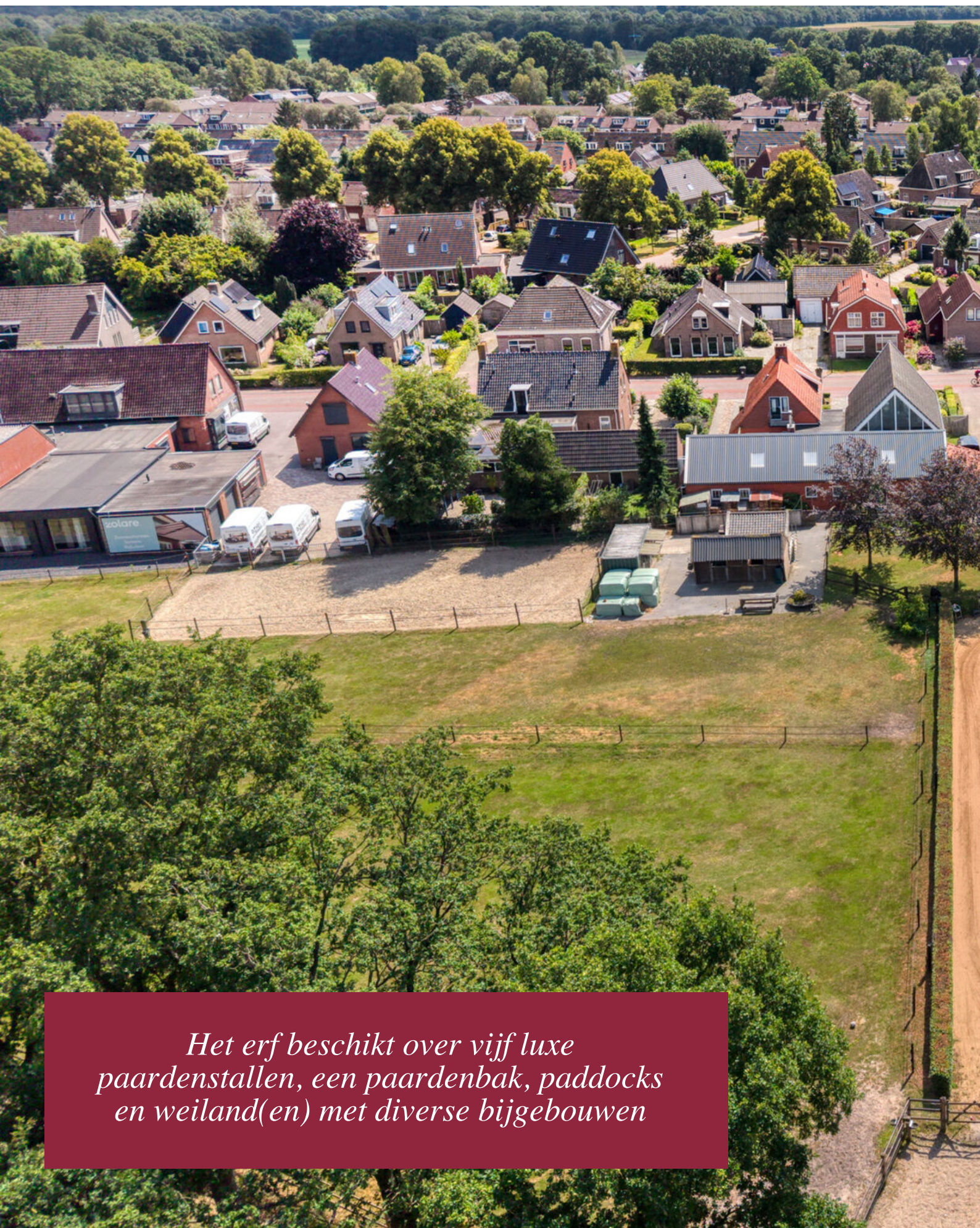
De oprit langs de woning biedt toegang tot het erf en is voorzien van laadpaal (2023) en houten poort. Achter de woonboerderij is een karakteristieke houten schuur geplaatst welke is voorzien van 5 luxe stallen, was- en droogplaats, bergruimte voor materialen en hooizolder. Tussen de woning en de stal is een overkapping geplaatst met toegang tot een fietsenhok. Tegenover de stal is een open schuurtje geplaatst tegen het pand van de buurman.

In het verlengde achter de woning en stalschuur is een paardenbak (circa 20x40m) aangelegd welke mooi is omringd door beukenhagen. Aansluitend aan de paardenbak zijn 2 paddocks met houten omheining geplaatst. Verder is het hele terrein omheind en opgedeeld in verschillende weilanden. Daarnaast staan er nog twee stalletjes in het weiland en is er een schuilstal.

Deze ruime woonboerderij met complete paardenvoorzieningen en royaal erf biedt een unieke kans om vrij te wonen aan de rand van het karakteristieke Tynaarlo.







Het erf beschikt over vijf luxe paardenstallen, een paardenbak, paddocks en weiland(en) met diverse bijgebouwen







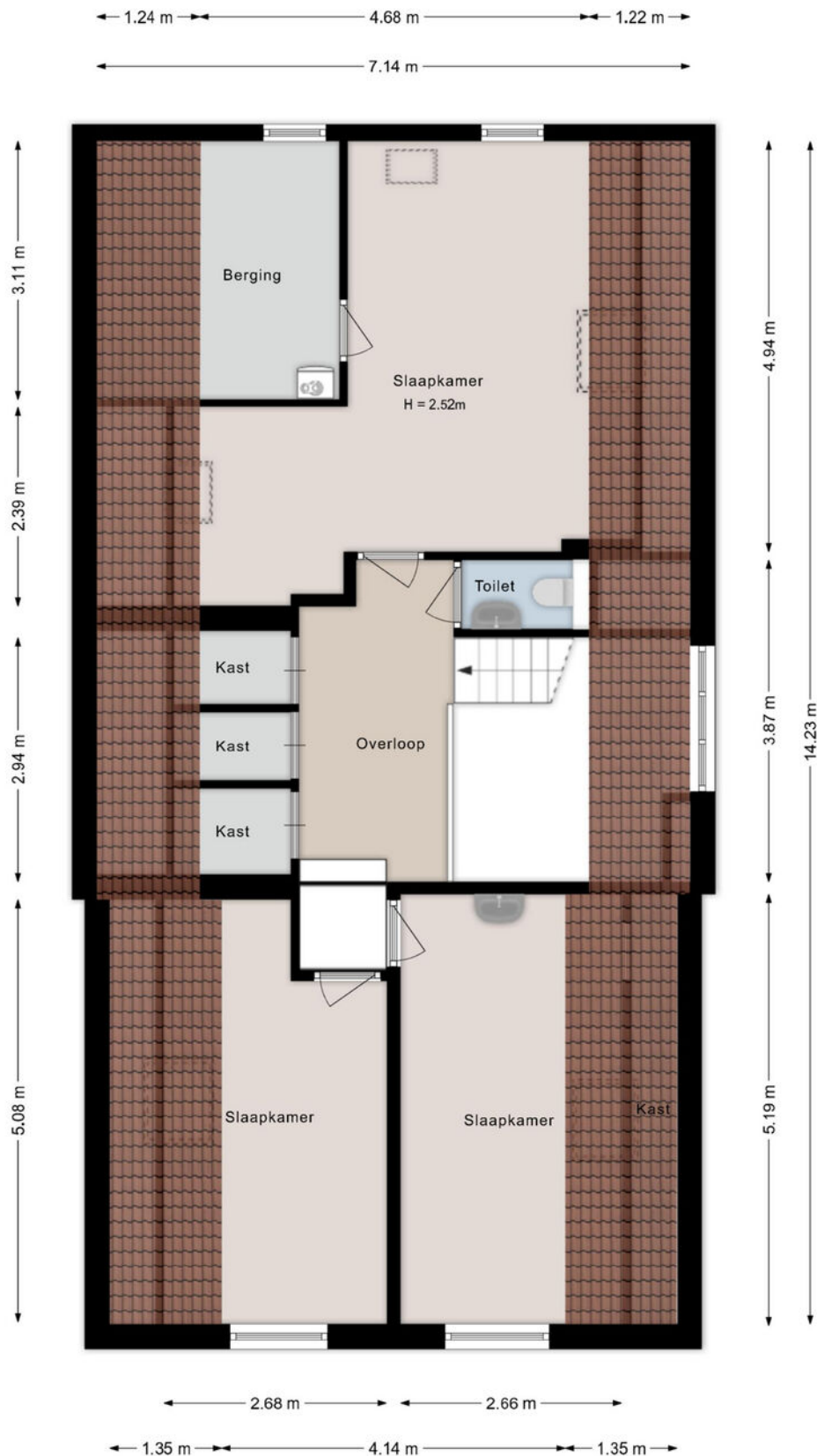
*Het terrein is
omheind en
opgedeeld in
verschillende
weilanden*

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond schuur



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

Situatieschets



Dorpsstraat 59

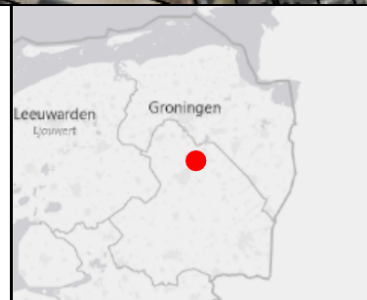
Auteur: Schelhaas TF
Datum: 15-4-2026

Schaal: 1: 1384



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

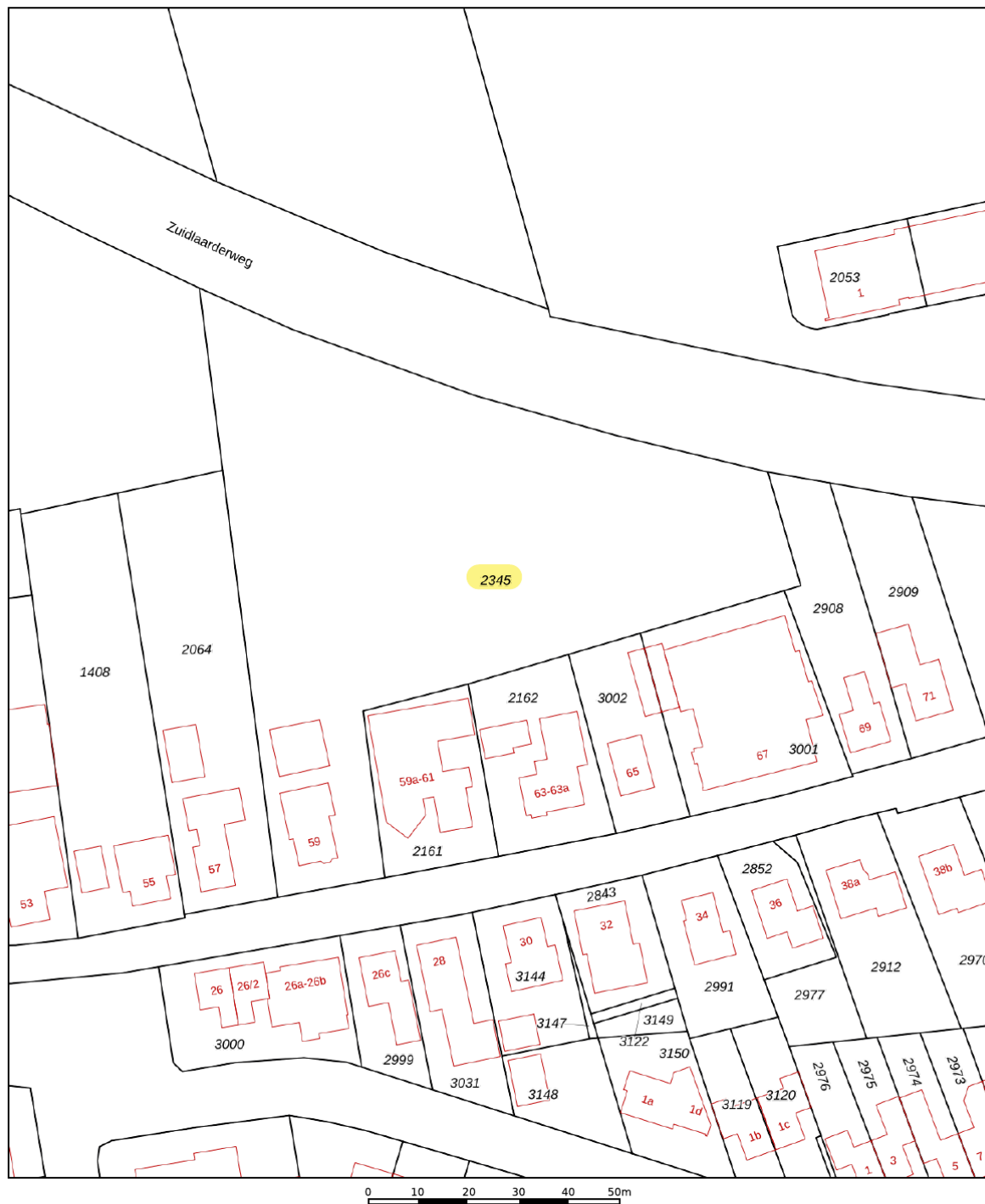
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: TF Dorpsstraat 59



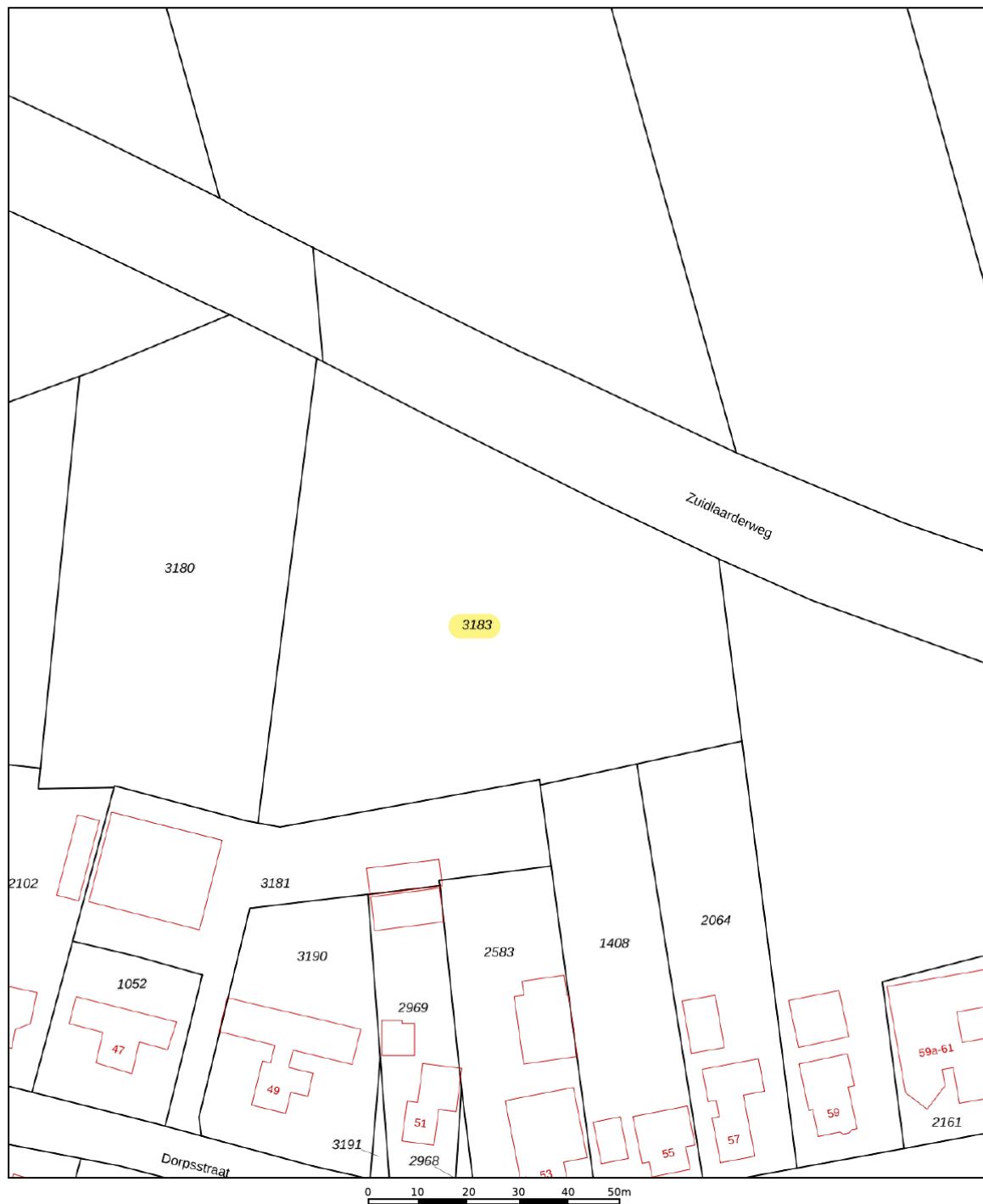
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vries
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2345
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026 De bewaarder 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.			



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: TF Dorpsstraat 59



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vries
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3183
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.

kadaster

Kenmerken

Algemeen

Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwjaar	1928

Oppervlakten en inhoud

Wonen	178 m ²
Perceel	12.533 m ²
Inhoud	613 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamer	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2



Wonen in Tynaarlo

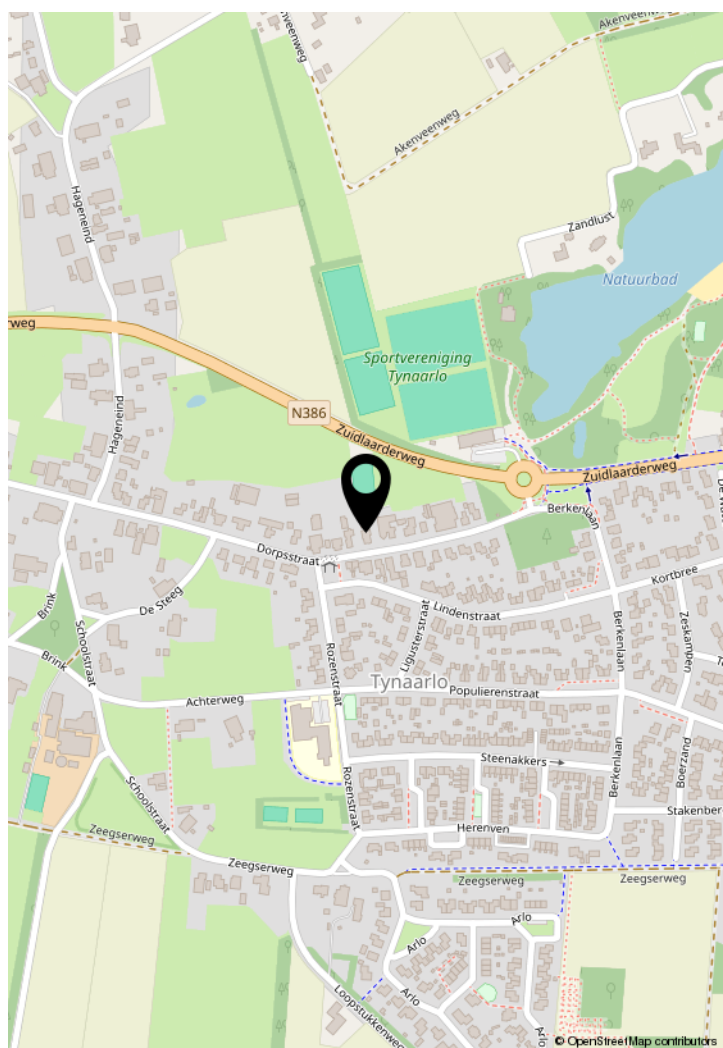
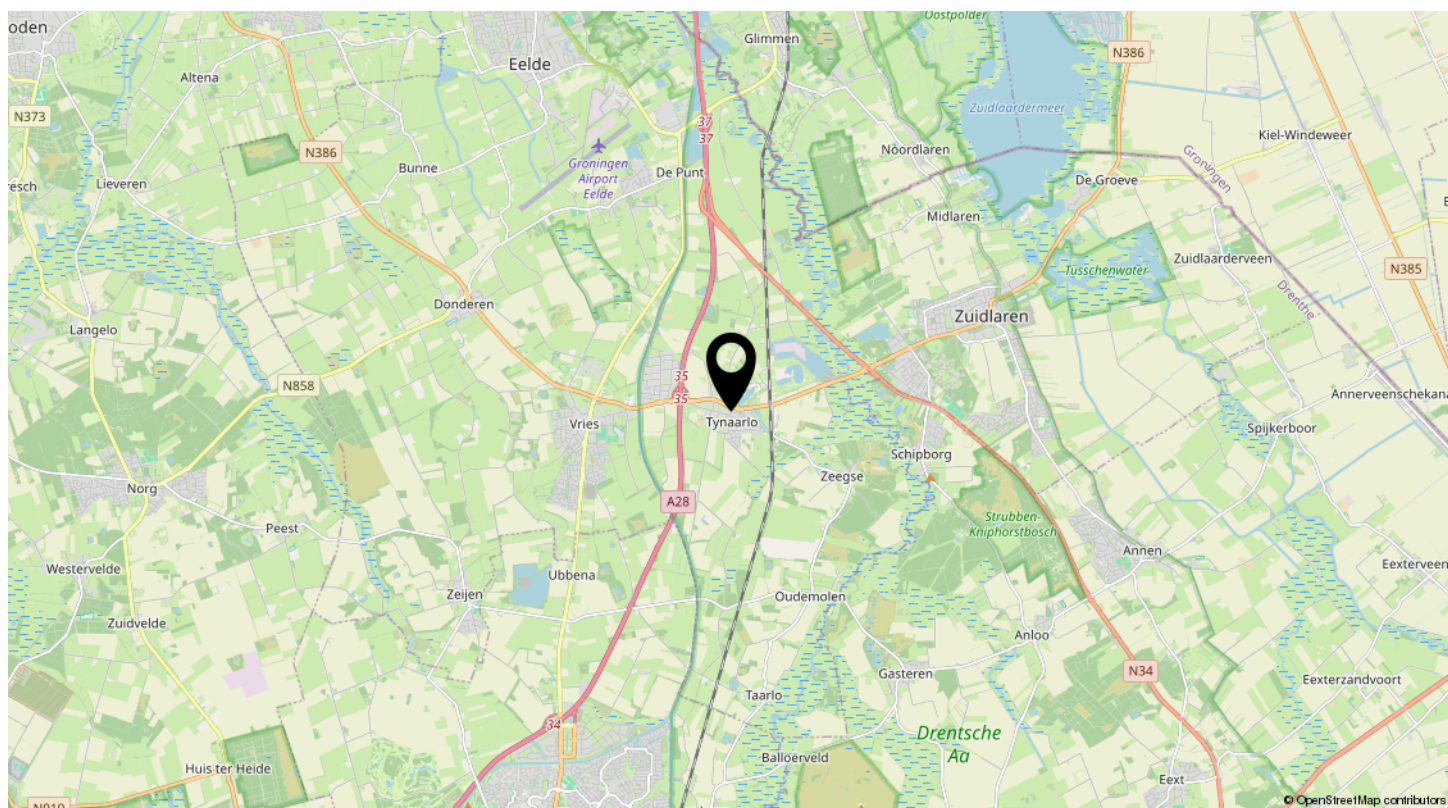


Tynaarlo is een karakteristiek en landelijk dorp in het noorden van de provincie Drenthe. Het dorp wordt omringd door een afwisselend landschap van weilanden, bos en natuurgebieden en biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van rust, ruimte. In en rondom het dorp zijn diverse wandel- en fietsroutes te vinden. Ook natuurgebied De Onlanden en het Zuidlaardermeer zijn gemakkelijk bereikbaar.

Tynaarlo beschikt over een actief dorpsleven gecombineerd met de voorzieningen van omliggende dorpen. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kan men terecht in onder andere Vries, Eelde-Paterswolde en Zuidlaren. Daarnaast liggen Assen en Groningen op korte afstand en zijn via de A28 uitstekend bereikbaar; Assen is binnen circa 10 minuten en Groningen binnen circa 20 minuten met de auto bereikbaar. Beide steden bieden een uitgebreid voorzieningenaanbod, waaronder winkels, horeca, voortgezet en hoger onderwijs, cultuur en zorg. Ook per openbaar vervoer zijn de omliggende plaatsen goed bereikbaar.



Locatie



*Op een prachtige
locatie aan de rand
van Tynaarlo*



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten en planken boven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koelvries-combinatie bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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 98 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.

6.4.3 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.

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.

Verkoop eigen woning

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum) koper er niet in geslaagd is de onroerende zaak onvoorwaardelijk te verkopen, zulks onder algemeen aanvaardbare voorwaarden en tegen een voor koper acceptabele koopsom. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde tot verkoop van de hierboven vermelde onroerende zaak te geraken. Koper dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze ontbinende voorwaarde door de verkoper of diens makelaar is ontvangen.

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'.

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