



EEN WOONERF OP EEN OUDE ZANDKOP
VEENHOF 6, GIETEN





EEN WOONERF OP EEN OUDE ZANDKOP

Veenhof 6 begint niet bij de voordeur. Het begint eerder, bij de weg ernaartoe, bij het kleine hoogteverschil in het landschap, bij de oude bomen en bij de erven die samen de buurtschap Veenhof vormen. De boerderij staat op een zandige verhoging in het voormalige veengebied, aan de oostzijde van Gieten, tussen Hondsrug en Hunzedal. Dat klinkt misschien als landschappelijke achtergrondinformatie, maar het is in feite de eerste kwaliteit van dit object: dit huis staat op een oude woonplek in het Drentse landschap.

Het huidige woonhuis dateert uit circa 1906 en kreeg in 1976 grotendeels de vorm waarin het nu wordt bewoond. Die verschillende perioden zijn in het gebouw nog goed herkenbaar. Het oudere voorhuis, de grote centrale woonruimte, de zichtbare gebinten, de slaapvleugels op de begane grond, de werkruimten, de garage, de verdieping, de zolder en de kapschuur op het erf vormen samen een groot woonerf dat door gebruik is gevormd.

Hier is gebouwd, gewerkt, opgeslagen, gerepareerd, verzameld, geschilderd, muziek gemaakt, getuinierd en met veel familie gewoond.

Bijna 600 m² woonoppervlak vraagt om uitleg. Een groot huis kan ook te groot worden wanneer de indeling geen richting geeft. Bij Veenhof 6 ligt de waarde in de manier waarop de ruimte is verdeeld. De begane grond alleen al omvat circa 353 m² gebruiksoppervlakte wonen. Daarin bevinden zich de grote woonkamer, toiletruimte, woonkeuken, tuinkamer met tweede open haard, drie slaapkamers, twee badkamers, werkkamers, bijkeuken, hal, garage en meerdere berg ruimten. De verdieping voegt daar circa 235 m² woonoppervlakte aan toe, met twee kamers, badkamer, overloop, kastruimten en bergingen. De zolder, kelder, garage en externe berging maken het geheel praktisch. Dat maakt het huis interessant voor kopers die een concreet plan hebben voor familie, werk, atelier, praktijk, verzameling, gasten of meerdere generaties.



DE AANKOMST OP HET ERF

Wie Veenhof 6 nadert, ervaart eerst de ruimte rond het huis. De boerderij staat niet krap aan de weg, maar ligt op het erf, met groen, bomen, bijgebouw en open zicht daaromheen. Daardoor ontstaat meteen het gevoel van een woonplek die meer omvat dan het hoofdgebouw alleen. De aankomst hoort bij de kwaliteit: eerst het erf, dan het huis, daarna de kamers. Dat is de volgorde waarin dit object begrepen moet worden.

De oprijlaan, het rieten dak, de kapschuur, het gazon, de volwassen bomen en de zichtlijnen naar het landschap geven het erf een eigen orde. Er is ruimte voor aankomen, parkeren, werken, tuinieren, stallen en buiten leven. Veenhof 6 presenteert zich niet als formele villa, maar als bewoond erf. Dat past bij de geschiedenis van het huis en bij de manier waarop het opnieuw gebruikt kan worden.







GEVORMD DOOR GEBRUIK

De geschiedenis van Veenhof is ouder dan de huidige boerderij. De buurtschap ligt op een zandkop in het voormalige veengebied, ongeveer 5,5 meter boven NAP. In de lokale geschiedenis en de mondelinge overlevering komen oude kaarten, oude erven, beuken, eiken en het strategische belang van deze verhoging terug. Zulke details zijn geen aardige versiering. Ze geven de plek gewicht en verklaren waarom juist hier werd gebouwd.

Volgens de overlevering werd de bestaande boerderij rond 1906 gebouwd door de familie Veenhof. Later kwam het gebouw in handen van de familie Buiting en werd het lange tijd gebruikt voor knechtenverblijf en opslag. Die geschiedenis past bij wat het gebouw nu nog laat zien: een huis met ruimte voor wonen, werken, opslag, onderhoud, reparatie, tuin, gereedschap en praktisch erfgebruik. Veenhof 6 is altijd een gebruiksgebouw geweest, met de maat en de souplesse die bij een erf horen.

Tijdens de rondgang door het huis vallen de sporen van dat gebruik nog op. In de houten constructie zijn op verschillende plaatsen tekens zichtbaar. Sommige lijken verwant aan markeringen op gebinten; andere worden door de bewoners verbonden aan oogst en gebruik. Niet alles hoeft exact verklaard te worden om betekenis te hebben. Zulke sporen halen het gebouw uit de abstractie. Ze laten zien dat hier handen, gereedschap, seizoenen en mensen door het huis zijn gegaan.

Later kwam het huis in de invloedssfeer van de Gasunie. In die periode en vooral tijdens de verbouwing van 1976 veranderde de voormalige agrarische structuur in een groot woonhuis. Daarna is het huis langdurig bewoond als familiehuis, met muziek, schilderen, tuin, techniek, boeken, opslag, auto's, bezoek, kleinkinderen en dagelijks buitengebruik. Die bewoning staat niet centraal in de verkoop, maar heeft wel zichtbaar gemaakt wat het gebouw kan dragen.

ARCHITECTUUR EN HET ERF

Veenhof 6 is een samengesteld gebouw. Het oudere voorhuis, de voormalige agrarische delen, de grote woonruimte, de slaapvleugels, de garage, de verdieping en de kapschuur horen niet allemaal bij dezelfde bouwperiode. Juist die gelaagdheid maakt het huis interessant. Hier staat een gebouw dat steeds opnieuw op gebruik is aangepast.

De jaren zeventig zijn nadrukkelijk aanwezig. In vloeren, baksteen, zitkuil, luchtverwarming, delen van het sanitair en de manier waarop de voormalige bedrijfsruimte tot woonruimte werd gemaakt. Dat vraagt om een eerlijke blik. De afwerking zal voor veel kopers niet het eindbeeld zijn. Tegelijk heeft deze periode het gebouw de grote centrale woonruimte, de slaapvleugels en het brede woonprogramma gegeven. De volgende eigenaar begint dus met een forse basis en kan kiezen wat blijft, wat wordt opgewaardeerd en waar hedendaags comfort nodig is.

De gebinten geven het huis schaal en ritme. Zij halen de agrarische oorsprong naar binnen en voorkomen dat de grote vertrekken anoniem worden. In een huis met bijna 600 m² woonoppervlak zijn zulke constructieve ankers belangrijk. Ze maken de ruimte begrijpelijk. Ze tonen waar het gebouw vandaan komt en geven houvast bij een toekomstige herinrichting.

De plattegrond laat bovendien iets zien wat in foto's gemakkelijk wordt gemist: het huis heeft een reeks woonzones. Aan de ene zijde liggen slaapkamers, badkamer en hal. Aan de andere zijde liggen keuken, tuinkamer met tweede open haard en garage. In het midden ligt de grote woonkamer, als ruimtelijk knooppunt tussen oud voorhuis, woonkeuken en tuinkamer, slaapvleugel, werkruimten en tuin. Het huis heeft daarmee een interne structuur die opnieuw kan worden gelezen en aangescherpt.

Het erf is een zelfstandig onderdeel van de kwaliteit. De oprijlaan, de volwassen bomen, de vijver, het gazon, de kapschuur, het zicht naar meerdere windrichtingen en de relatie met het open landschap maken van Veenhof 6 een woonerf. Buiten is hier een tweede hoofdruimte.



PLATTEGRONDEN BEGANE GROND





DE RIDDERZAAL ALS HART VAN HET HUIS

De grote woonkamer is de ruimte waardoor het huis zijn maat krijgt. De bewoners noemen haar de Ridderzaal. Dat woord is blijven hangen, omdat het klopt met het gebruik. Hier stond jarenlang de vleugel. Hier werden huisconcerten gegeven. Hier kwam familie samen. Hier speelden kleinkinderen, werden gesprekken gevoerd, boeken gelezen en avonden doorgebracht bij de haard. De akoestiek, de gebinten, de zitkuil, de open haard en het zicht naar buiten maken deze kamer tot het ruimtelijke hart van Veenhof 6.

De kamer heeft een hoogte van circa 3,4 meter en een omvang die je in een gewoon woonhuis zelden tegenkomt. De zitkuil maakt een eigen plek in de ruimte, de haard verankert het midden, de gebinten geven ritme en het glas trekt de tuin naar binnen.

Daardoor kan de kamer veel mensen dragen zonder afstandelijk te worden. Tegelijk kan iemand hier alleen zitten, met muziek, een krant of uitzicht over het erf. Dat is de kwaliteit van deze ruimte: zij is groot genoeg voor samenzijn en rijk genoeg voor dagelijks gebruik.

De Ridderzaal is ook de ruimte waarin de koper zichzelf het snelst kan plaatsen. Een familie aan tafel. Een concert aan huis. Een boekenkast langs de wand. Kunst aan de muren. Een winteravond bij de haard. Een zomerdag met de deuren open naar de tuin. De kamer hoeft niet uitgelegd te worden met grote woorden. De maat, de constructie en het gebruik doen het werk.



BEGANE GROND

De begane grond is de sterkste kaart van Veenhof 6. Hier bevindt zich circa 353 m² gebruiksoppervlakte wonen, met een woonprogramma dat veel verder gaat dan de gebruikelijke combinatie van woonkamer, keuken en bijkeuken. Op dit niveau liggen de grote woonkamer, de woonkeuken, de tuinkamer met tweede open haard, drie slaapkamers, twee badkamers, kantoorruimten, bergingen, bijkeuken, hal, garage en meerdere entrees. Daardoor kan het dagelijks leven volledig op de begane grond plaatsvinden.

Dat maakt het huis interessant voor bewoners die vooruitdenken. Gelijkvloers wonen ligt al in de plattegrond besloten. Ouders, kinderen, gasten, inwonende familie of mantelzorg kunnen op verschillende manieren worden ondergebracht. Werk kan aan de voorzijde worden georganiseerd, terwijl het privéleven zich rond de woonkamer, keuken en tuin afspeelt. De schaal van het huis wordt daardoor hanteerbaar door de ruimten goed te gebruiken.

De begane grond is ook de plek waar de verkoopwaarde van het huis het meest concreet wordt. Drie slaapkamers beneden, meerdere badkamers, werkruimten aan de voorzijde, een inpandige garage en een grote centrale woonruimte maken dit object geschikt voor meer dan één levensfase. Een koper hoeft niet eerst de hele woning te verbouwen om op de begane grond goed te kunnen wonen. De basis ligt er al.







DAGELIJKS GEBRUIK

De woonkeuken ligt aan de erfzijde en sluit aan op het dagelijkse leven. Dit is een gebruikruimte, geen decorstuk. Koken, zitten, doorlopen, naar buiten kijken en contact houden met de andere leefruimten horen hier bij elkaar. Voor veel kopers zal de keuken niet het eindbeeld zijn. Dat hoeft ook niet. De plaats van de keuken in het huis klopt. De volgende stap gaat over afwerking, licht, apparatuur, installaties en de verhouding tot de andere woonruimten.

De tuinkamer met tweede open haard naast de keuken is belangrijker dan een eerste blik misschien doet vermoeden. Grote huizen hebben kleinere kamers nodig om leefbaar te blijven. Deze ruimte kan worden gebruikt als tweede woonkamer, televisiekamer, bibliotheek, werkkamer of beschutte familiekamer. Juist doordat de grote woonkamer zo veel maat heeft, is een kamer met een lagere intensiteit waardevol. Het huis biedt daarmee ruimte voor ontvangst en samenzijn, en daarnaast een plek om afzonderlijk te zitten.

De bijkeuken en berging vormen de praktische schakel tussen keuken, garage en dagelijkse logistiek. In een huis van deze omvang zijn zulke ruimten van groot belang. Zij zorgen ervoor dat tuinspullen, voorraad, was, techniek, schoenen, jassen en dagelijks gebruik niet allemaal in de representatieve woonruimten terechtkomen. Het huis heeft de schaal van een erf, en de praktische ruimten horen daarbij.





WONEN EN WERKEN

De slaapruidten op de begane grond liggen gegroepeerd aan één zijde van het huis, met hal, kasten en sanitair. Daardoor ontstaat een rustige zone die goed bruikbaar is voor bewoners die gelijkvloers willen wonen, voor kinderen, gasten of inwonende familie. De grootste slaapkamer heeft een eigen vaste kastenwand en directe relatie met een badkamer. De andere slaapkamers liggen dichtbij aanvullend sanitair.

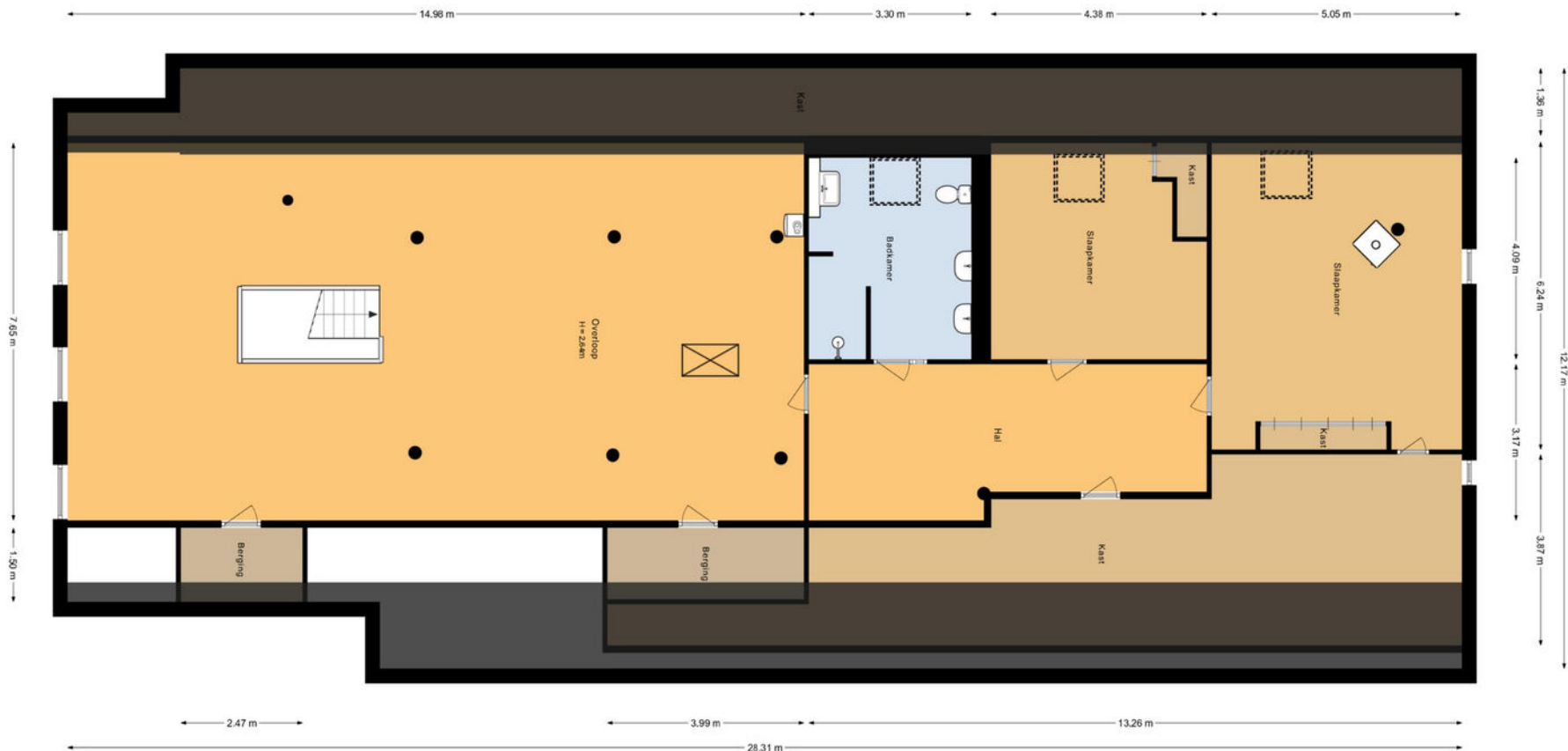
Aan de voorzijde liggen kantoorruimte en een opkamer die via de entreezone bereikbaar zijn. Deze ruimten zijn strategisch waardevol. Zij maken het mogelijk om werk of ontvangst een eigen plek te geven, zonder dat bezoekers direct door het hele woonhuis hoeven. Voor een adviseur, therapeut, ontwerper, architect, schrijver, kunstenaar of ondernemer kan dat precies het verschil maken tussen een groot woonhuis en een werkbaar woonerf.

De inpandige garage ligt centraal in de plattegrond en heeft een hoogte van circa 2,7 meter. In het verleden was hier plaats voor auto's, opslag en techniek. Voor een verzamelaar, liefhebber van oldtimers, maker of iemand met veel materiaal kan deze ruimte opnieuw een belangrijk onderdeel van het huis worden. De directe relatie met het erf maakt het gebruik eenvoudig. Hier kan een werkbank staan, een auto, tuinmateriaal of voorraad. Voor een praktijk of atelier aan huis kan de garage ook een ondersteunende rol krijgen.





PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING





DE VERDIEPING ALS TWEEDE WOON- EN WERKZONE

Op de verdieping liggen twee duidelijke slaapkamers, een badkamer, een forse overloop, kastuimten en bergingen. De overloop heeft een hoogte van circa 2,6 meter en is meer dan verkeersruimte. Dit kan een werkvloer, speelruimte, bibliotheek, studio of logeergebied worden. Aan weerszijden liggen bergzones en kasten. De slaapkamerindeling op de verdieping is daardoor bruikbaar voor slapen, maar ook voor afzonderlijk gebruik door oudere kinderen, gasten of werk.



BADKAMER

De badkamer op deze verdieping geeft extra zelfstandigheid aan dit deel van het huis. Daardoor kan de verdieping functioneren als logeergebied, familiedeel, werkverdieping of atelierzone. Delen zijn nu vooral gebruikt voor familie, archief en spullen. Dat hoort bij een huis waarin lang is geleefd. Voor de volgende eigenaar ligt hier een kans om scherper te zoneren: intensief gebruikte ruimten beneden, logeren of werken boven, opslag in de kap en praktisch gebruik in garage en bijgebouw.







ZOLDER EN BERGRUIMTE

De zolder is lang en smal, met een hoogte van circa 2,6 meter in de bruikbare zone. Dit is geen representatieve ruimte, maar wel waardevol als opslag, seizoensruimte of technische zone. In een huis met deze omvang is goede opslag geen bijzaak. Wie veel woont, werkt, tuint, verzamelt of ontvangt, heeft plekken nodig waar spullen uit het zicht kunnen verdwijnen.

De kelder meet circa 2,2 bij 3,4 meter en heeft een hoogte van circa 1,7 meter. Het is geen volwaardige verblijfsruimte, maar wel een bruikbare koele opslagruimte voor provisie, wijn, voorraad of spullen die niet in het woongedeelte thuishoren. Zulke ruimten geven tegenmaat aan de grotere delen van het huis. Veenhof 6 bestaat uit grote vertrekken, maar ook uit hoeken, kasten, trappen, doorgangen en plekken die door de tijd zijn ontstaan.

De garage, zolder en kelder vallen in de meting deels onder overige inpandige ruimte. Dat is geen nadeel, maar een logisch onderdeel van dit type huis. Niet elke meter hoeft woonkamer of slaapkamer te zijn. Een groot erfhuis heeft verschillende soorten ruimte nodig: woonruimte, opslag, techniek, werkruimte, garage, bergruimte en buitenruimte. Wie dat onderscheid begrijpt, kijkt eerlijker naar het geheel.







DE KAPSCHUUR EN HET ERF

Het vrijstaande bijgebouw is meer dan praktische bijruimte. De kapschuur is opgebouwd met oud hout van een circa 300 jaar oude schuur uit Oosterhesselen. Dat is te zien aan de constructie en aan de manier waarop het hout is toegepast. Het gebouw is eenvoudig, stevig en bruikbaar als carport, opslag, werkruimte, atelier, hobbyruimte of stalling. Het hoort bij het erf omdat het uit dezelfde praktische erftraditie voortkomt: ruimte maken voor auto's, hout, gereedschap, tuin, materiaal, opslag en buitenwerk.

Volgens de plattegrond bestaat het bijgebouw uit een berging van circa 5,8 bij 6,4 meter, met een hoogte van circa 4,0 meter, en een grote overkapping van circa 8,2 bij 8,3 meter. Dat is veel praktische ruimte. Niet alleen voor twee auto's, tuinmachines of houtopslag, maar ook voor gereedschap, fietsen, buitenmeubilair, werk, dieren, materiaal of een atelierfunctie. De maat en hoogte van de berging maken deze ruimte beter bruikbaar dan een doorsnee schuurtje.

Het bijgebouw zegt ook iets over de volgende bewoner. Veenhof 6 past bij iemand die het prettig vindt om ruimte te gebruiken. Voor tuin, werk, auto's, hout, materiaal, gereedschap, dieren, opslag of buitenleven. Dit erf vraagt om iemand die er iets mee doet.



TUIN, VOGELS EN UITZICHT

De tuin en het erf dragen het huis. Er is zicht naar meerdere windrichtingen. Er zijn vogels, zwaluwen, fazanten, ooievaars, vlinders en libellen. Er is een vijver, er zijn volwassen bomen en er is de ervaring van stilte zonder dat de wereld ver weg is. Zulke details zijn verkoopinhoud. Zij verklaren waarom het erf langdurig goed heeft gefunctioneerd en waarom het voor een volgende bewoner opnieuw waarde kan krijgen.

De tuin is met veel zorg en liefde onderhouden en heeft een hoge kwaliteit. Dat zit niet alleen in het groen, maar ook in de manier waarop het erf is opgebouwd: gazon, bomen, vijver, zichtlijnen, beschutte plekken en open ruimte werken samen. De tuin is volwassen zonder aangeharkt te worden, verzorgd zonder stijf te zijn. Dat past bij Veenhof 6. Het is geen siertuin die losstaat van het huis, maar een buitenruimte die hoort bij het dagelijks gebruik van het erf.



De situatietekening laat goed zien hoe het hoofdgebouw op het perceel ligt. De boerderij staat ruim op het erf, met het bijgebouw aan de achterzijde en veel groen rondom. Daardoor ontstaat een vanzelfsprekende scheiding tussen wonen, tuin, opslag, parkeren en buitenwerk. Het perceel is langgerekt en geeft het huis lucht. Voor een koper die het erf wil gebruiken als tuin, werkplaats, familieplek, speelruimte, dierenweide of buitenatelier is dat een belangrijk gegeven.

De tuin moet niet alleen als siergroen worden gezien. Dit erf kan werken. Voor moestuin, dieren, hout, materieel, spelende kinderen, buiten eten, onderhoud, stilte en zicht. De volwassen bomen, de zorgvuldige aanleg en de beschutte ligging geven het erf al een sterke basis. De volgende eigenaar kan daarop voortbouwen.







PLATTEGROND SITUATIE





GIETEN EN OMGEVING

Veenhof ligt bij Gieten, aan de oostzijde van de Hondsrug en in de nabijheid van het Hunzedal. Dit deel van Drenthe wordt bepaald door hoogteverschillen, oude routes, open agrarische ruimte, waterlopen, essen, dorpen en lange bewoningsgeschiedenis. De Hondsrug is niet zomaar een landschappelijke aanduiding, maar een herkenbare rug in het landschap, gevormd door geologie en eeuwenlang gebruik. Het gebied maakt deel uit van UNESCO Global Geopark De Hondsrug. De N34, vaak aangeduid als de Hunebed Highway, loopt door deze regio en verbindt Gieten met de hunebedden, heidevelden, dorpen en landschappen die dit deel van Drenthe zo herkenbaar maken.

De buurtschap Veenhof ligt op een zandige verhoging in het voormalige veengebied. Die ligging verbindt het erf met het stroomdal van de Hunze, de Oostermoerse Vaart en het open landschap richting het oosten. Aan de westzijde ligt het landschap van de Drentsche Aa, met zijn beekdal, essen, dorpen en natuurgebieden. Daardoor ligt Veenhof 6 op een plek waar verschillende Drentse landschappen bij elkaar komen: Hondsrug, Hunzedal, veenontginning, esdorpenlandschap en open agrarische ruimte. Dat geeft de plek haar maat: beschut op het erf, open in de verte. Voor wie oog heeft voor landschap, is dat een wezenlijk onderdeel van het wonen hier.

De dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij. In Gieten zijn winkels, supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen, horeca, huisartsen en andere eerstelijnsvoorzieningen aanwezig. Voor dagelijkse boodschappen hoeft het dorp dus niet te worden verlaten. Wie meer keuze zoekt, rijdt gemakkelijk naar Zuidlaren, Borger, Assen, Veendam of Groningen. Zuidlaren en Borger bieden winkels, terrassen, horeca en dorpsvoorzieningen; Assen en Groningen voegen daar stedelijke voorzieningen, grotere winkels, musea, theaters, ziekenhuiszorg en onderwijs aan toe. Veendam en Stadskanaal zijn eveneens praktische richtingen voor voorzieningen in de regio.

Ook voor gezinnen is de omgeving goed bruikbaar. In Gieten zijn basisscholen aanwezig. Voor voortgezet onderwijs liggen onder meer Gieten, Assen, Haren en Groningen binnen bereik. In Groningen bevinden zich daarnaast onder meer het Praedinius Gymnasium, het Lodewijk Gymnasium en de Rijksuniversiteit Groningen. Daarmee is Veenhof 6 niet alleen een huis voor rustzoekers of buitenmensen, maar ook een plek van waaruit een gezin praktisch kan functioneren.

De sportvoorzieningen in de omgeving zijn breed. In Gieten zelf zijn onder meer voetbal, tennis, fitness, sportcentrumvoorzieningen, een ijsbaan en buitenbad Het Zwanemeer aanwezig. Voor hockey liggen Assen en Haren op circa 30 kilometer afstand. Golfclub De Semslanden bij Gasselte ligt op korte afstand en beschikt over een 18-holesbaan en een 9-holes par-3-baan. Voor paardensport zijn in de directe omgeving meerdere stallen, fokkerijen en stoeterijen aanwezig, onder meer in Veenhof zelf en in de richting van Gasselte en Drouwen. Wandelen en fietsen horen bijna vanzelfsprekend bij dit deel van Drenthe, met routes over de Hondsrug, door het Hunzedal, langs de Drentsche Aa en richting het Westerkwartier in Groningen.

Water en buitensport liggen eveneens dichtbij. Kanoën op de Hunze kan op korte afstand van Veenhof. Voor zeilen liggen het Zuidlaardermeer en het Paterswoldsemeer binnen bereik; roeien kan onder meer in Assen. In de zomer is buitenbad Het Zwanemeer bij Gieten een praktische voorziening. Daarmee is de omgeving niet alleen aantrekkelijk door rust en landschap, maar ook door de mogelijkheden om actief buiten te zijn.

Voor cultuur, musea en uitgaan is de regio opvallend rijk. Het Hunebedcentrum in Borger ligt op circa 15 kilometer afstand. Het Veenkoloniaal Museum in Veendam, het Drents Museum in Assen en het Groninger Museum in Groningen liggen binnen regionale afstand. Ook het Museum voor Valse Kunst in Vledder is bereikbaar voor wie verder de regio in wil.

Theaterbezoek kan onder meer in Theater Geert Teis in Stadskanaal, De Oosterpoort, Forum Groningen, de Stadsschouwburg Groningen en het openluchttheater van Dwingeloo. Voor winkels, restaurants en terrassen zijn Gieten, Zuidlaren, Borger, Assen, Veendam en Groningen logische richtingen.

De ligging is vooral praktisch door de aansluiting op de regionale infrastructuur. Gieten ligt bij het verkeersknooppunt waar de N34, N33 en N378 samenkomen. Via de N34 is er een snelle verbinding richting Zuidlaren, Groningen, Emmen en Coevorden. Via de N33 zijn Assen, Veendam, Eemshaven en de aansluiting op de A28 en A7 goed bereikbaar. Daardoor voelt Veenhof 6 buiten, terwijl de hoofdroutes dichtbij zijn. Dat is een belangrijk verschil voor kopers die vanuit Groningen, Haren, Assen, het Gooi, Utrecht of de Randstad naar Drenthe kijken: het erf ligt vrij, maar de regio blijft praktisch bereikbaar.

Ook het openbaar vervoer is beter dan de landelijke setting doet vermoeden. Vanaf de P+R bij Gieten vertrekken regelmatig bussen richting Assen, Emmen, Groningen, Stadskanaal en Veendam. Voor scholieren, studerende kinderen, gasten of bewoners die niet steeds de auto willen gebruiken, is dat een praktisch gegeven. Groningen blijft daarmee onderdeel van het dagelijks bereik, terwijl het erf zelf de rust van het buitengebied houdt.

Voor zorg liggen de voorzieningen eveneens binnen bereik. Huisartsen zijn aanwezig in Gieten en Gasselternijveen. Voor ziekenhuiszorg zijn Stadskanaal, Assen en Groningen de aangewezen richtingen, met onder meer het Refaja Ziekenhuis in Stadskanaal, het Wilhelmina Ziekenhuis in Assen en het UMCG in Groningen. Daarmee is de ligging van Veenhof 6 bruikbaar voor verschillende levensfasen: buiten wonen, met ruimte, stilte en landschap, maar met onderwijs, sport, zorg, cultuur, winkels en openbaar vervoer in de regio.

DOELGROEPEN

De koper van Veenhof 6 zoekt waarschijnlijk niet alleen een groot huis. Daarvoor is het object te specifiek. De waarde ligt in het geheel: het erf, het woonvolume, de begane grond, de werkruimten, het bijgebouw, de opslag, de tuin en de mogelijkheid om functies naast elkaar te organiseren. De afwerking vraagt op onderdelen om een volgende ronde; de structuur geeft daarvoor een sterke basis.

Het meest vanzelfsprekende gebruik is dat van een groot particulier woonhuis. De basis daarvoor ligt al op de begane grond. Drie slaapkamers, badkamers, werkruimten, keuken, tuinkamer met tweede open haard en grote woonkamer liggen allemaal op hetzelfde niveau. Daardoor kan het dagelijks wonen grotendeels beneden plaatsvinden. De verdieping kan worden gebruikt voor kinderen, logees, kleinkinderen, werk, archief of hobby. Voor een familie die samen wil wonen en tegelijk eigen plekken nodig heeft, is dat een sterke basis.

Ook wonen met meerdere generaties is goed voorstelbaar. De schaal van het huis maakt het mogelijk om verschillende zones te maken, met meer zelfstandigheid voor ouders, kinderen, gasten of inwonende familie. Dat vraagt om een zorgvuldige indeling, vooral rond entrees, sanitair, privacy en eventueel aanvullende keukenfuncties. Zelfstandige bewoning of formele splitsing moet planologisch worden onderzocht, maar de fysieke basis is aanwezig: meerdere kamers, sanitair, bergruimte, verschillende looproutes en voldoende erf.

Voor werken aan huis biedt de plattegrond duidelijke aanknopingspunten. De kantoorruimten aan de voorzijde, de inpandige garage, de bijkeukenroute, het bijgebouw en de grote hoeveelheid bergruimte maken het mogelijk om werk en privé goed van elkaar te scheiden. Een praktijk, adviesruimte, ontwerpstudio, atelier of kleinschalig kantoor kan dicht bij de entree worden georganiseerd, terwijl de woonkamer, keuken en slaapvleugel privé blijven. De aanwezigheid van glasvezel maakt werken aan huis praktischer dan de landelijke ligging misschien doet vermoeden.



Veenhof 6 is daarnaast interessant voor makers, verzamelaars en buitenmensen. Auto's, boeken, kunst, muziek, gereedschap, tuinmachines, hout, materiaal en archief kunnen hier een plek krijgen zonder dat het woonhuis meteen overbelast raakt. De inpandige garage, het bijgebouw, de zolder, de kelder en de nevenruimten geven daarvoor praktische ruimte. De grote woonkamer kan daarnaast functioneren als bibliotheek, muziekkamer, ontvangstruimte of plek voor kunst. Het erf zelf voegt daar een tweede gebruikslaag aan toe: tuin, opslag, dieren, hout, buitenwerk, seizoenen en zicht.

Ook voor kopers van buiten de regio is Veenhof 6 interessant. Denk aan bewoners uit Groningen, Haren, Assen, het Gooi, Utrecht, Amsterdam of de Randstad die een vrijer woonerf zoeken, met voorzieningen, cultuur, scholen en bereikbaarheid binnen het regionale netwerk. De combinatie van Gieten, Hondsrug, Hunzedal, openbaar vervoer, regionale voorzieningen en de schaal van het erf maakt dit object breder relevant dan alleen voor de lokale markt.

Daarmee ontstaan verschillende gebruiksrichtingen: een groot familiehuis, een huis voor wonen en werken, meergeneratiewonen, een atelierhuis, een huis voor verzameling of muziek, een erf voor buitenleven, of een combinatie daarvan. Sommige richtingen passen binnen regulier wonen. Andere vragen om planologische of bouwkundige toetsing. De tekst moet dat niet beloven, maar mag wel duidelijk maken waarom zulke gedachten bij dit erf ontstaan: de schaal, de beganegrondstructuur, het bijgebouw, de privacy en de ligging geven Veenhof 6 meer gebruikruimte dan een gewone woonboerderij.



BOUWKUNDIGE STAAT, ENERGIELABEL EN 10 REDENEN

BOUWKUNDIGE STAAT EN MODERNISERING

Veenhof 6 is groot, stevig en lang bewoond. Het huis is door de tijd heen aangepast en op onderdelen gedateerd. Keuken, sanitair, installaties, verlichting, afwerking, verwarming en verdere verduurzaming vragen om aandacht. Dat past bij een woonboerderij van deze leeftijd en omvang. Juist daarom is het belangrijk om bij dit object te kijken naar hoofdstructuur, plattegrond, erf, gebruiksruimte en de mogelijkheden om het huis opnieuw goed te organiseren.

De rieten kap verdient aparte aandacht, maar volgens opgave is er geen sprake van lekkages. Voor de kap is in een eerder stadium een offerte met advies ontvangen. Daarin is aangegeven dat vervanging geen acute urgentie heeft en dat de kap naar verwachting nog circa tien jaar mee kan. Inspectie en periodiek onderhoud blijven bij een rieten dak vanzelfsprekend belangrijk. De offerte en kostenindicatie zijn beschikbaar voor wie de kap op termijn of eerder wil vervangen.

ENERGIELABEL C, ZONNEPANELEN EN VERDUURZAMING

Energielabel C is voor een woonboerderij van deze schaal een prima basis. Er zijn 21 zonnepanelen aanwezig. Ook zijn er isolatiemaatregelen aanwezig, waaronder dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en voorzetramen. De woning wordt verwarmd met een cv-ketel, hete luchtverwarming en open haard. Warm water loopt via de cv-ketel.

De zonnepanelen geven een goede basis voor het zelfstandig gebruiken van elektrische warmtebronnen en airco's, bijvoorbeeld voor het plaatselijk verwarmen, koelen of reguleren van de lucht in huis. Volgens opgave blijft de begane grond ook in warme perioden prettig koel. Dat is relevant, omdat een huis van deze omvang niet voortdurend als één geheel hoeft te worden verwarmd of gekoeld. Het gebruik kan per ruimte en per seizoen worden georganiseerd. Tegelijk biedt het huis nog ruimte voor verbetering. Dat past logisch bij een toekomstige modernisering. Wie keuken, badkamers, installaties, afwerking of delen van het woonprogramma aanpakt, kan verduurzaming daarin meenemen.

Denk aan betere regelbaarheid per zone, verdere isolatie waar dat bouwkundig verantwoord is, aandacht voor glas, kierdichting, ventilatie en een efficiëntere verwarmingsopzet. Intensiever eigen gebruik van opgewekte energie kan bovendien helpen om ongewenste teruglevering tegen kosten te beperken.

Bij Veenhof 6 is verduurzaming vooral een kwestie van slim organiseren. Een huis van bijna 600 m² hoeft niet als één verwarmd volume te functioneren. De begane grond, verdieping, werkruimten, logeerkamers, opslag en seizoensruimten kunnen verschillend worden gebruikt en dus ook verschillend worden verwarmd of gekoeld. Een toekomstig plan begint daarom bij de vraag hoe het huis dagelijks wordt gebruikt. Daarna volgt de techniek.

10 REDENEN OM VEENHOF 6 TE OVERWEGEN

1. Het object biedt circa 589 m² woonoppervlak binnen één samenhangend gebouw.
2. De begane grond omvat circa 353 m² woonoppervlakte en bevat al een vrijwel volledig woonprogramma.
3. De boerderij staat op een oude zandkop in de buurtschap Veenhof.
4. De grote woonkamer met gebinten, haard, zitkuil, tuincontact en circa 3,4 meter hoogte vormt een sterk ruimtelijk hart.
5. Slaapkamers, werkruimten en badkamers zijn al op de begane grond aanwezig.
6. De indeling maakt familiegebruik, gasten, werk of meerdere generaties goed voorstelbaar.
7. Het bijgebouw heeft circa 37 m² externe bergruimte en een grote overkapping met ruimte voor twee auto's.
8. De inpandige garage, zolder, kelder en bergruimten geven veel praktische ruimte.
9. Energielabel C en 21 zonnepanelen vormen een bruikbare basis voor verdere verduurzaming.
10. De ligging combineert buiten wonen met voorzieningen in Gieten, Zuidlaren, Borger, Assen en Groningen.



KORTOM

Veenhof 6 is een groot Drents woonerf met geschiedenis, gebruiksruimte en een duidelijke moderniseringsopgave. De waarde zit in de combinatie van erf, gebinten, grote leefruimten, beganegrondprogramma, bijgebouw, opslagruimte, ligging en toekomstmogelijkheden.

Voor kopers met een idee, een familie, een praktijk, een atelier, een verzameling of de wens om buiten te wonen met veel ruimte en bereikbaarheid, biedt Veenhof 6 veel aanknopingspunten. De volgende stap ligt in ordenen, moderniseren, verduurzamen en opnieuw richting geven aan een huis dat al veel heeft gedragen.

Veenhof 6 is bovendien een huis dat pas echt duidelijk wordt tijdens een bezichtiging. De maat van de Ridderzaal, de rust van het erf, de kwaliteit van de tuin, de tuinkamer met tweede open haard, de praktische ruimten, de kapschuur en de ligging in het landschap laten zich niet volledig uitdrukken in tekst of plattegrond. Een afspraak op locatie is daarom de beste manier om te beoordelen of dit woonerf past bij het volgende hoofdstuk.





DE BLIK VAN REDRES

Veenhof 6 vraagt om een andere manier van kijken dan een gewone woningpresentatie. De waarde ligt niet alleen in aantallen kamers, oppervlaktes en voorzieningen, maar in de samenhang tussen erf, geschiedenis, constructie, jarenzeventig-transformatie, gebruiksruimte en toekomstmogelijkheden. Als bouwkunstmakelaar kijkt redres juist naar die samenhang. Wat is oorspronkelijk bedoeld, wat is later toegevoegd, wat draagt het huis nu nog en voor wie kan deze plek opnieuw betekenis krijgen?

Redres kijkt naar architectuur, monumenten, vintage, erfgoed en bijzonder vastgoed. Bij Veenhof 6 komen die onderwerpen door elkaar heen. De boerderij is rijk aan aanknopingspunten. Dat vraagt om een presentatie die eerst laat begrijpen wat hier staat.

INTERESSE EN BEZICHTIGING

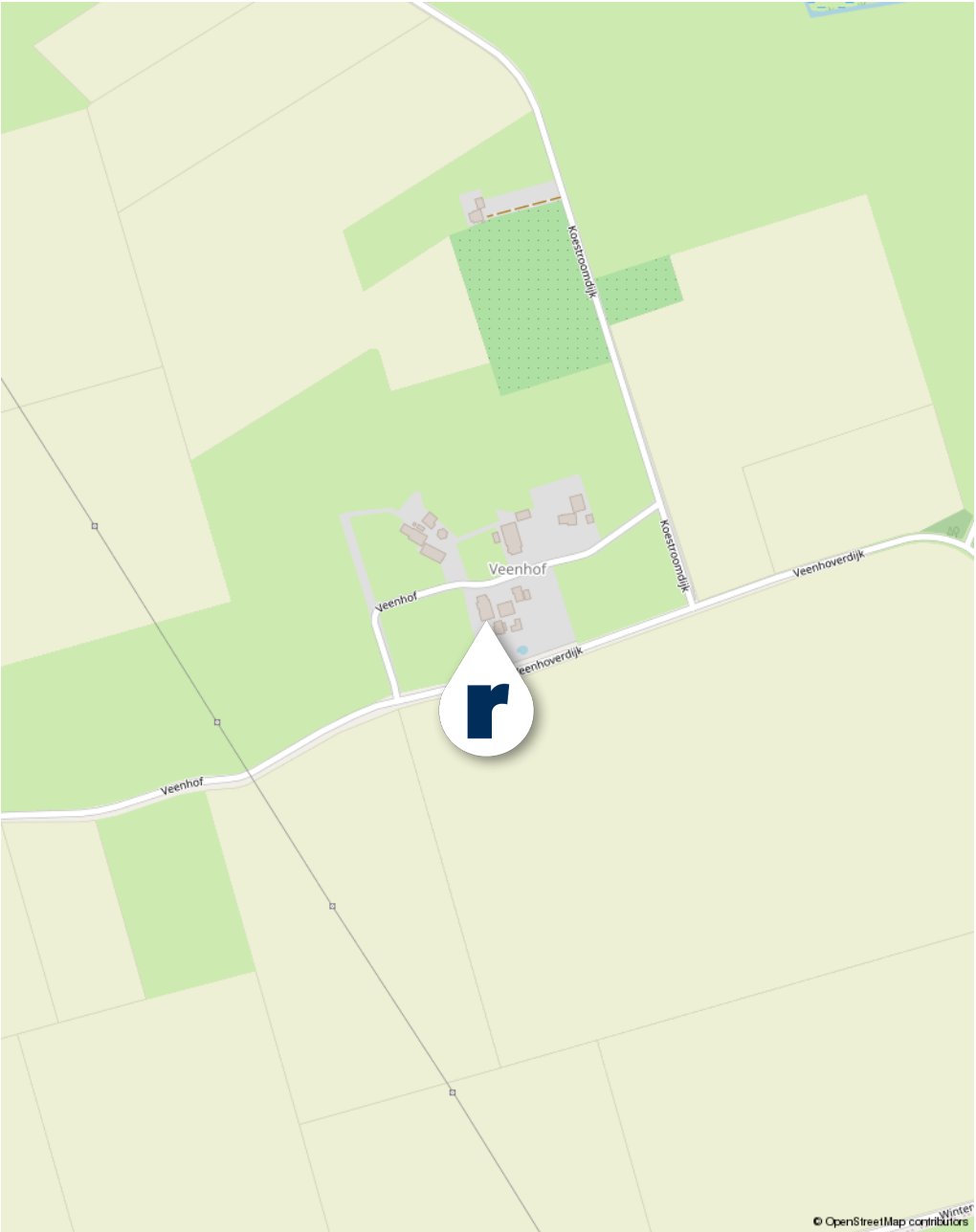
Voor wie zich aangesproken voelt door de mogelijkheden en het karakter van dit gebouw, is een nadere kennismaking mogelijk. Redres geeft graag inzicht in historie, huidige staat en toekomstscenario's. Een bezichtiging kan in overleg worden gepland.



KADASTRALE KAART



LOCATIE



GEGEVENS

Adres	Veenhof 6
Plaats	Gieten
Objecttype	vrijstaande woonboerderij met erf, garage en bijgebouw
Vraagprijs	zie www.redres.nl
Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	circa 589 m ²
Inhoud	circa 2.599 m ³
Perceel oppervlakte	circa 3.445 m ²
Overige inpandige ruimte	circa 107 m ²
Aantal woonlagen	5
Aantal badkamers	3
Energielabel	C
Ligging	buitengebied / buurtschap Veenhof bij Gieten
Gebruik	wonen, werken aan huis, familiehuis, atelier, praktijk, gastenverblijf

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.





CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



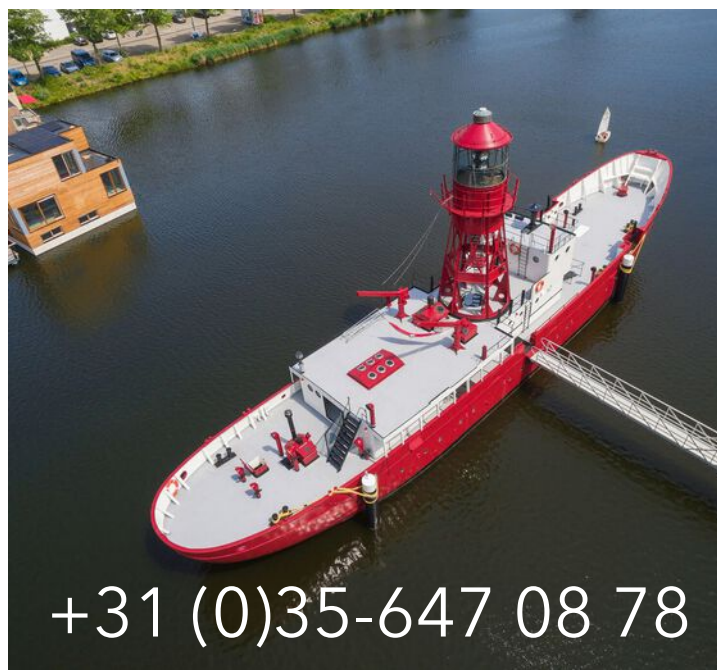
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/vergoed /vintage architectuur /design