

Bijkersweg 4 DONDEREN



Schelhaas
uw betrokken makelaar



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

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** De woonboerderij
- 16** Het erf
- 24** Plattegrond
- 29** Kenmerken
- 35** Hoe nu verder?
- 37** Ons team

*Een royale woonboerderij
op een uitloper van de
Hondsrug*



De woonboerderij





Deze royale woonboerderij ligt op een unieke locatie!

De volledig verbouwde boerderij ligt aan een doodlopende weg, nagenoeg midden in het dorp Donderen en tevens op een perceel van ongeveer 1,6 hectare. Op het ruime erf zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig voor het houden van paarden.

De woning

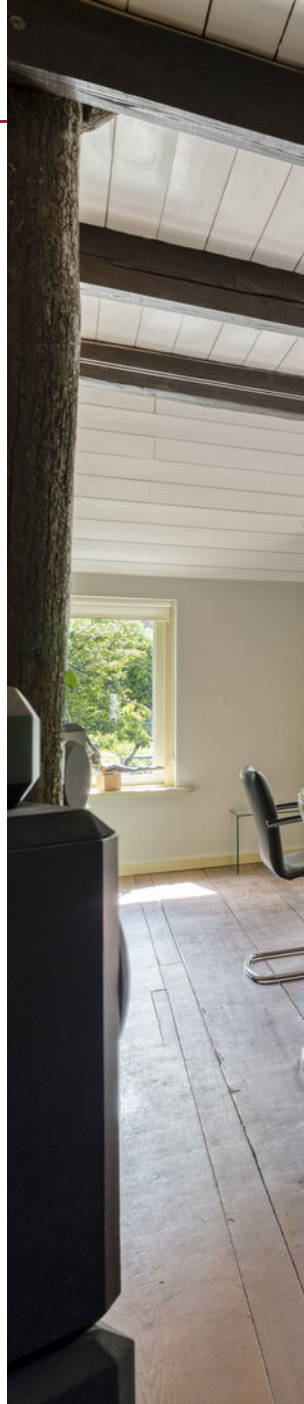
De boerderij, een voormalig veebedrijf, is omstreeks 1925 gebouwd. De huidige bewoner heeft vanaf de aankoop in 1995, de boerderij volledig doordacht en zorgvuldig verbouwd/herbouwd tot een woonboerderij. Zo is de oude deel, in het achterste gedeelte, veranderd in een ruime en tevens zonnige woonkamer waarbij de originele gebinten zijn behouden. Samen met de houten vloer en de haard heeft deze kamer veel sfeer. Naast deze woonkamer is een smaakvolle woonkeuken, beide ruimtes hebben een prachtig uitzicht op de tuinen. De meest gebruikte ingang is aan de zijkant, waarbij je via de bijkeuken de keuken binnenkomt.

Op de begane grond vind je daarnaast ook de zeer ruime hal waarop samen met de voordeur; de deuren van vier slaapkamers/werkkamers, een badkamer, een toilet en een (wijn)kelder te vinden zijn. Twee van de slaapkamers bevinden zich in het oude voorhuis. De badkamer heeft een inloopdouche, een ligbad en twee wastafels.

Een brede trap biedt toegang tot de eerste verdieping, ook daar is een badkamer, een slaapkamer en aan de achterkant een absoluut grote, zelf in te vullen zolder van ongeveer 65 m².

Er is tijdens de verbouwing nagedacht over de duurzaamheid. Elke ruimte heeft een eigen thermostaat waardoor deze apart naast elkaar ingesteld kunnen worden. De bijkeuken, de keuken en de badkamer hebben vloerverwarming. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van dubbelglas en 30 zonnepanelen. Dit alles heeft geleid tot energielabel A.







*De originele
gebinten, houten
vloer en kachel geven
de ruime en zonnige
woonkamer de echte
sfeer van een
woonboerderij*





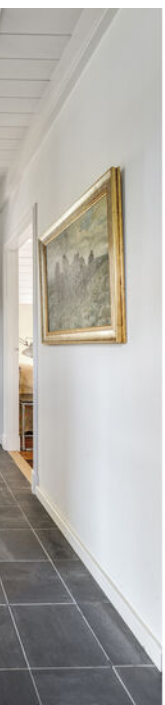
*Zowel de woonkamer als de smaakvolle
woonkeuken hebben prachtig uitzicht
op de tuinen*















Het erf





Stookhok, parkeren, tuinen en de erfomheining

Rest nog het stookhok en de parkeerplaatsen vlak naast de boerderij. Het stookhok ligt links naast het oude voorhuis. Het is volledig herbouwd in originele stijl en fungeert nu als opslagruimte voor het tuingereedschap en stalling van de fietsen.

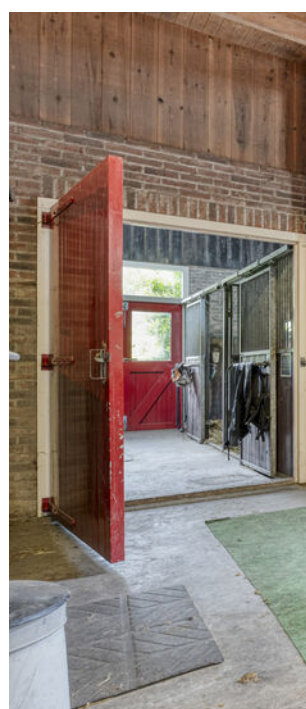
Rechts langs het huis liggen vòòr het hek vier parkeerplaatsen en een laadpaal.

Er zijn meerdere terrassen op het erf zodat er altijd ergens zon of schaduw is. Het erf /de tuin is volledig afgesloten met beukenhagen, gaas of een hek. Dit is gedaan met het oog op de veiligheid. Zowel kleine kinderen als honden kunnen zodoende het erf niet verlaten.



Schuur en paardenstallen

De schuur met paardenstallen is tussen 1995 en 1997 nieuw gebouwd. Om de landelijke sfeer te behouden is dit op een organische bouwwijze gebeurd. De schuur beschikt over 11 Corton paardenboxen in diverse afmetingen. Het water komt uit de eigen bron en er is een wasplaats aanwezig. De schuur is gebouwd met vrije overspanning waardoor de paardenstallen er gemakkelijk (deels) uitgehaald kunnen worden om ruimte te creëren voor een andere hobby of toepassing. Boven de centrale stallen zit een hooizolder en achter de schuur is een kapschuur aanwezig.









Paardenbak en stapmolen

De rijbak met een afmeting van 20 bij 57 meter is niet gedraineerd, maar droog door de mooie zanderige esgrond. Sproeivoorzieningen wederom uit eigen bron, zijn aanwezig. Rondom de bak is een houten omheining. Tussen de schuur en de rijbak is een Kylix stapmolen geplaatst welke een stukje lager is gelegen dan het omringende erf zodat de molen wegvalt in de omringende beplanting. De stapmolen is volledig bestraat en er is plaats voor vier paarden.

Paddocks en Weiland(en)

De woonboerderij wordt verkocht op totaal ongeveer 1,6 hectare grond. Aansluitend aan de paardenbak zijn vier paddocks op een perceel van ongeveer 1,3 hectare. Langs de paddocks ligt een pad langs een heg welke doorloopt tot een aangrenzende boswal. Vanuit de kapschuur waar de waterpomp is geïnstalleerd zijn tylene-slangen aangelegd, deze slangen gaan ondergronds naar verschillende percelen voor de watervoorziening. Verder zijn alle percelen omheind met palen en lint.

Via het pad, langs de haag, grenzend aan de paddocks komt u uit bij een boswal, daarachter liggen nog drie percelen van circa 9 are, 1 en 1,3 hectare. Deze zijn in overleg ook beschikbaar om (deels) bij te kopen, maar deze zijn niet inbegrepen in de huidige prijsstelling.





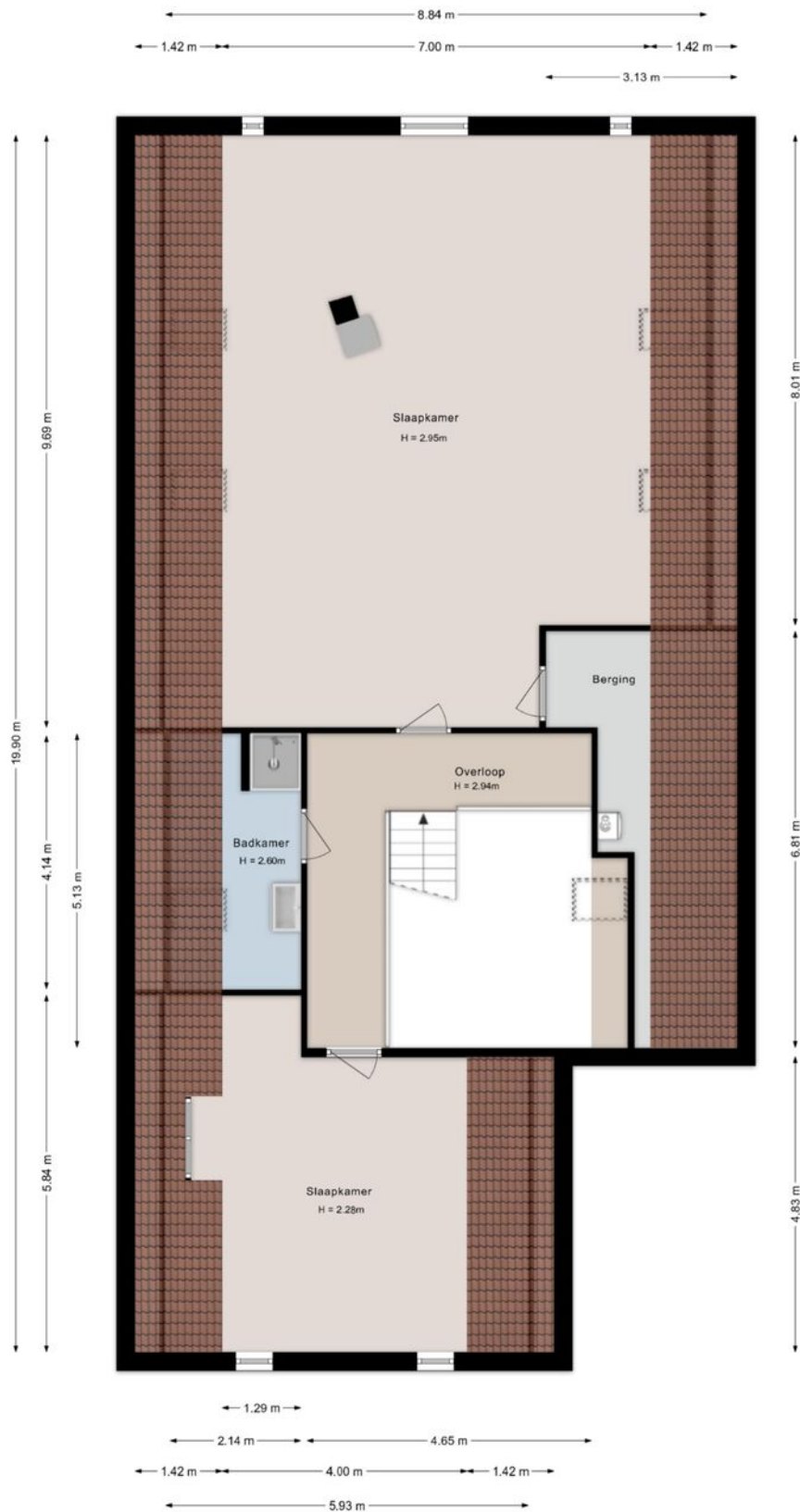


Begane grond



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

Verdieping



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

Schuur en paardenstallen



©HomeVisualis – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visualis.nl

Situatieschets



**Bijkersweg 4,
Donderen**

Auteur: Schelhaas
Datum: 27-8-2026

Schaal: 1: 1550



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

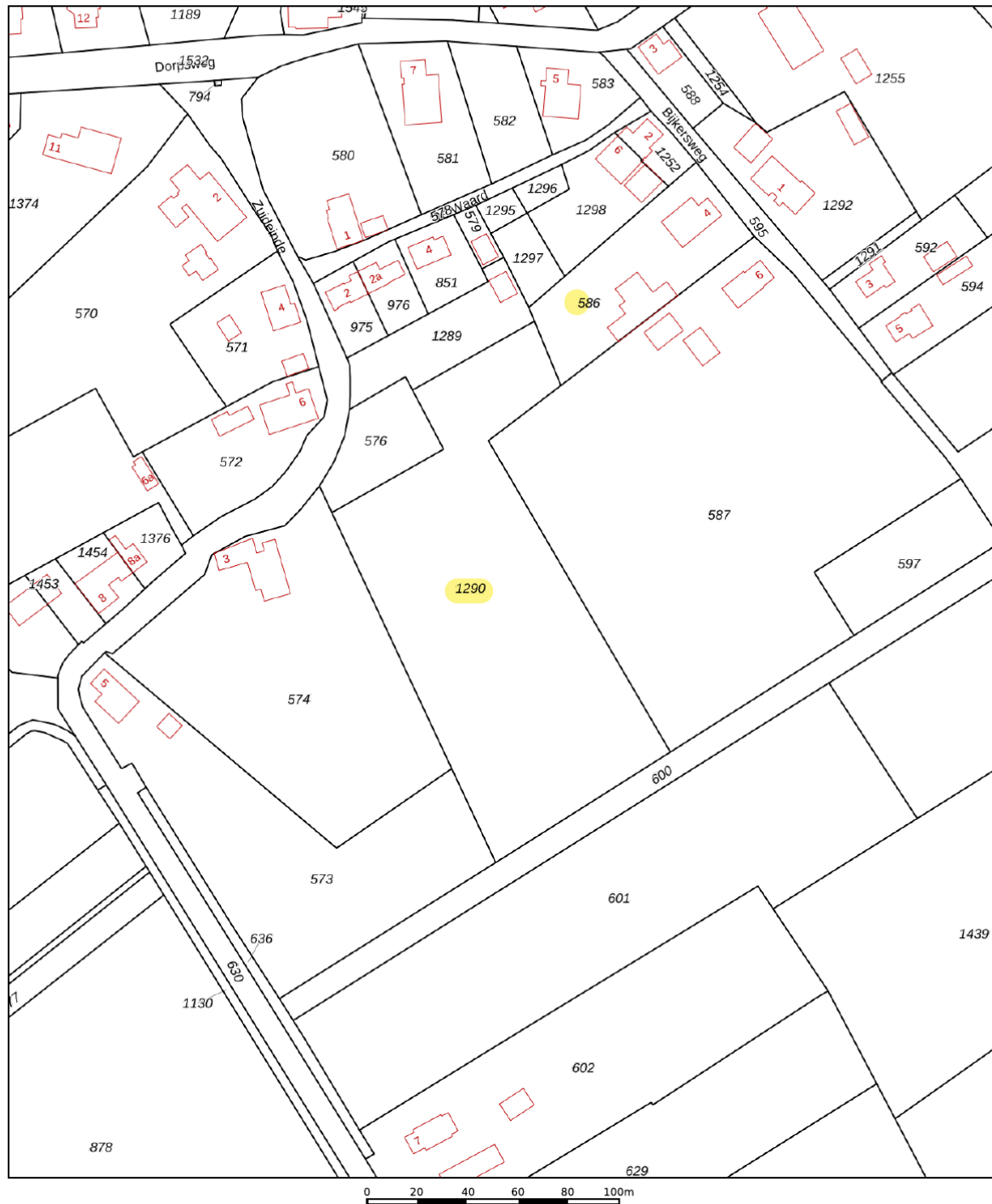
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten 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 Bijkersweg 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vries
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1290
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 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.			



Kenmerken

Algemeen

Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwjaar	1925
Volledig her-/verbouwd	1995

Oppervlakten en inhoud

Wonen	344 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Externe bergruimte	238 m ²
Perceel	16039
Inhoud	1335 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	2



Wonen in Donderen

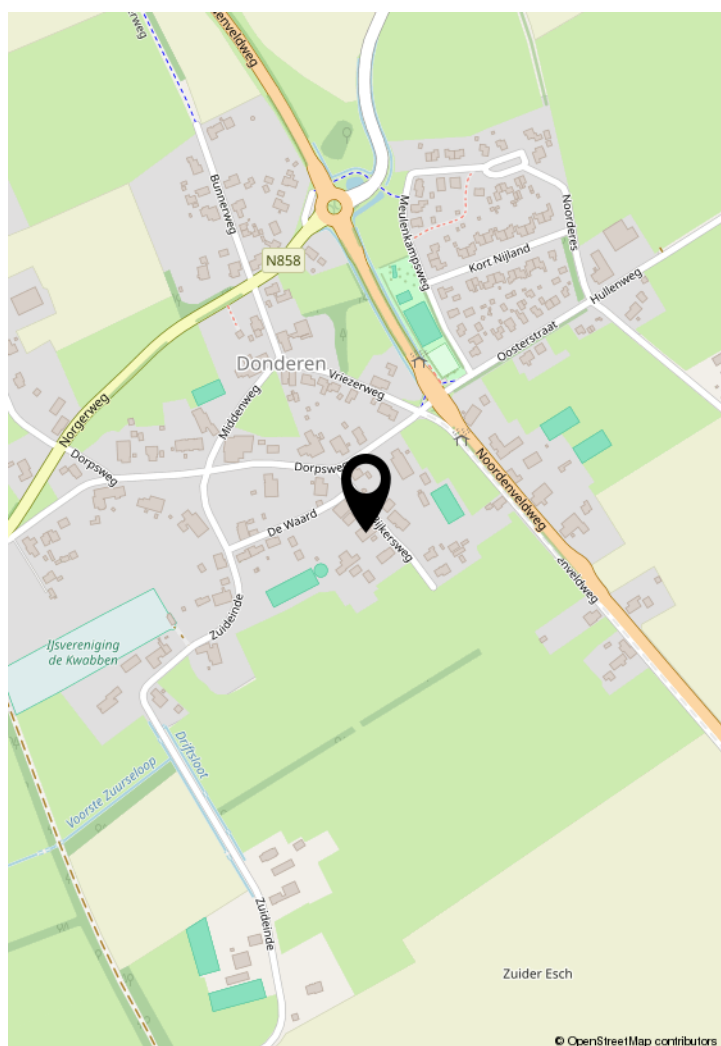
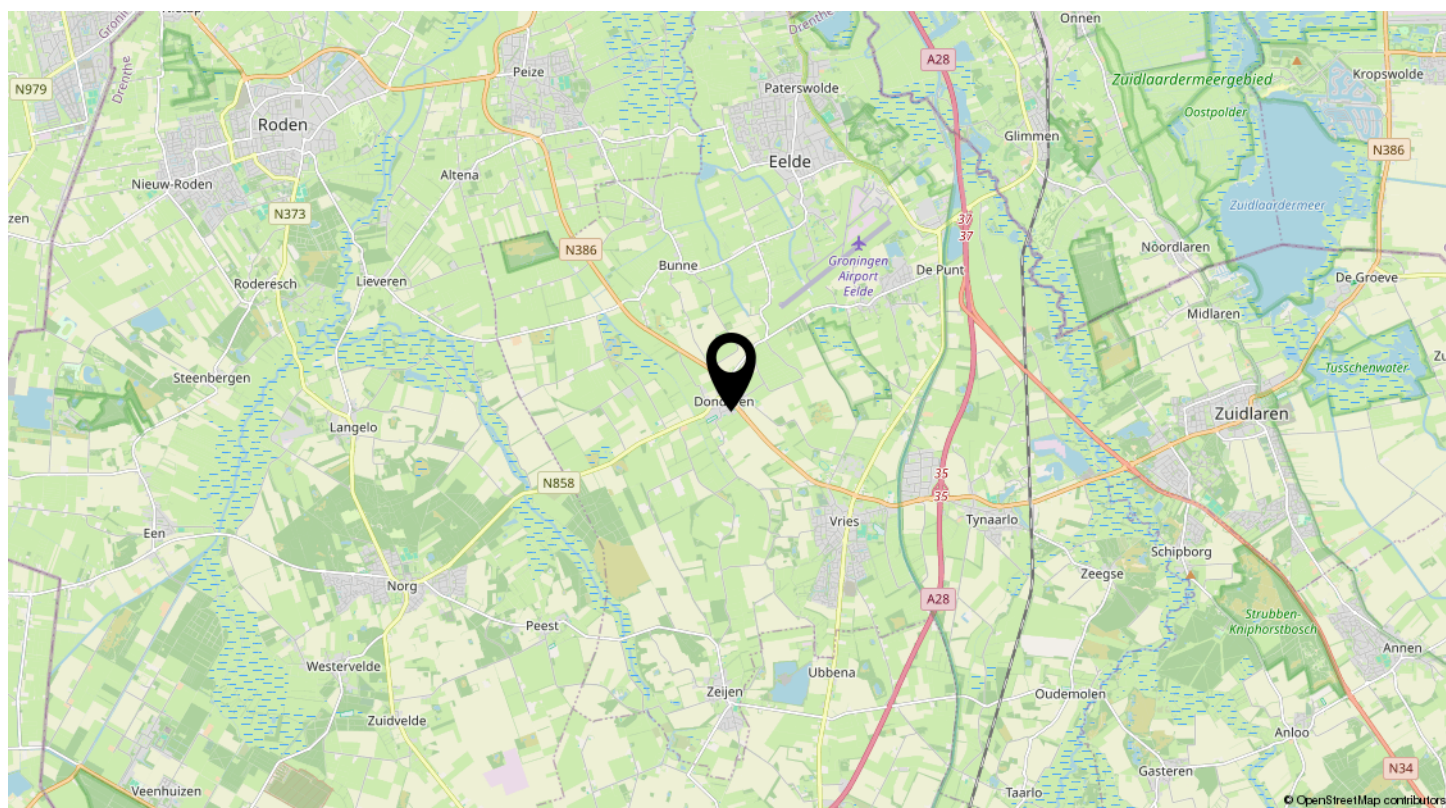


Donderen is een kleinschalig en landelijk gelegen dorp in de gemeente Tynaarlo, in de noordelijke kop van de provincie Drenthe met een rijk verenigingsleven die zich afspeelt in het dorpscafé. Het is een geliefde omgeving voor liefhebbers van natuur en ruimte. Diverse bossen en natuurgebieden, zoals het Noordsche Veld, liggen nabij waar prachtige wandelingen gemaakt kunnen worden. Door de aanwezige zandpaden zijn er legio uitrij mogelijkheden in de omgeving.

Op nog geen 10 autominuten afstand van Donderen liggen de dorpen Eelde-Paterswolde, Norg en Vries met alle belangrijke voorzieningen. Door de gunstige centrale ligging ten opzichte van de A28 (eveneens op slechts 10 autominuten) ben je binnen 20 minuten in Groningen en Assen. Deze steden beschikken over voortgezet- en hoger en universitair onderwijs, net als een theater, bioscoop of ziekenhuis. Er is vanuit Assen sprake van goede intercity-treinverbindingen met de Randstad. Daarnaast is er een goede busverbinding vanuit Donderen naar Groningen en Assen.



Locatie



*Donderen is een klein
charmant dorp op
een uitloper van de
Hondsrug*



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kasten in kamer, slaapkamer, badkamer en bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
eigen waterbron tbv stal en tappunten in weiland inclusief ontijzeringsinstallatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
parasol	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Alle losse spullen tbv de paarden zoals: hooiruif en 2 tractoren en zitmaaier			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 100 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.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren en de 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 gebruiksoppervlakte. 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