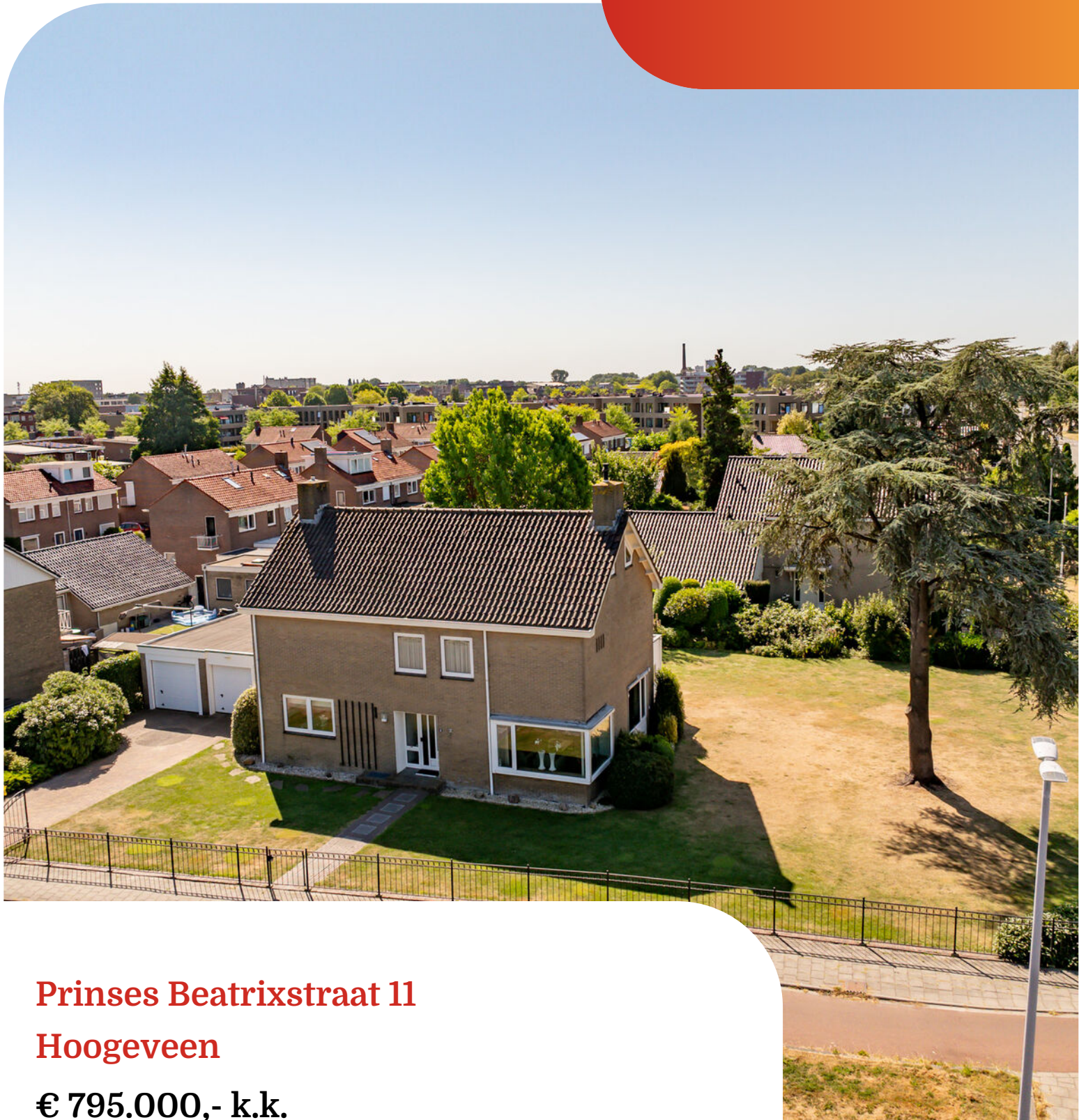




Prinses Beatrixstraat 11
Hoogeveen

€ 795.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	9
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	228 m ²
Overige inpandige ruimte	46 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	1301 m ²
Inhoud	919 m ³
Tuinoppervlakte	580 m ²
Tuin positie	zuid
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1967
Garage	aangebouwd steen
Ligging	in centrum
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Intergas 2026
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	Op eigen terrein



Omschrijving

Achter deze karakteristieke voorgevel schuilt verrassend veel ruimte. Vanaf de straat is nauwelijks te vermoeden dat deze vrijstaande woning maar liefst 233 m² woonoppervlakte biedt, beschikt over zes slaapkamers, twee badkamers, twee aangebouwde garages en is gelegen op een royaal perceel van 1.301 m².

De woning combineert royale leefruimtes met een praktische indeling en biedt daardoor volop mogelijkheden voor grote gezinnen, thuiswerken of dubbele bewoning. Dankzij de twee garages, meerdere terrassen en de zonnige tuin is ook buiten alle ruimte aanwezig om te genieten.

De woning is goed onderhouden en voorzien van onder andere dak- en muurisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing en een Intergas cv-ketel uit 2026.

Indeling

Kelder

Vanuit de keuken is de ruime provisiekelder bereikbaar, ideaal voor voorraad en extra bergruimte.

Begane grond

De centrale hal vormt het hart van de woning en biedt toegang tot de meterkast, garderobe en toiletruimte.

Aan de tuinzijde bevindt zich de royale eetkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. Vanuit deze ruimte leidt de karakteristieke spiltrap naar de eerste verdieping.

De straatgerichte woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en biedt een fraai uitzicht over het kruispunt van de Prinses Beatrixstraat, de Van Limburg Stirumstraat en de Rembrandtstraat. Via stijlvolle vouwschuifdeuren staat de woonkamer in directe verbinding met de aangebouwde serre. Dankzij de grote schuifpuien, die aan twee zijden geopend kunnen worden, vormt deze serre een heerlijke verlenging van de woonruimte. Screens zorgen hier voor extra comfort op zonnige dagen.

Vanuit de eetkamer is tevens de moderne keuken bereikbaar. Deze witte keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, koffieapparaat, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser (2016).

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met de opstelplaats van de cv-ketel, witgoed aansluitingen en een royale schuifkastenwand. Vanuit de bijkeuken is zowel de oprit, de tuin als de eerste garage bereikbaar.



Omschrijving

De eerste aangebouwde garage beschikt over een elektrische garagedeur en een loopdeur naar de tweede garage. Ook deze tweede garage is volledig in steen uitgevoerd en voorzien van een sectionaaldeur en een tuindeur naar de tuin.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers en een separate toiletruimte. De eerste badkamer is uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel en designradiator. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer met whirlpool, douchecabine, dubbele wastafel, bidet en designradiator. Vanuit deze slaapkamer is bovendien het royale dakterras bereikbaar. Eén van de overige slaapkamers beschikt over een eigen balkon en meerdere slaapkamers zijn voorzien van praktische vaste kasten of schuifkastenwanden.

Tweede verdieping

Via de vaste trap wordt de tweede verdieping bereikt. Hier bevinden zich een ruime overloop met vaste kastenwanden en twee verrassend ruime slaapkamers, beide voorzien van dakramen en praktische knieschotbergingen.

Tuin & ligging

De woning is gelegen op een royaal perceel van 1.301 m², waardoor rondom veel ruimte aanwezig is. De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en biedt volop zon en privacy. Direct aan de woning ligt een royaal terras met een knikarmscherm, terwijl het gazon en de brede groenborders zorgen voor een verzorgd geheel.

De zijtuin op het westen biedt een heerlijk plekje voor de avondzon. Achter in de tuin bevindt zich een praktische tuinberging.

De woning ligt op een markante hoeklocatie met vrij uitzicht over het kruispunt van de Prinses Beatrixstraat, Van Limburg Stirumstraat en Rembrandtstraat. Ondanks de centrale ligging zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Hoogeveen eenvoudig bereikbaar.

Voorzieningen & bereikbaarheid

De woning ligt op korte afstand van diverse basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen en winkelveorzieningen. Ook het stadscentrum van Hoogeveen is op loopafstand gelegen. Via de nabijgelegen A28 en A37 zijn Zwolle, Assen, Groningen en Emmen uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met 233 m² woonoppervlakte
- Perceel van 1.301 m²
- Zes slaapkamers en twee badkamers
- Twee aangebouwde garages
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Dak- en muurisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Intergas cv-ketel (2026)

Een woning die blijft verrassen! Achter de bescheiden voorgevel ontvouwt zich een bijzonder royaal familiehuis met volop leefruimte, een praktische indeling en een zonnige tuin rondom. De combinatie van zes slaapkamers, twee badkamers, dubbele garages en een perceel van maar liefst 1.301 m² maakt dit een woning die maar zelden beschikbaar komt.

Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



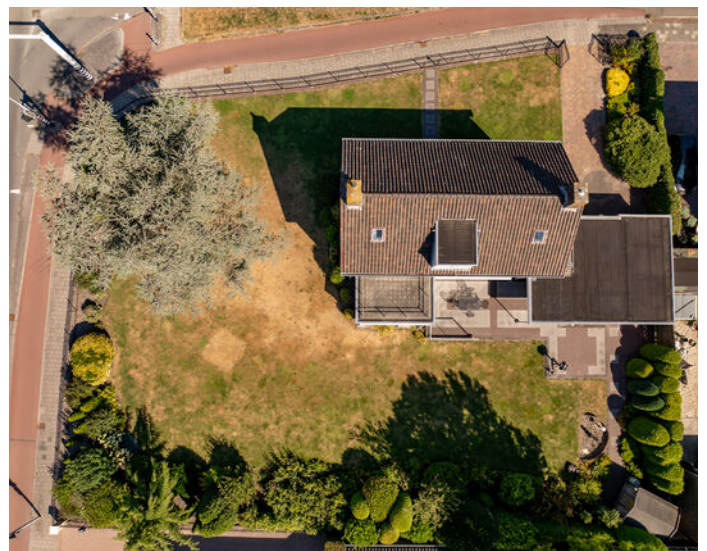
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



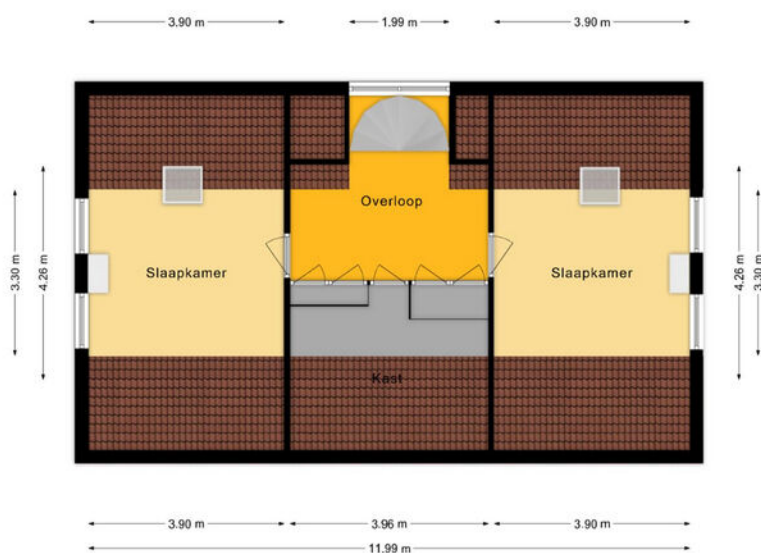
Plattegrond



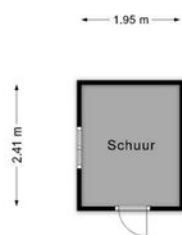
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname: 13-08-2026
Datum Meetcertificaat: 13-08-2026
Meetrapport nummer: 2026-089
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Reins Bouwadvies
Opnemer: H. Reins
Opsteller: H. Reins
Status: Definitief

Object type: Woning
Adres: Prinses Beatrixstraat 11
Postcode en plaats: 7901 BR Hoogeveen

Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten



Opdrachtgever: Hentenaar Makelaardij
Adres: Alteveerstraat 2
Postcode en plaats: 7907 AA Hoogeveen

Reins Bouwadvies stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "opstellen van meet rapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

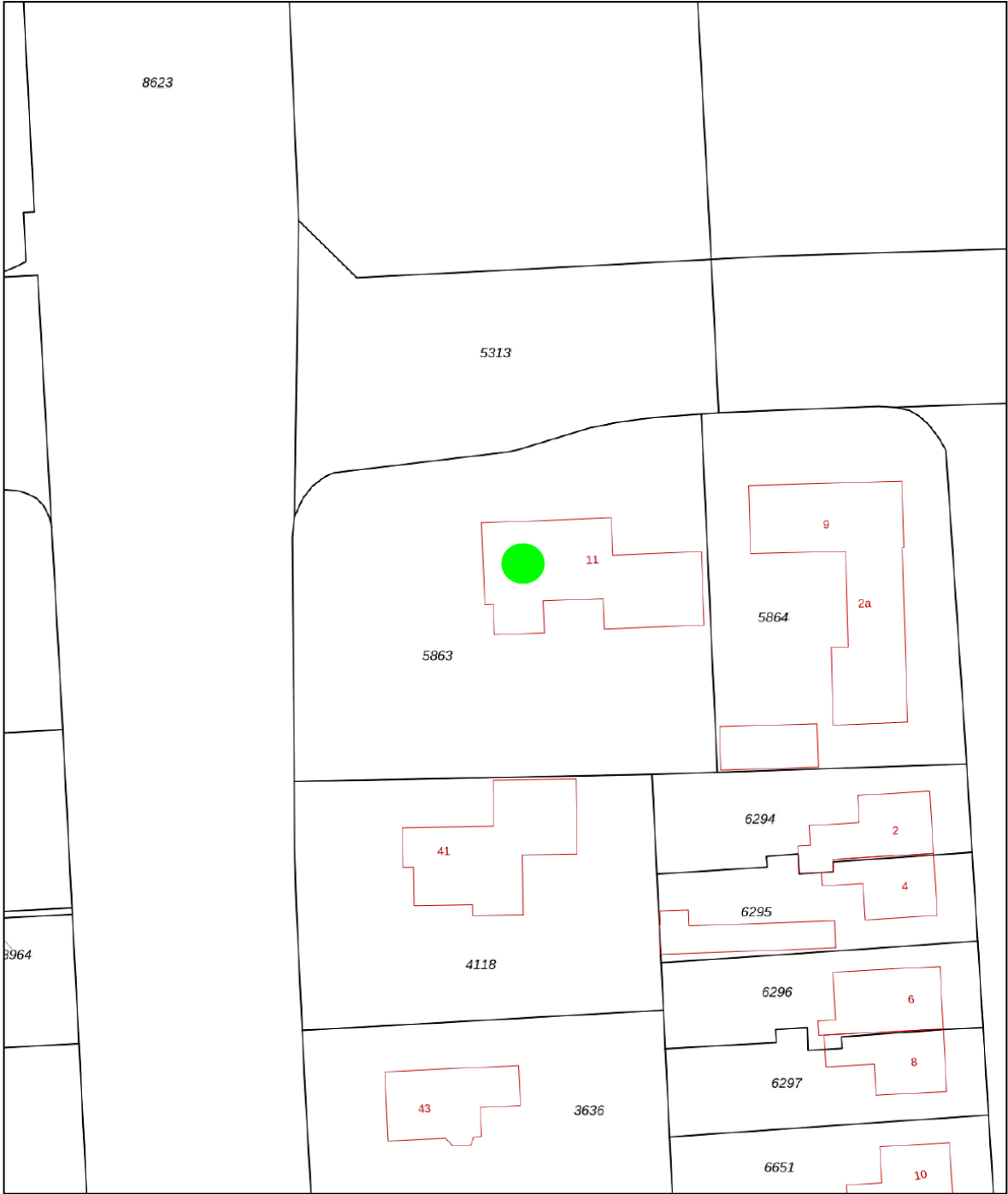
	GBO	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto)	Externe bergruimte
Object gesplitst per bouwlaag	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	m3	m2
Begane grond	160.4	104.1	46.4	9.9	486	4.7
Woon-/werkruimte		104.1	41.3		471	
Kelder			5.1		15	
1^e Verdieping	96.8	80.5	0	16.3	258	0
Woon-/werkruimte		80.5				
2^e Verdieping	43.7	43.7	0	0	175	0
Woon-/werkruimte		43.7				
Totalen	300.9	228.3	46.4	26.2	919	4.7

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies.
Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente: Hoogeveen
Sectie: O
Perceel: 5863

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Informatie Prinses Beatrixstraat 11

Informatie betreffende verkoop Prinses Beatrixstraat 11 te Hoogeveen

Bijzonderheden van de woning

De verkopers hebben de woning de afgelopen 35 jaar niet zelf bewoond. Hierdoor zijn de vragenlijst en de lijst van zaken niet volledig ingevuld. Hieronder is de informatie opgenomen die bij verkoper bekend is.

- De woning is gebouwd in 1967. Om die reden wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen.
- Omdat verkopers de woning de afgelopen 35 jaar niet zelf hebben bewoond, wordt tevens een niet-bewoningsclausule opgenomen.
- Gezien het bouwjaar en eventuele verbouwingen in de loop der jaren kan asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. Verkoper is hiervan niet op de hoogte.
- Intergas cv-ketel geplaatst in 2026.
- De keuken is vermoedelijk rond 2008 geplaatst, het inbouwapparatuur is ook van deze periode. Alleen de vaatwasser is vernieuwd in 2016.
- Kunststof kozijnen geplaatst in 1996.
- Hekwerk en tuinaanleg vernieuwd in 2016.
- Het buitenschilderwerk is door SW-Schilderwerken gedaan in 2024
- WOZ-waarde: € 644.000 (peildatum 1-1-2025). Vaste lasten worden, conform notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend.

Overzicht vaste lasten 2026:

- Eigenarenbelasting: 0,1267% over WOZ-waarde
- Rioolheffing eigenaren: € 50,10
- Rioolheffing gebruiker: € 119,00
- Afvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 152,12
- Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens: € 196,80
- Zuiveringsheffing woonruimten: € 84,69 per vervuilingseenheid (v.e.)
- Verontreinigingsheffing woonruimten: € 84,69 per v.e.
- Watersysteemheffing ingezetenen: € 136,33 per woonruimte
- Watersysteemheffing gebouwd binnendijs: 0,03870% van de WOZ-waarde

Lijst van zaken:

De woning wordt geleverd inclusief alle nagelvaste zaken, waaronder de aanwezige vaste kasten, de aanwezige vloerafwerking en de raamstoffering. De losse meubels zijn gedeeltelijk ter overname, in overleg met verkoper.

Informatie Prinses Beatrixstraat 11

Clausules in de koopovereenkomst

Geen verrassingen achteraf, daarom geven wij bij voorbaat duidelijkheid over de clausules die zullen worden opgenomen. Onderstaande bepalingen maken onderdeel uit van de overeenkomst:

1) Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte gedurende de laatste 35 jaar niet zelf feitelijk heeft bewoond en gebruikt. Verkoper kan derhalve geen kennis hebben van eigenschappen of gebreken die zich in deze periode hebben voorgedaan of die bij eigen bewoning aan het licht zouden zijn gekomen. Dergelijke eigenschappen en gebreken komen voor rekening en risico van koper. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken van derden.

2) Energielabel

Aan de koopovereenkomst is het energielabel van de woning toegevoegd. Verkoper heeft dit laten opstellen door een externe partij, conform wettelijke verplichting. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames in het energielabel.

3) Raadpleging bestemmingsplan

Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór ondertekening van de koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan heeft geraadpleegd en kennis heeft genomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouwmogelijkheden.

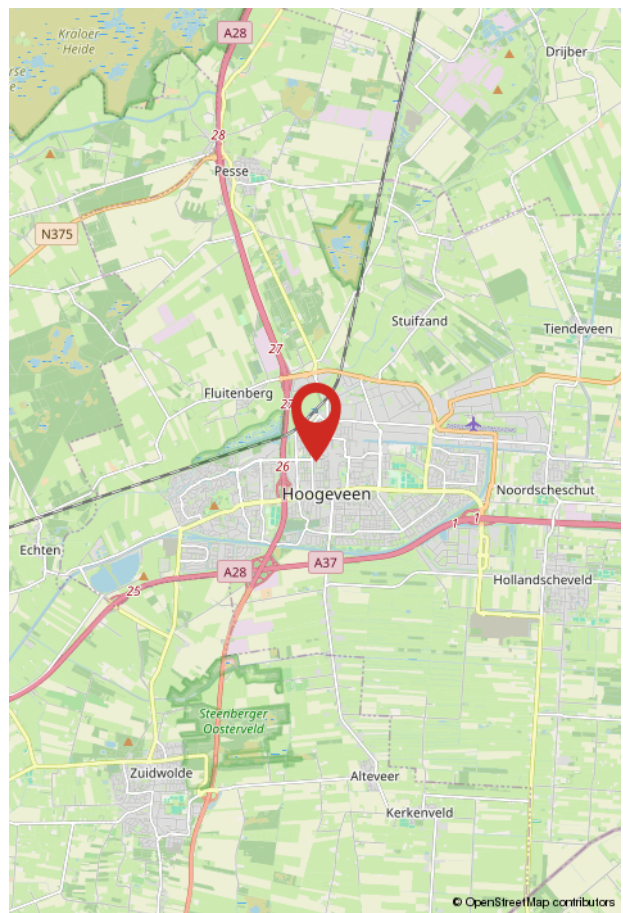
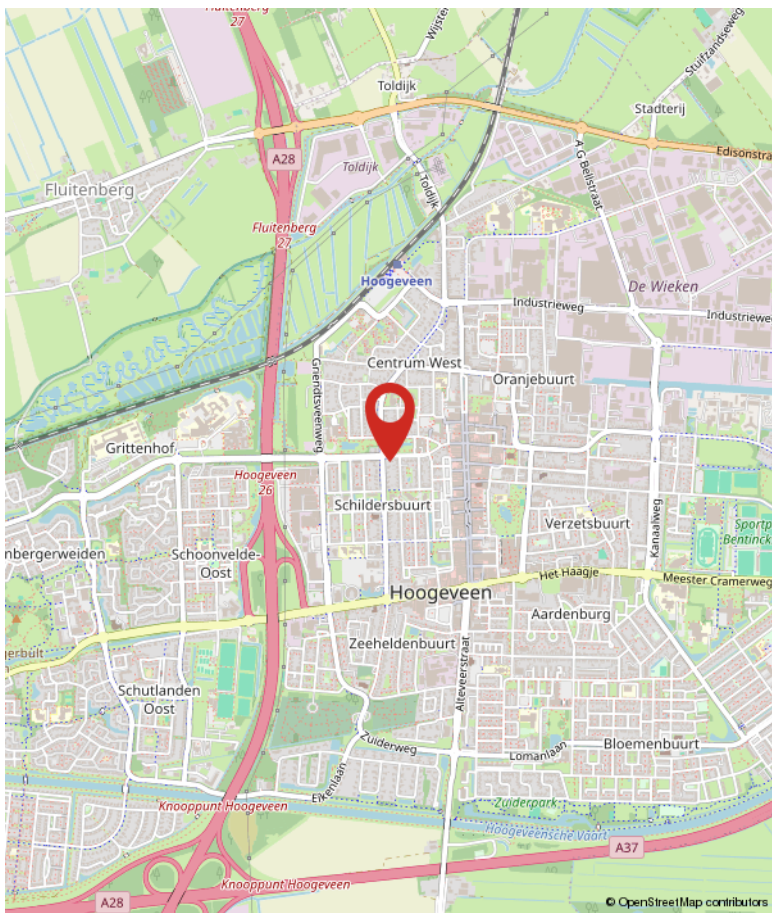
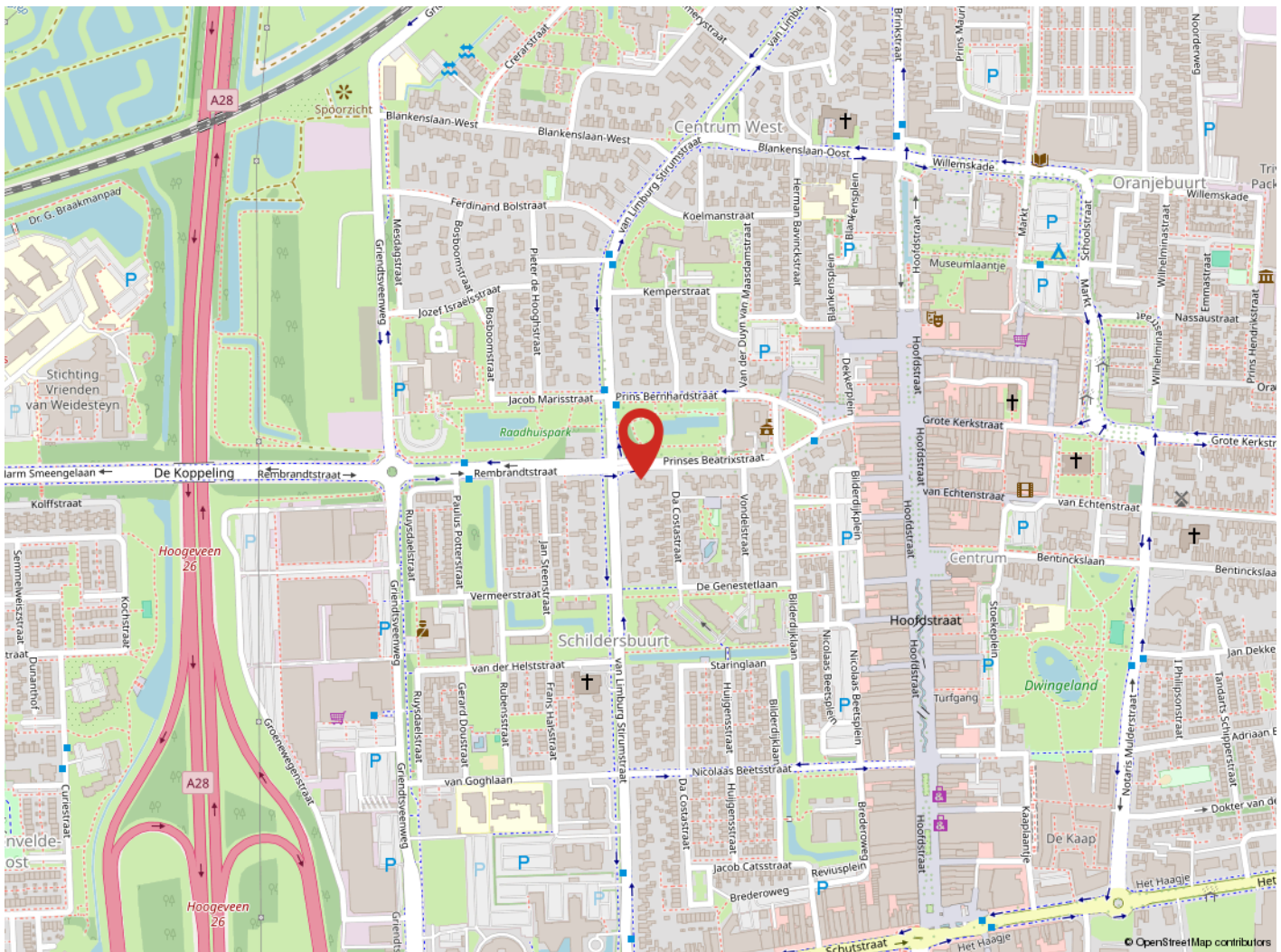
4) Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de woning omstreeks 1967 is gebouwd. Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het pand. De koopsom is overeengekomen met inachtneming van deze ouderdom. Koper aanvaardt alle in verband hiermee te verwachten tekortkomingen. Bij levering kan koper zich niet beroepen op een mindere onderhoudstoestand.

5) Mogelijke aanwezigheid asbesthoudende stoffen/materialen

In de woning kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Koper is verantwoordelijk voor alle wettelijke maatregelen en voorzieningen bij verwijdering. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die voortvloeien uit aanwezigheid of verwijdering van asbest. Verkoper sluit elke aansprakelijkheid uit en wordt gevrijwaard door koper.

Locatie op de kaart



Over Hentenaar Makelaardij



Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en de omliggende omgeving is voor ons al meer dan 40 jaar een feestje. Verhuizen is een bijzondere stap in je leven, en wij doen er alles aan om je daar zo goed mogelijk bij te helpen.

Samen op zoek naar jouw toekomstige woning

Een woning vinden die écht bij je past is vaak een uitdaging. Een nieuw thuis vinden dat écht bij je past – dat is niet zomaar iets. En voordat je verhuisd bent, komt er heel wat op je af. Laat dat nou precies zijn waar wij energie van krijgen! Van het eerste bezichtigingsmoment tot het laatste verhuisdoosje. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

Jouw woonplezier staat voor ons centraal

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we deskundig en blijven we actueel geschoold. Natuurlijk bieden we service, maar wat ons écht onderscheidt? We luisteren. Denken mee. En gaan tot het uiterste om het huis te vinden waar jij je thuis voelt – of om jouw woning perfect in de markt te zetten. Want daar draait het bij ons om: jouw woonplezier. En dat merk je aan alles.

Meer over ons weten?

Neem een kijkje op www.hentenaarmakelaardij.nl of volg ons op social media voor tips, nieuw aanbod en een kijkje achter de schermen!



Algemene informatie bij aankoop woning

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Er komt veel op je af! Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dat betekent dat je goed moet nagaan wat je koopt. Je kunt je hierbij laten begeleiden door een aankopend makelaar, en/of kiezen voor een bouwtechnische keuring.

Ook is het belangrijk dat je de lijst van zaken en vragenlijst die in de brochure is opgenomen, goed bekijkt. Zo weet je precies wat wel en niet bij de woning hoort en voorkom je verrassingen achteraf.

Overeenstemming: wanneer is er sprake van een koop?

En dan is het zover: de verkoper heeft je bod mondeling geaccepteerd: reden voor een feestje! Maar let op: een mondelinge toezegging is nog geen rechtsgeldige koop. Pas wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief. Tot dat moment kunnen er nog wijzigingen optreden. Op de volgende pagina van deze brochure lees je hier meer over. Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt zonder zorgen de toekomst in, met een woning die bij je past én zonder verborgen gebreken of financiële verrassingen.

Bankgarantie of waarborgsom

Bij de aankoop van een woning wordt door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit bedraagt doorgaans 10% van de koopsom, en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze zekerheid wordt doorgaans geregeld via jouw bank of hypotheekadviseur.

Bestemmingsplan en vergunning

In onze regio is geen woonvergunning nodig. Je mag je dus vrij vestigen. Voor meer informatie over de bestemming van deze woning raden we je aan te kijken op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Hier vind je een volledig overzicht inclusief voorschriften.

Sinds 1 januari 2024 werkt elke gemeente met een omgevingsplan, dat nog in ontwikkeling is. Via de genoemde website zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op het aangeboden object. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht.

Betreffende het bestemmingsplan wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst:

"Raadpleging bestemmingsplan

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd. De koper heeft kennisgenomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden."

Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankoopmakelaar voor een woning die we zelf in verkoop hebben, begeleiden we je uiteraard graag bij de aankoop van een woning die wordt aangeboden door een collega-makelaar. Onze ervaring en kennis van de markt kunnen je helpen om de juiste keuze te maken en te zorgen voor een zorgeloos aankoopproces. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of als je hulp wilt bij je zoektocht naar een woning!

Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Kijk voor meer informatie op www.hentenaarmakelaardij.nl.

De koopovereenkomst en aanvullende clausules

Na acceptatie van je bod wordt een koopovereenkomst opgesteld waarin alle afspraken schriftelijk zijn vastgelegd. Hieraan kunnen aanvullende clausules worden toegevoegd om bepaalde situaties of risico's extra toe te lichten of af te dekken. Hieronder lichten we een aantal veelvoorkomende clausules toe:

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.

Notariskeuze en bijkomende kosten

De koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 5 werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoeid gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

Doorzetten relevante stukken

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Toelichting energielabel

Aan deze koopovereenkomst is toegevoegd het energielabel van de woning. Vanuit overheidswege is de levering van het energielabel door verkoper aan koper verplicht. Verkoper heeft daarom een energielabel op laten stellen door een externe partij. Verkoper staat niet in voor onjuistheden of aannames die in het energielabel zijn opgenomen.

Indien van toepassing:

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

Niet-bewoningsclausule

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 koopakte 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.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen
Alteveerstraat 2
7907 AA Hoogeveen

0528-277001
hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

