SCHELHAAS
makelaars & adviseurs



Een idyllische plek waar het buitenleven lonkt

Oud Veeningen 4
Veeningen

Welkom bij Schelhaas Makelaardij

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.



Janine Olde
Assistent Makelaar
06 21 65 42 48 | j.olde@schelhaas.com

“Onze specialisten helpen je graag!

In deze brochure

Omschrijving van de woning

Kenmerken van de woning

Entree

Keuken

Woonkamer

Hal

Slaap- en badkamers

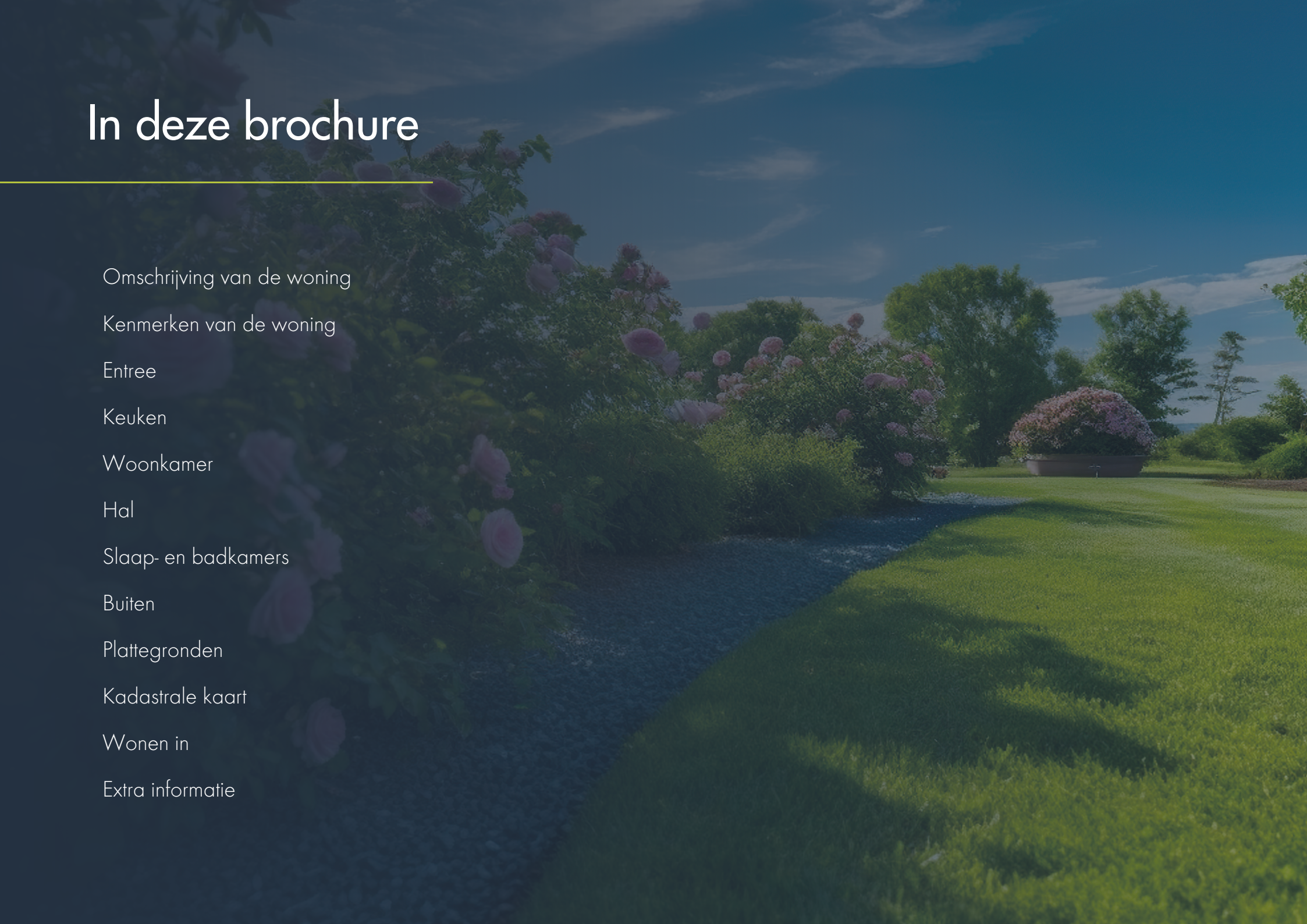
Buiten

Plattegronden

Kadastrale kaart

Wonen in

Extra informatie



Omschrijving van de woning

In het prachtige landschap en de uitgestrekte landerijen van het Drentse buurtschap Oud Veeningen ligt deze karakteristieke, rietgedekte woonboerderij op een royaal perceel van 8.997 m² waar rust, ruimte en vrijheid op natuurlijke wijze samenkomen. Een fantastische plek waar het buitenleven dagelijks lonkt en waar al jouw dromen, van het houden van paarden tot comfortabel thuiswerken of hobbyen aan huis, realiteit kunnen worden.

Bouwaard

De oorspronkelijke boerderij dateert van 1851 en is vanaf 2014 grondig verbouwd en op hoog niveau cosmetisch en technisch gemoderniseerd. De woning beschikt over een rieten schroefdak met isolatieplaten, na-gei soleerde spouwmuren en deels hout en deels kunststof kozijnen met dubbele beglazing, op een paar kleine stalraampjes na. De verwarming en warmwatervoorziening worden efficiënt geregeld door een Intergas HR-combiketel uit 2021 in combinatie met een sfeervolle hout-/CV-kachel die is aangesloten op een buffervat van 1.000 liter. De aanwezigheid van 38 zonnepanelen met optimizers, verdeeld over beide schuren, zorgen daarnaast voor een verduurzaamd energieverbruik, wat gezamenlijk resulteert in een energielabel C.





Kenmerken
van de woning

Woonoppervlakte
411 m²

Perceeloppervlakte
8.997 m²

Inhoud
1.587 m³

Bouwjaar
1851

Aantal kamers
10

Aantal slaapkamers
7

Energielabel
C

Een sfeervolle entree

Je betreedt de boerderij via een traditionele, tweedelige deur en komt binnen in de praktische bijkeuken met vaste kastenwanden met daarin het witgoed en authentieke waaltjes op de vloer.



Praktische en ruime bijkeuken



Het gezellige hart
van de woning

Vanuit de bijkeuken vind je links de sfeervolle woonkeuken, welke is uitgerust met onder meer een 5-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, vaatwasser en ruim voldoende werkruimte

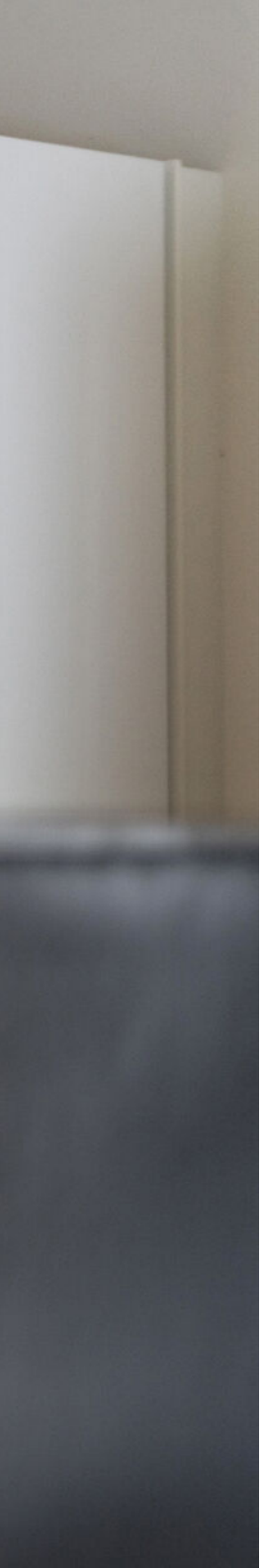
> De ruime keuken is perfect voor uren kokkerellen en gezellig natafelen.











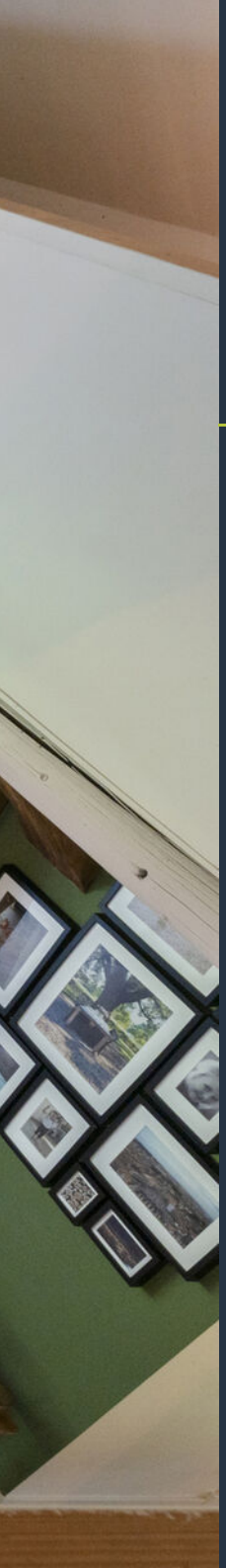












Een woonkamer
vol sfeer

Aansluitend bevindt zich de royale woonkamer, waar het authentieke karakter van de woning voelbaar is dankzij de zichtbare houten gebinten, de grote raampartijen tot aan de grond, zitkuil met authentieke plavuizen vloer en de behaaglijke houtkachel.

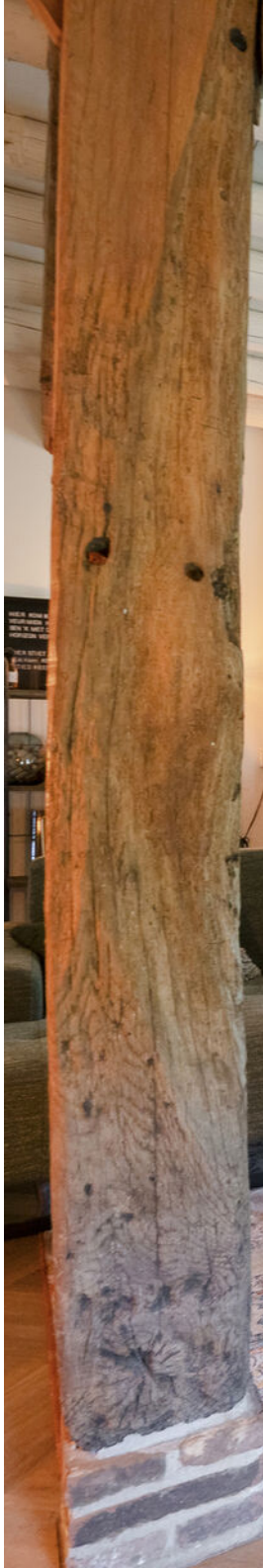
Verder is er aan de voorzijde van de woning een kantoor/ werkkamer ingericht.

> De haard maakt deze woonkamer tot een sfeervolle en fijne plek.

























> Een royale leefruimte waar historie en eigentijds wooncomfort samenkomen



De centrale spil van het huis

Vanuit de woonkamer kom je in de royale centrale hal welke in verbinding staat met alle ruimtes op de begane grond. Zo vind je een werkkast, vier slaapkamers van circa 13, 15, 15 en 20 m² met allemaal houten gebinten die de landelijke sfeer van de woning goed weergeven. Verder een tweede badkamer met gietvloer en een royale regendouche, wastafel en designradiator.

Aan het einde van de royale hal vind je de master bedroom van ruim 16 m² met vaste kastenwand en een royale badkamer ensuite, deze is voorzien van een vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met opbergkast. Terug in de hal vind je naast de voordeur het toilet met fontein.

Dankzij de complete indeling op de begane grond is levensloopbestendig wonen hier een feit.

De gehele begane grond vloer is fraai afgewerkt met een stijlvolle PVC visgraatvloer met prachtige zwarte bies.





Oude stalraampjes voor het authentieke karakter







Wonen, slapen en werken
op de begane grond

Via de vaste houten trap bereik je de eerste verdieping, waar eenvoudig nog twee zeer royale slaapkamers of een prachtige hobbyruimte zijn te maken. De voorbereidingen zijn hier al voor gedaan.

Verder tref je hier een technische ruimte met de opstelling van de cv ketel en het buffervat. Aansluitend kom je op de open vide waar je prachtig neerkijkt op de eetkamer.



“Wonen met karakter










































LEGO









Het landelijke buitenleven

Het royale perceel wordt betreden via een elektrisch bedienbaar toegangshek. Aan de zij- en voorzijde bevindt zich het aangrenzende weiland, perfect voor het houden van kleinvee of paarden.

Kinderen kunnen naar hartenlust spelen in de boomhut, terwijl je vanaf het terras geniet van de rust en het weidse uitzicht over het prachtige landschap.



> **Een landelijke sfeer door de combinatie van authentieke waaltjes, oude bomen en lantaarns**

Op het erf staat een veelzijdige, vrijstaande schuur met een stenen voet en afgewerkt met houten rabatdelen, voorzien van een betonvloer en elektra met krachtstroom. De schuur is praktisch ingedeeld met twee garageboxen, een tussenstuk, wat ideaal is voor de fietsen, tuingereedschap en/of speelgoed.

Verder aan de achterzijde nog een functionele werkplaas.. Voor de paardenliefhebber zijn er twee paardenboxen met hooi- en bergruimte aanwezig.













Kinderen kunnen hier naar hartelust spelen







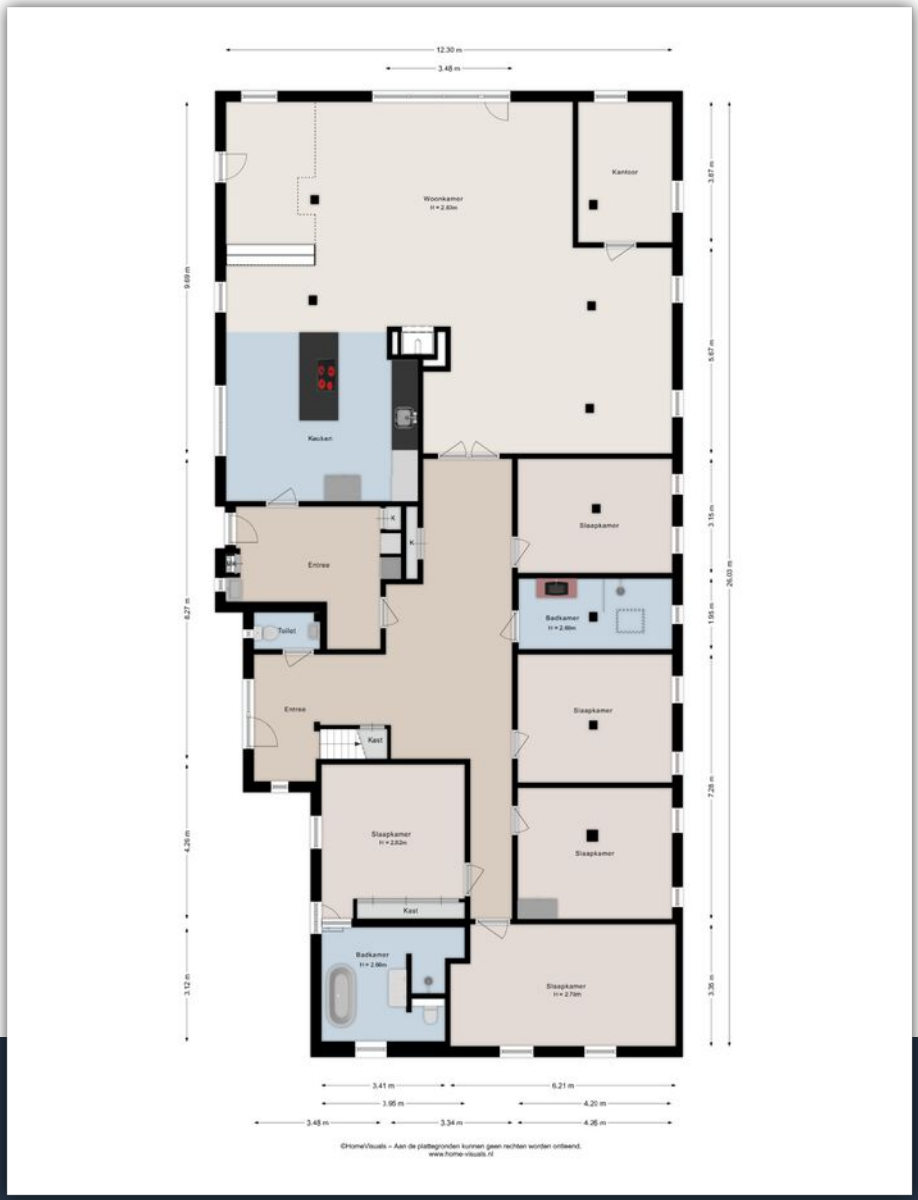




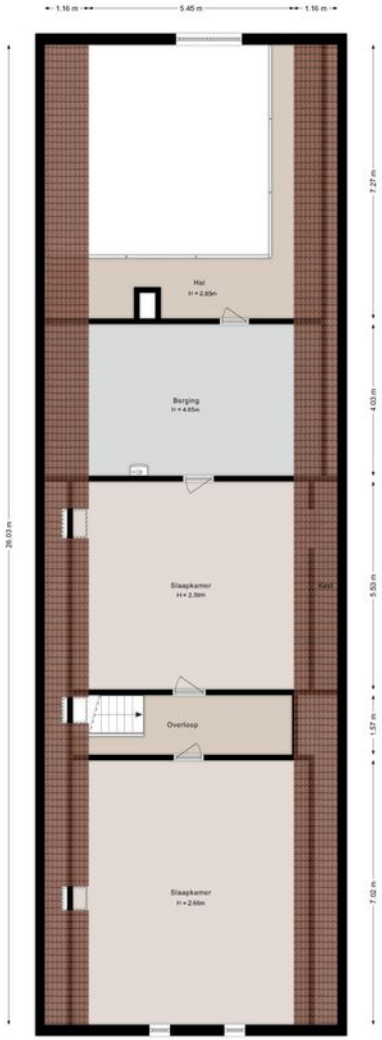




Plattegronden



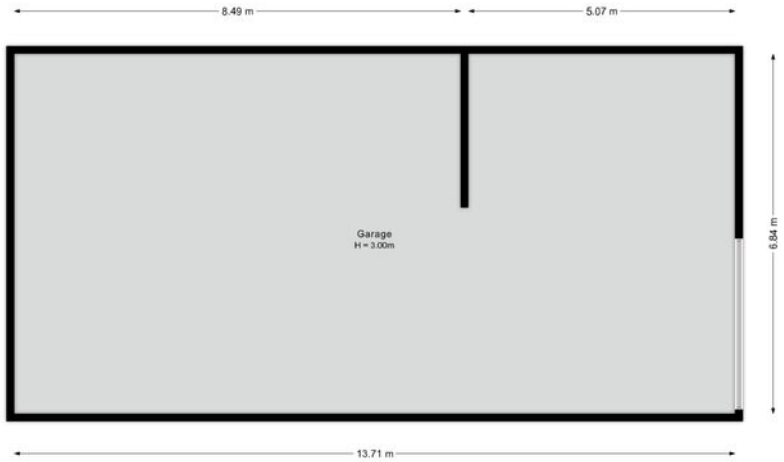
“Levensloopbestendig wonen is hier een feit.



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



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



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



Kadastrale kaart

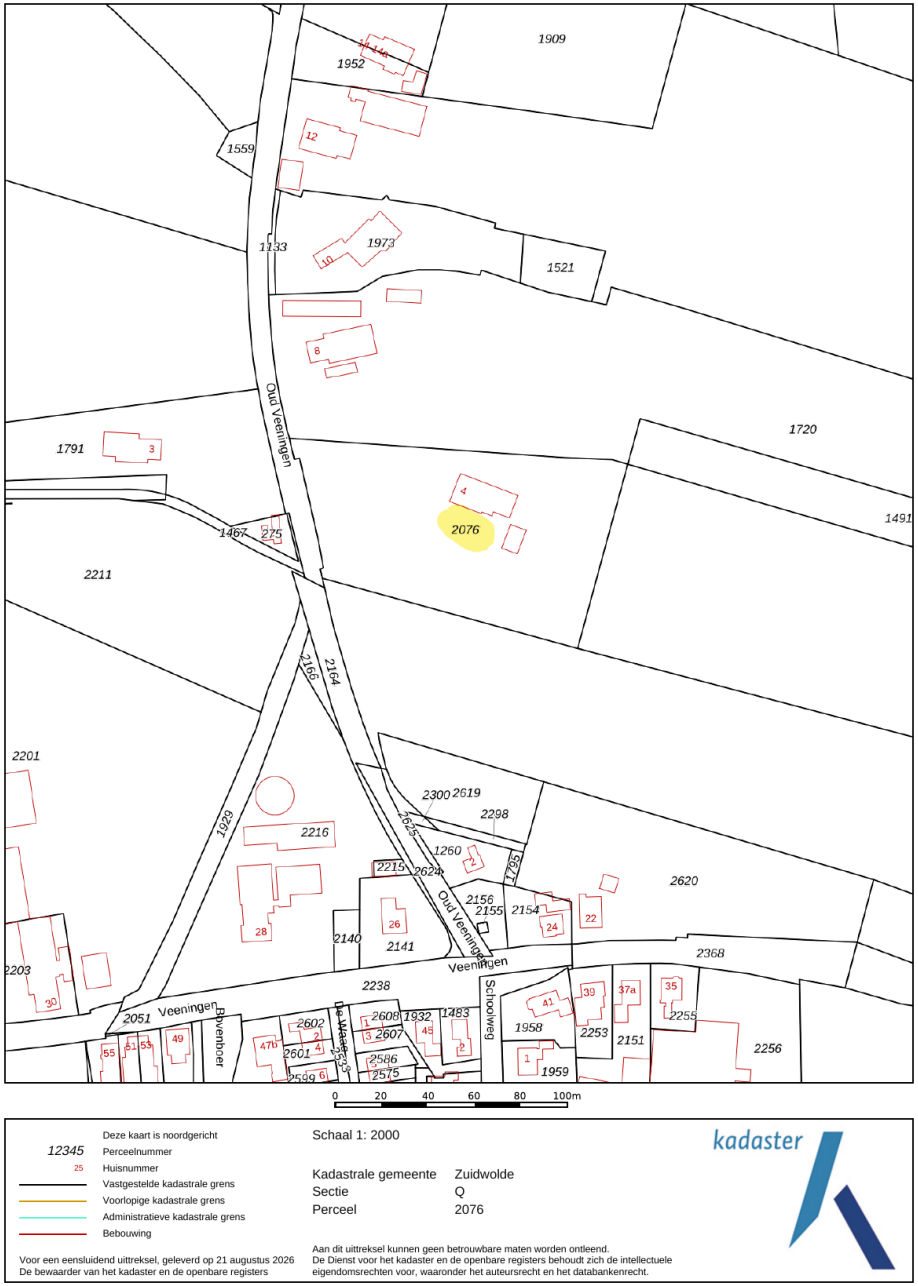
Bestemming:
Wonen
Agrarisch

Landschap en Waarde:
Waarde - Archeologie
Waarde- Archeologisch en cultuurhistorisch waardevol

Naam bestemmingsplan:
Buitengebied De Wolden 2023

Kadastrale kaart

Uw referentie: PV/JO/Veeningen

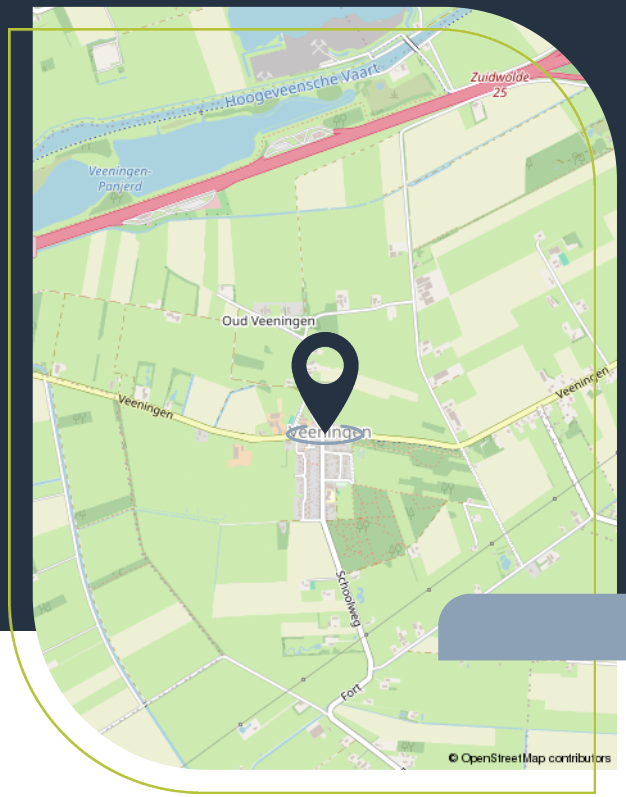


Wonen in Veeningen

tVeeningen is een gemoedelijk Drents esdorp met een hechte gemeenschap en een actieve verenigingscultuur.

Voor de dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, basisscholen, medische zorg, zoals huisarts, tandarts en apotheek, ligt het nabijgelegen Zuidwolde op 10 minuten rijafstand. Ook Hoogeveen en Meppel zijn binnen 10 tot 15 autominuten uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A28 ben je bovendien zo in Zwolle.

Natuurliefhebbers stappen vanaf het eigen erf direct de omgeving in voor kilometers lange wandel-, fiets- en ruiterroutes door het betoverende Reestdal en de omliggende bossen.



Oud Veeningen 4, Veeningen





Supermarkt
4,5 kilometer

Huisarts
5,5 kilometer

Sportpark en zwembad
5,5 kilometer

Basisschool
500 meter

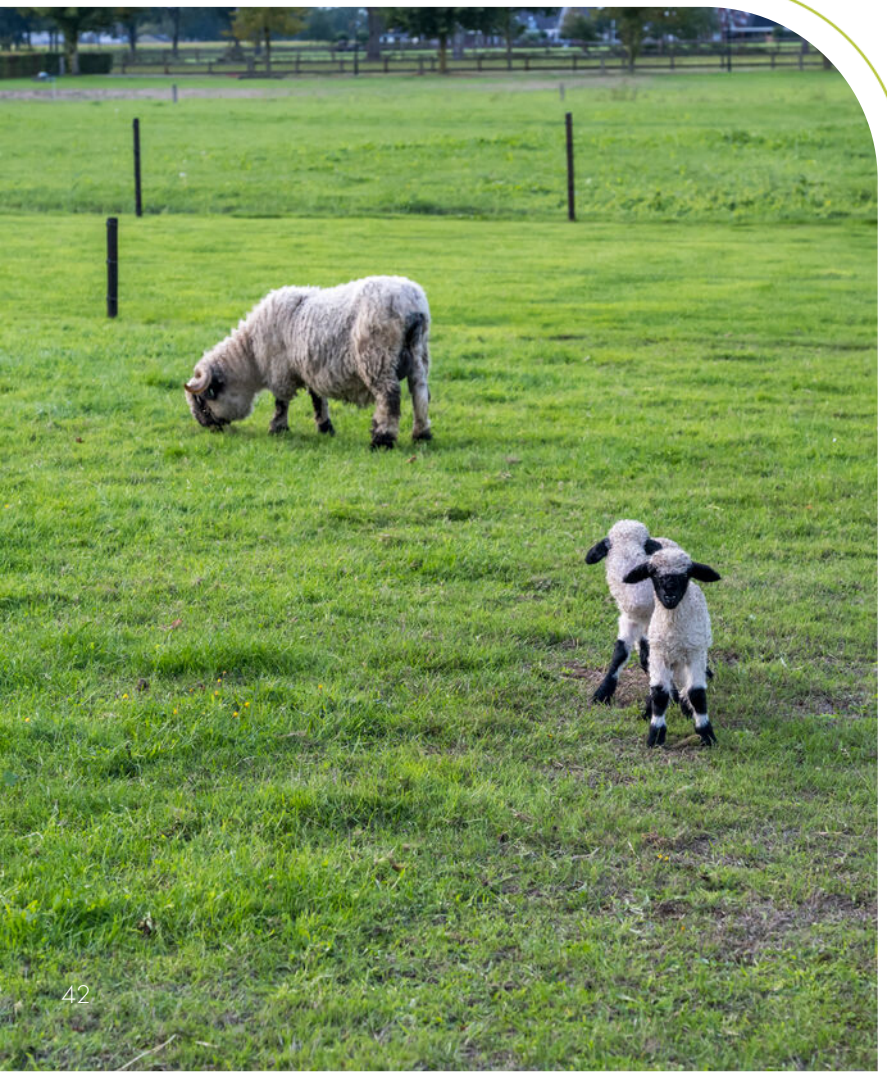
Middelbare school
15 kilometer

Speeltuin
500 meter

Snelweg
5 kilometer

Openbaar vervoer
14 kilometer

Wonen in Veeningen






Natuurreservaat


Meppel 15
Utrecht 125
Zuidwolde 2
Hoogeveen 9
Veeningen 2
De Wijk 8
Echten 4.5

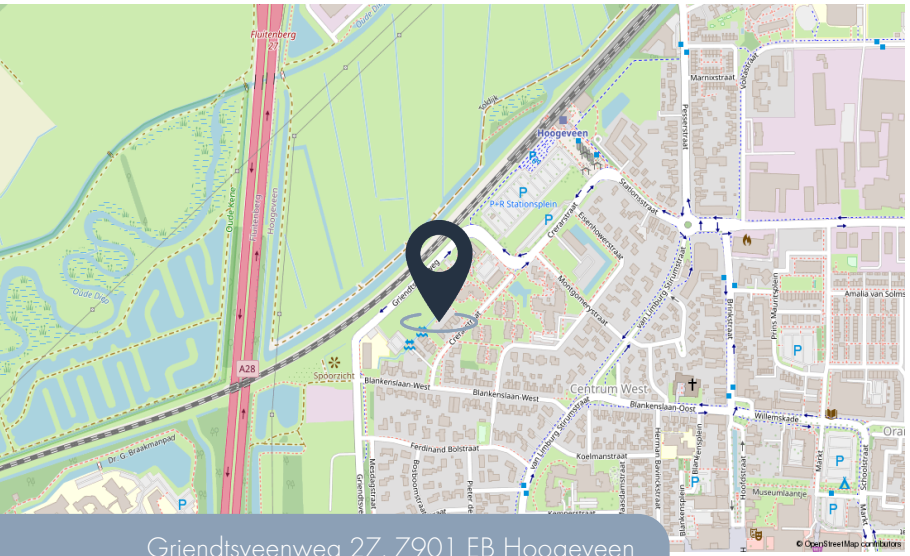

Het Veldboeket





Ons
kantoor

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.



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen





Ons
team



Met success, 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.

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.

> “Van jong talent tot ervaren vakmensen met decennia ervaring

De 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

6.3.1 Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 150 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 Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport).

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 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.

SCHELHAAS

makelaars & adviseurs

Schelhaas Makelaardij B.V
Griendtsveenweg 27
7901 EB Hoogeveen

0528 - 264007
info@schelhaas.com
www.schelhaas.com

NVM