



Jan Toetlaan 8

IJhorst

€ 535.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk

dewijk@hentenaarmakelaardij.nl

0522-441072

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	142 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	473 m ²
Inhoud	610 m ³
Tuinoppervlakte	200 m ²
Tuin positie	zuidwest
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1995
Garage	aangebouwd steen
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Nefit 2010
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	op eigen terrein



Omschrijving

Aan de Jan Toetlaan 8 in IJhorst staat deze royale vrijstaande woning op een mooi perceel van circa 473 m². De woning biedt met vier slaapkamers volop ruimte voor een gezin en beschikt daarnaast over een aangebouwde garage, bijkeuken, technische ruimte en een vrijstaande houten berging. De combinatie van de ruime opzet, het groene karakter en de verschillende gebruiksmogelijkheden maakt dit een heerlijke plek voor wie comfortabel en vrij wil wonen.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met trapopgang en toiletruimte. De woonkamer met parketvloer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een royale zithoek. Aansluitend bevindt zich de keuken waaronder een ingebouwde koelkast, kookplaat en een oven. Via de bijkeuken, met aansluiting voor de wasmachine, kom je in de garage. Die heeft een kanteldeur, stroom en een eigen deur naar de tuin: handig voor de auto, fietsen, of als werkplaats.

Eerste verdieping

Op de verdieping heeft de overloop een laminaatvloer. Hier vind je drie slaapkamers en de badkamer. Er zijn twee vaste kasten, waarvan één de technische ruimte is met de Nefit CV-ketel uit 2010. Boven de garage ligt een extra ruimte met houten vloer en knieschotten, met daarnaast een vierde, kleine slaapkamer.

Hierdoor is deze woning bijzonder geschikt voor een gezin. De kamers kunnen uiteraard ook uitstekend worden ingericht als thuiswerk-, hobby- of logeerkamer.

Via de grote vliering heb je volop bergruimte voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en ligging

De tuin ligt rondom de woning. De hoofdtuin ligt op het zuidwesten, dus daar heb je de zon vanaf de middag tot de avond, precies wanneer je na het werk buiten

wilt zitten. In de tuin staat een houten open schuurtje, en via het achterom loop je zo met de fiets naar achteren. Een grondwaterbron zorgt ervoor dat je de tuin in droge zomers kunt sproeien zonder op de kraan te draaien. Bij de voordeur zit een overkapping, zodat je op een regenachtige dag droog je sleutels pakt. Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid. De garage beschikt bovendien over een deur richting de tuin, wat het geheel extra praktisch maakt.

Voorzieningen en bereikbaarheid

IJhorst is een rustig en groen dorp aan de rand van het Reestdal, met een hechte gemeenschap en regelmatig dorpsactiviteiten. Voor je dagelijkse boodschappen ga je naar De Wijk of Meppel. Ook voor voetbal, tennis en andere sportclubs kun je in IJhorst, De Wijk en de dorpen eromheen terecht. Via de uitvalswegen rijd je zo naar Meppel, Hoogeveen of Zwolle. En wil je naar buiten, dan fiets of wandel je vanaf huis het Reestdal of het bos in, langs de Reest, bossen en weilanden.

Bijzonderheden

- 3 slaapkamers
- Traplift blijft achter
- Energielabel C
- Tuin rondom, hoofdtuin op het zuidwesten
- Garage met kanteldeur en stroom
- Grote vliering
- Grondwaterbron in de tuin

Jan Toetlaan 8 in IJhorst is een fijne vrijstaande gezinswoning waar ruimte de boventoon voert. Vier slaapkamers, een garage, veel bergruimte en een royaal perceel zorgen ervoor dat je hier zowel binnen als buiten alle kanten op kunt. Tel daar de groene woonomgeving en de privacy bij op en je hebt een woning die absoluut een bezichtiging waard is. Wij laten jou graag de ruimte en mogelijkheden van deze woning zelf ervaren!

Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



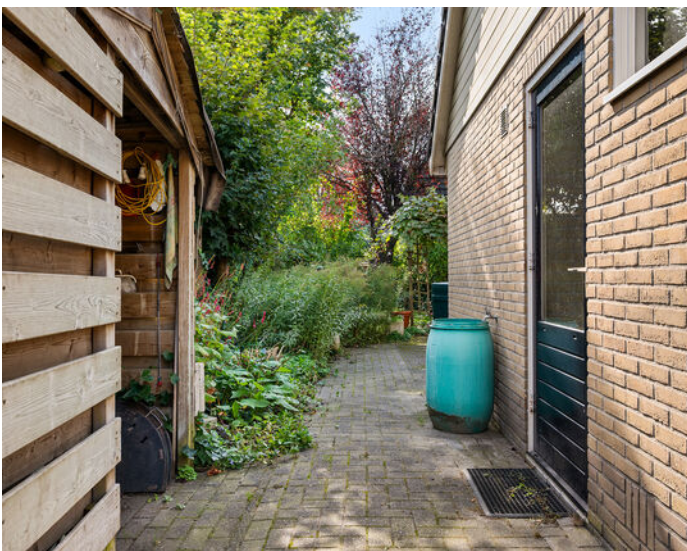
Afbeeldingen



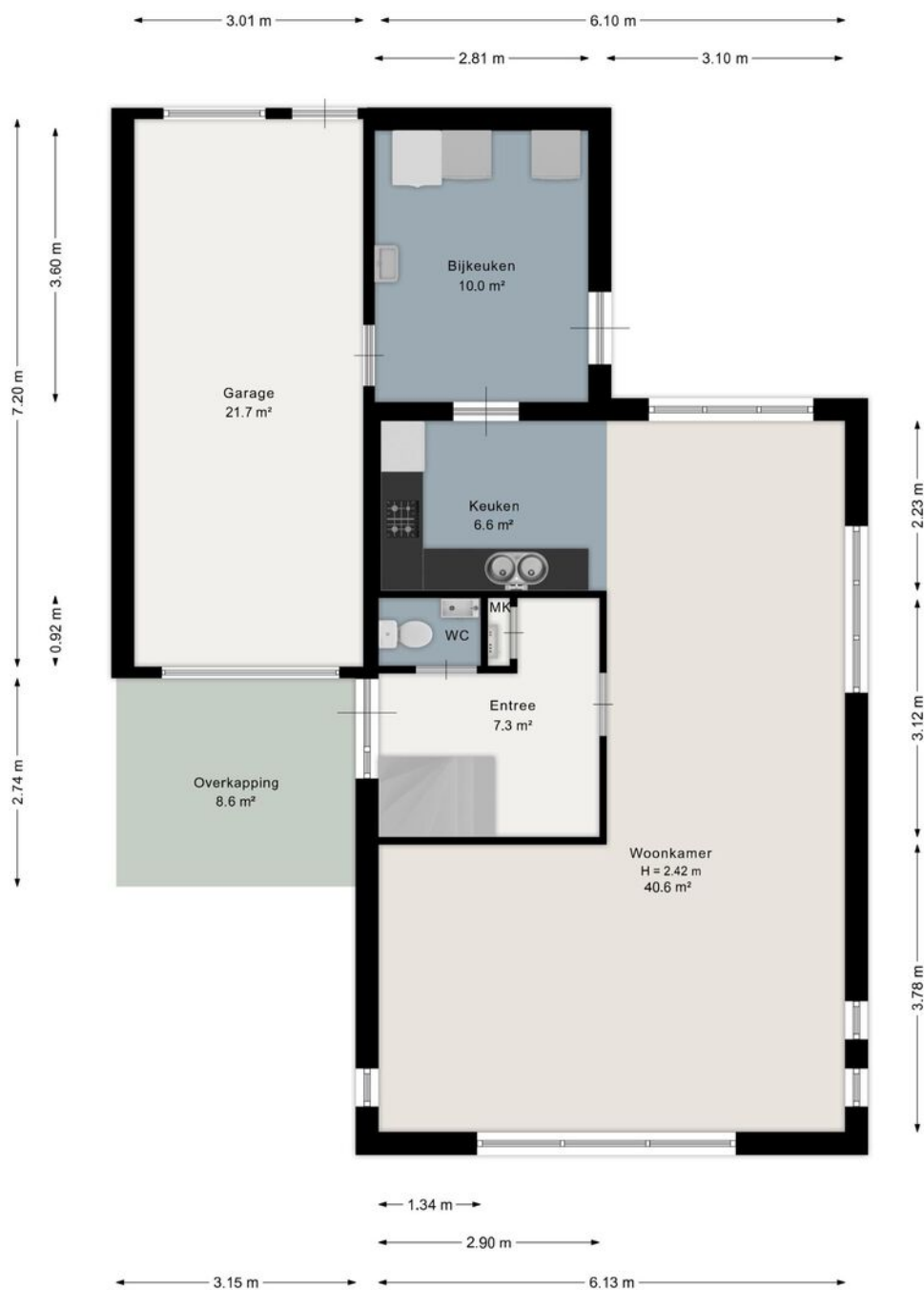
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

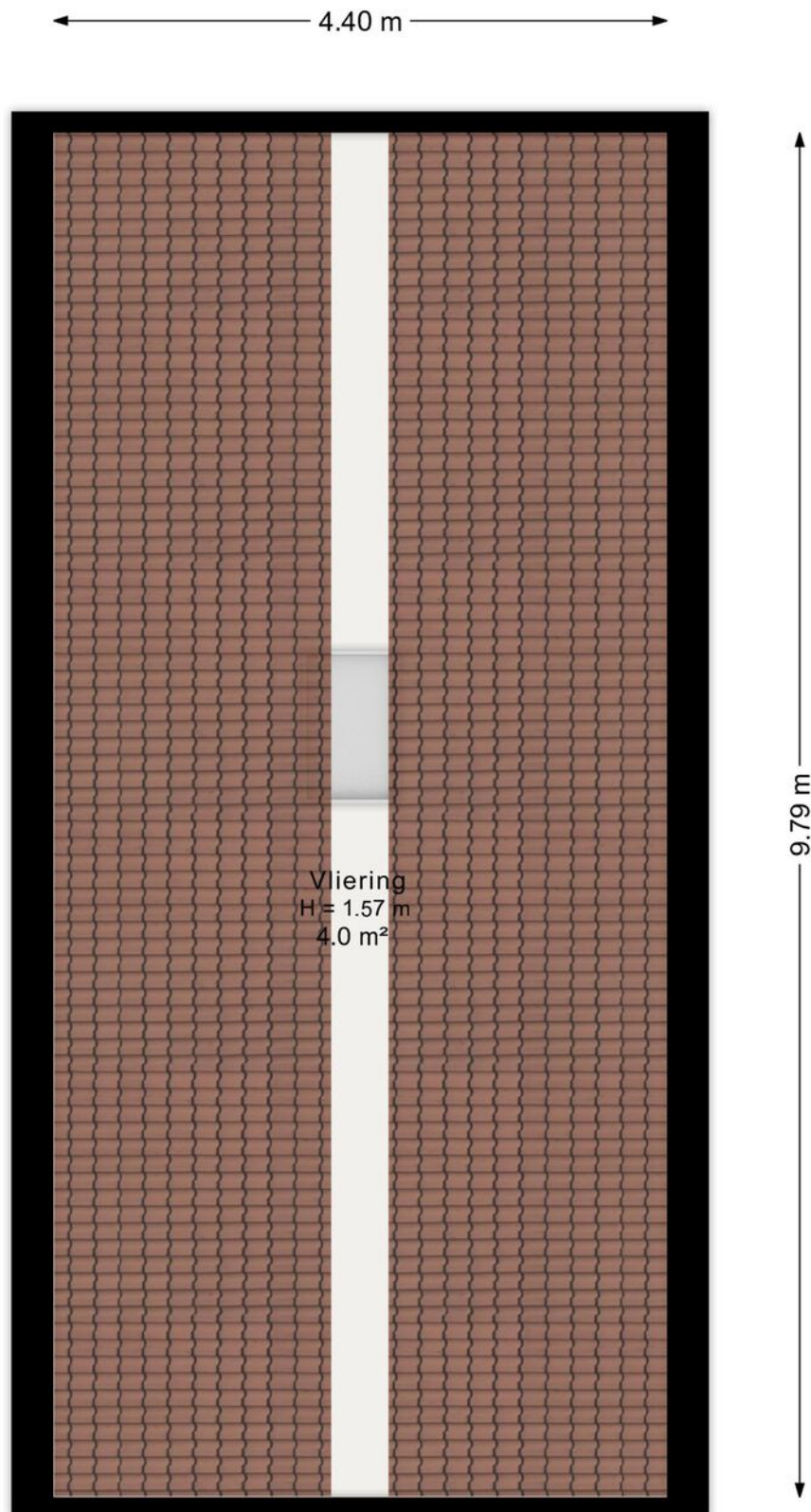
Meer weten? Bel: 0522-441072

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Meer weten? Bel: 0522-441072

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Jan Toetlaan 8	Datum van meetrapport:	25-09-2026
Plaats:	IJhorst	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	141.46 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	25.68 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	8.63 m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m ²
Totaal gemeten	167.14 m ²
Inhoud	610.18 m ³
Inhoud Externe	m ³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Staphorst

Sectie C

Perceel 3179

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 17 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Woningdossier - Vragenlijst

Jan Toetlaan 8, 7955 AX IJhorst

1. Bijzonderheden & Gebruik

- **Huidig gebruik:** De woning staat leeg. De woning wordt verkocht met de niet-zelfbewoningsclausule.

2. Gevels & Gevelisolatie

- **Gevelisolatie:** Volgens het energielabel (geregistreerd 28-08-2026) zijn de gevels grotendeels geïsoleerd, met een Rc-waarde van 2,50 m²K/W. Dat valt in de adviesklasse 'goed' (Rc 2,5 – 3,5) en aan de bovenkant van wat gebruikelijk is voor woningen uit de bouwperiode 1992 – 2015 (Rc 1,3 – 2,5).

3. Daken & Dakisolatie

- **Dakisolatie:** Volgens het energielabel zijn de daken geïsoleerd, met een Rc-waarde van 2,50 m²K/W. Dat past bij wat gebruikelijk is voor woningen uit de bouwperiode 1992 – 2015 (Rc 2,0 – 3,5). Het advies voor een goed geïsoleerd dak is een isolatielaag met een Rd-waarde van 3,8.

4. Vloeren & Vloerisolatie

- **Vloeren:** Op de begane grond ligt een parketvloer en op de overloop laminaat; verder zijn er plavuizen en vloerbedekking. Deze vloerafwerkingen blijven achter. De ruimte boven de garage heeft een houten vloer.
- **Vloerisolatie:** Volgens het energielabel is de begane grondvloer (circa 98 m²) geïsoleerd, met een Rc-waarde van 2,50 m²K/W. Dat ligt aan de bovenkant van wat gebruikelijk is voor woningen uit de bouwperiode 1992 – 2015 (Rc 1,3 – 2,5).

5. Kozijnen, Ramen en Deuren

- **Materiaal:** De buitenkozijnen zijn van hardhout.
- **Glas:** De woning heeft isolerende beglazing. Volgens het energielabel bedraagt de U-waarde van de ramen, inclusief kozijn, overwegend 2,3 W/m²K. Dat ligt tussen dubbel glas (Uw ± 2,8) en HR++-glas (Uw ± 1,2); de waarde uit het energielabel is inclusief kozijn.

6. Technische Installaties

- **Warmte-installatie:** Nefit HR-107 combiketel uit 2010 voor verwarming en warm water, geplaatst in de technische ruimte op de verdieping. De ketel is eigendom; er is geen lease- of huurcontract.
- **Vloerverwarming:** Er is geen vloerverwarming aanwezig.
- **Ventilatie:** Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging, zonder warmteterugwinning.

7. Diversen

- **Energietabel:** Label C, geregistreerd op 28-08-2026 en geldig tot 27-08-2036.
- **Grondwaterbron:** Op het perceel is een grondwaterbron aanwezig.

8. Vaste Lasten

- **WOZ-waarde:** € 441.000 (peiljaar 2025).
- **Belastingen:** Onroerendezaakbelasting € 443,21; waterschapslasten € 391,69; rioolheffing € 208,00; afvalstoffenheffing € 322,00. Totaal € 1.364,89 per jaar, gebaseerd op een eenpersoonshuishouden.



Woningdossier - Clausules

Jan Toetlaan 8, 7955 AX IJhorst

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-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve geen kennis kan hebben van eigenschappen of gebreken die bij eigen bewoning aan het licht zouden zijn gekomen. Dergelijke eigenschappen en gebreken komen voor rekening en risico van koper. Bij 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 bouw mogelijkheden.

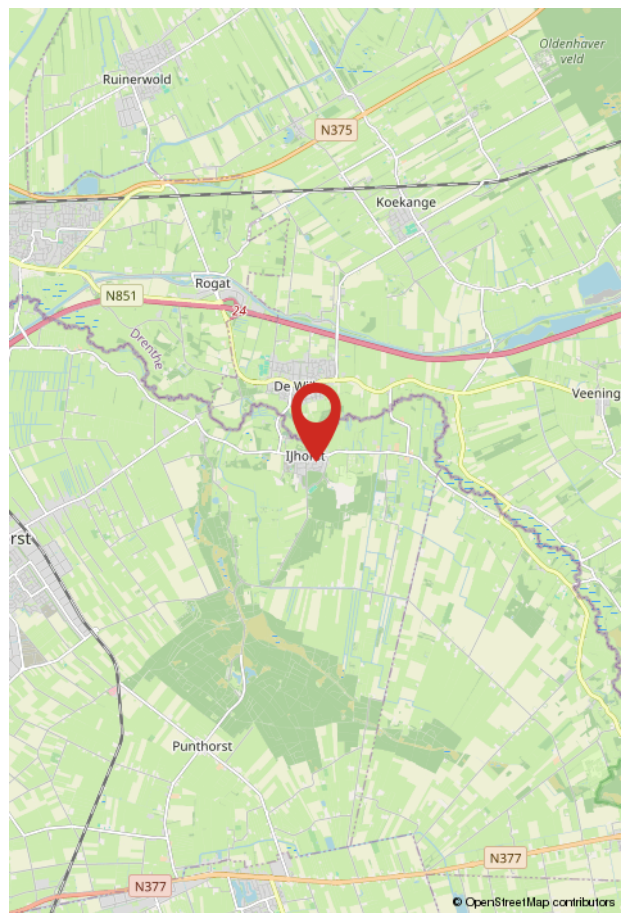
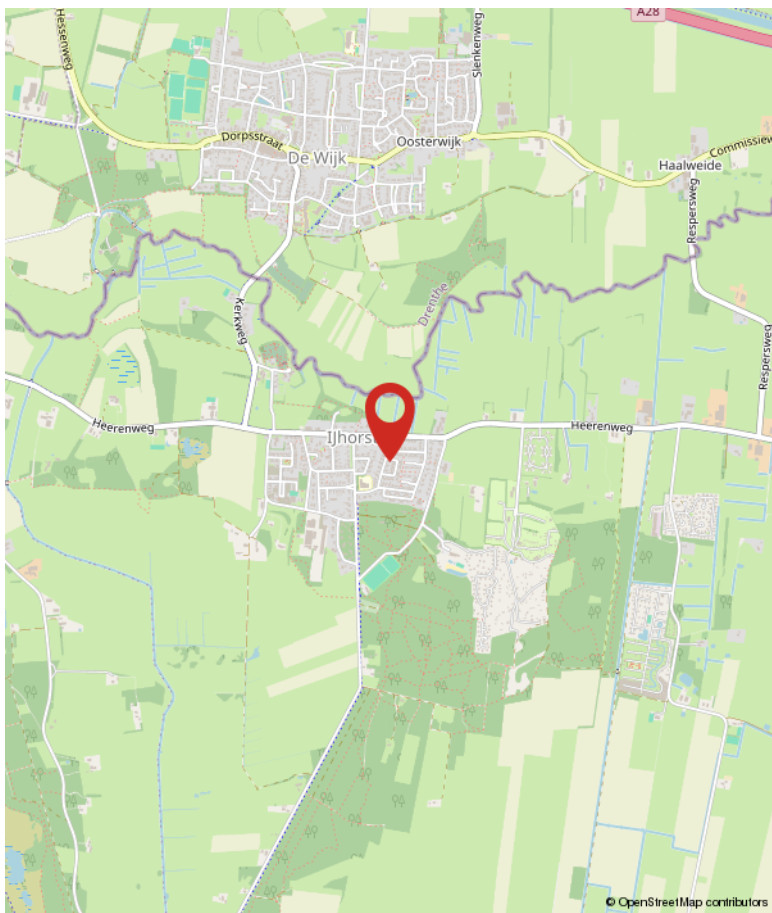
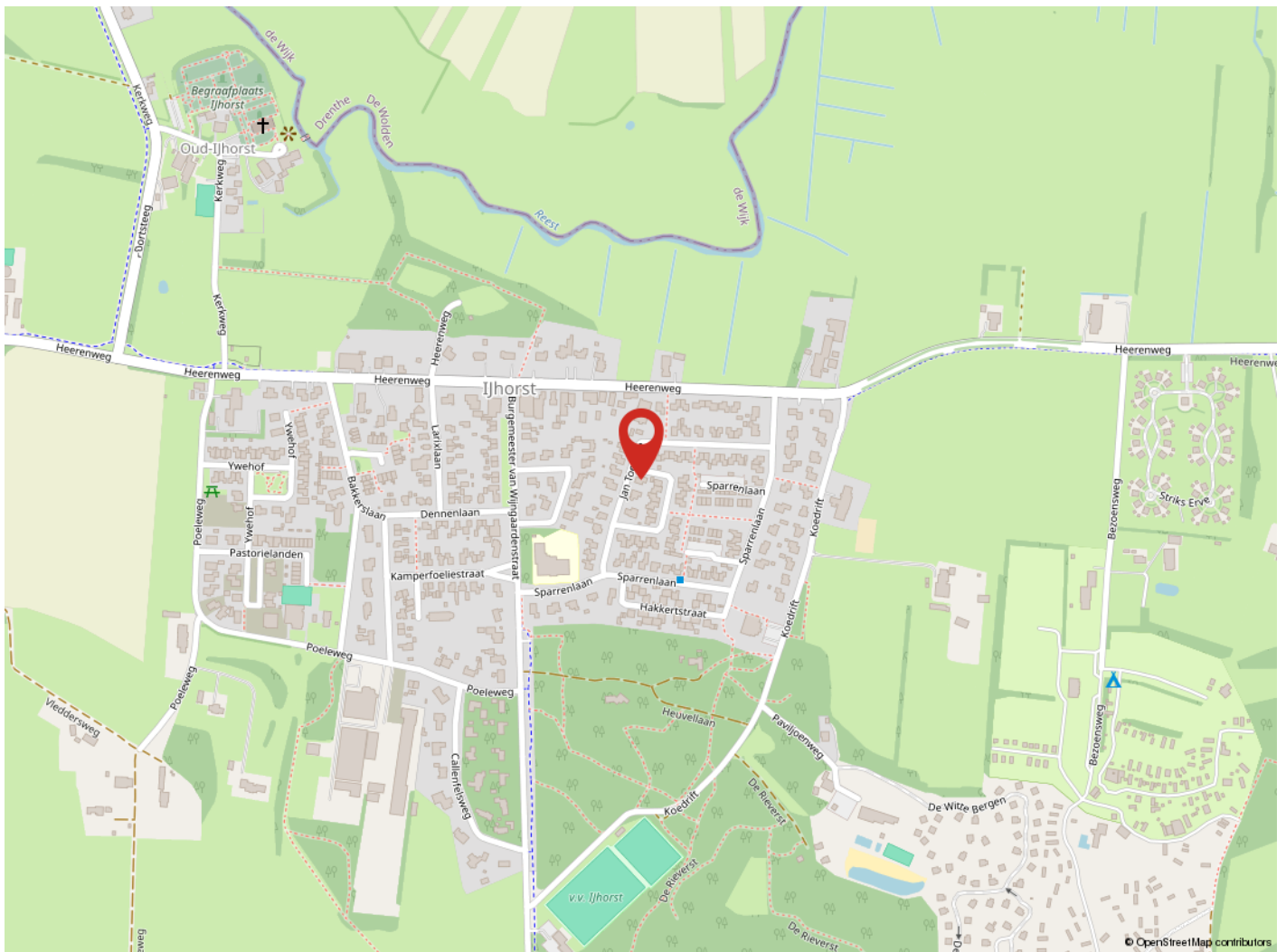
4) Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de woning omstreeks 1995 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.



Bekijk onze website
www.hentenaarmakelaardij.nl

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 bij 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

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 clausule 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 aankopmakelaar 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 keuze van de notaris dient uiterlijk vijf werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Koper kiest de notaris. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien dit een notaris is 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.

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 onroerende zaak meer dan 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 gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Indien van toepassing: 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, 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk
Dorpsstraat 37
7957 AS De Wijk

0522-441072
dewijk@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

