

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.



EURSING 40, BEILEN



MooiWonen
MAKELAARS

MooiWonen Makelaars

Industrieweg 4f

9482 TT Tynaarlo

085-0660294

info@agriplazamooiwon.nl

www.agriplazamooiwon.nl



Woonoppervlakte : 148 m²

Perceeloppervlakte : 11233 m²

Inhoud : 1133 m³

Bouwjaar : 1920

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Landelijk wonen met volop ruimte en mogelijkheden! Op een mooie locatie nabij Beilen staat deze karakteristieke woonboerderij met diverse bijgebouwen, een verzorgd erf en circa 8.500 m² cultuurgrond. Het geheel is gelegen op een perceel van 11.233 m² en biedt een aantrekkelijke combinatie van woonruimte, praktische opstallen en vrijheid.

Het geheel heeft momenteel een agrarische bestemming. Een belangrijk pluspunt is dat er inmiddels een positief principebesluit van de gemeente is ontvangen voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De gemeente heeft hiermee aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan deze wijziging.

De woonboerderij

De oorspronkelijke bouw dateert uit 1920. In 2012 is de woning gedeeltelijk gemoderniseerd, waarbij diverse authentieke kenmerken behouden zijn gebleven. De woonboerderij is opgetrokken in steens muren en beschikt over houten en betonnen vloeren, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en een karakteristieke rieten kap.

Op de begane grond bevinden zich een entree/hal, een lichte woonkamer, een keuken met diverse inbouwapparatuur, een extra slaap- of werkkamer, een toilet en een bijkeuken. De woonkamer en keuken zijn op het zuidwesten georiënteerd, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

Via een tweede hal zijn de vaste trap naar de verdieping en de ruime badkamer bereikbaar. De badkamer is ingericht met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers van circa 19,5 m², 11 m² en 6,6 m². De aanwezige ruimte biedt tevens de mogelijkheid om eventueel extra kamers te realiseren.

Achterhuis

Het voormalige bedrijfsgedeelte van de boerderij is voorzien van steens muren, houten gebinten en een rieten kap. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als garage en opslag. Door de royale afmetingen is het achterhuis ook uitstekend geschikt voor hobbydoeleinden, een werkplaats of het stallen van voertuigen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om het achterhuis bij de woning te betrekken en zo extra woonruimte te creëren.

Bijgebouwen en cultuurgrond

Naast de woonboerderij staat een voormalig stookhok, dat momenteel wordt gebruikt als opslagruimte. Achter de woning bevindt zich een vrijstaande schuur van circa 150 m², uitgevoerd in steens muren met een houten constructie en rieten kap. De schuur beschikt over een tegelvloer, meerdere loopdeuren, elektra en krachtstroom.

Daarnaast is er een voormalige kippenschuur van circa 500 m², gebouwd in 1969 en momenteel in gebruik als caravanstalling. Deze gedeeltelijk verdiept aangelegde schuur is opgetrokken in steens muren met houten gebinten en voorzien van een asbesthoudend dak. De vloer bestaat uit beton en klinkers. Verder zijn een overheaddeur, loopdeur, elektra en krachtstroom aanwezig.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met ruimte om heerlijk buiten te zitten. Het overige terrein bestaat grotendeels uit cultuurgrond, in totaal circa 8.500 m². De grond is gedraineerd en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (veldpodzolgrond). Hierdoor is het geheel ook interessant voor liefhebbers van het buitenleven die graag dieren aan huis willen houden.

Ligging en omgeving

De woonboerderij ligt op korte afstand van Beilen, een levendig dorp met circa 10.000 inwoners en een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. Supermarkten, winkels, horeca, scholen, sportfaciliteiten en gezondheidszorg zijn hier ruimschoots aanwezig.

Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen. De omgeving kenmerkt zich door het afwisselende Drentse landschap, met natuurgebieden als het Dwingelderveld en het Drents-Friese Wold binnen bereik. Dankzij het NS-station in Beilen en de gunstige ligging ten opzichte van de A28 en N381 zijn omliggende plaatsen bovendien goed bereikbaar.

Bestemming en mogelijkheden

Het object heeft momenteel een agrarische bestemming. Voor een wijziging naar een woonbestemming is een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Hierop is inmiddels een positief principebesluit ontvangen, waarin de gemeente aangeeft bereid te zijn in principe medewerking te verlenen aan de gewenste bestemmingswijziging. De definitieve wijziging dient nog via de daarvoor geldende procedure te worden gerealiseerd.

Met de aanwezige bijgebouwen, het ruime perceel en de mogelijkheden die het positieve principebesluit biedt, is dit een bijzonder veelzijdig object. Een plek voor wie landelijk wil wonen en daarnaast ruimte zoekt voor hobby's, opslag, het houden van dieren of werken aan huis.

Kortom: een karaktervolle woonboerderij met volop ruimte, praktische bijgebouwen en interessante mogelijkheden voor de toekomst, op een landelijke locatie nabij Beilen!





Eursing 40, Beilen







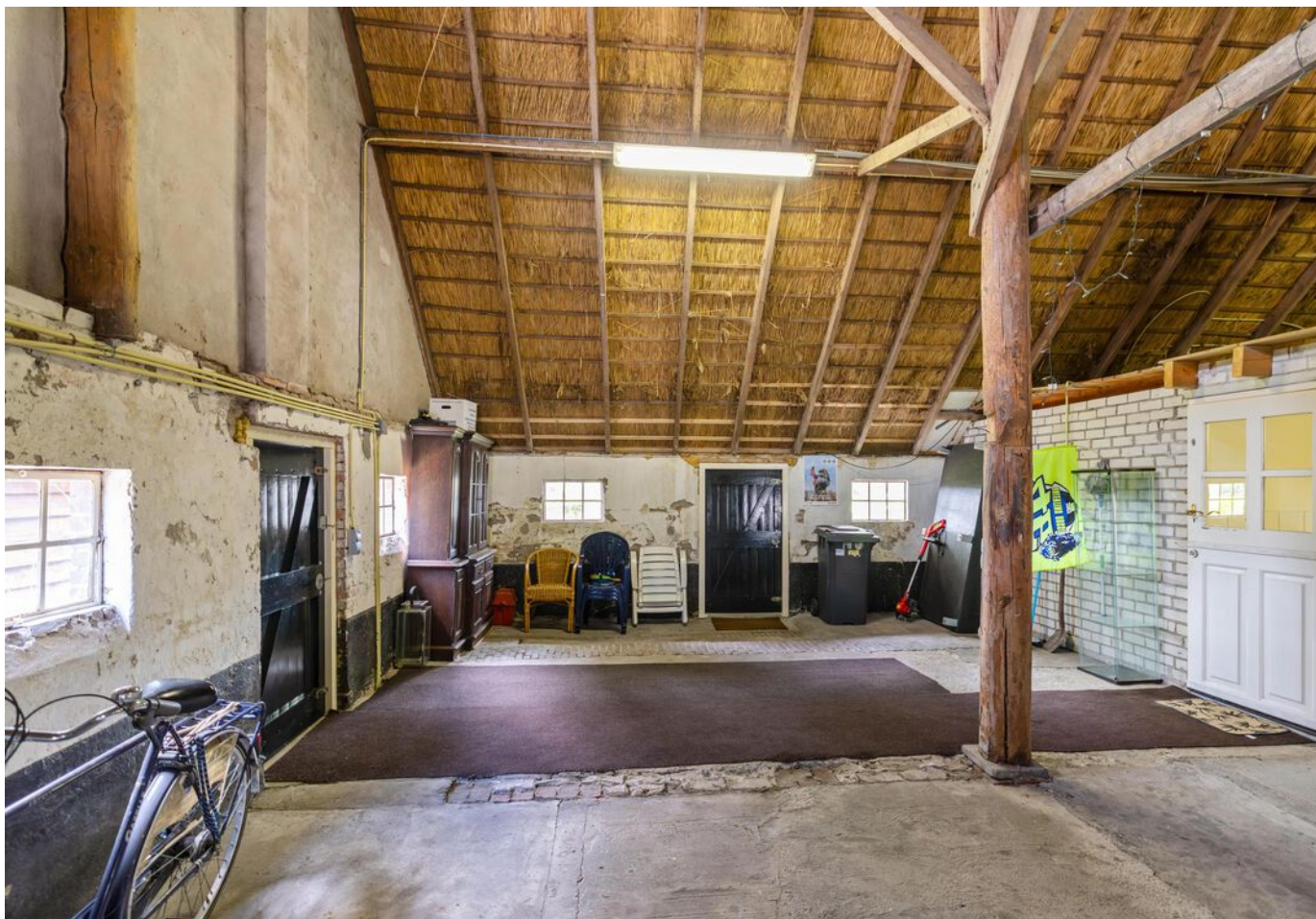














Eursing 40, Beilen





Eursing 40, Beilen

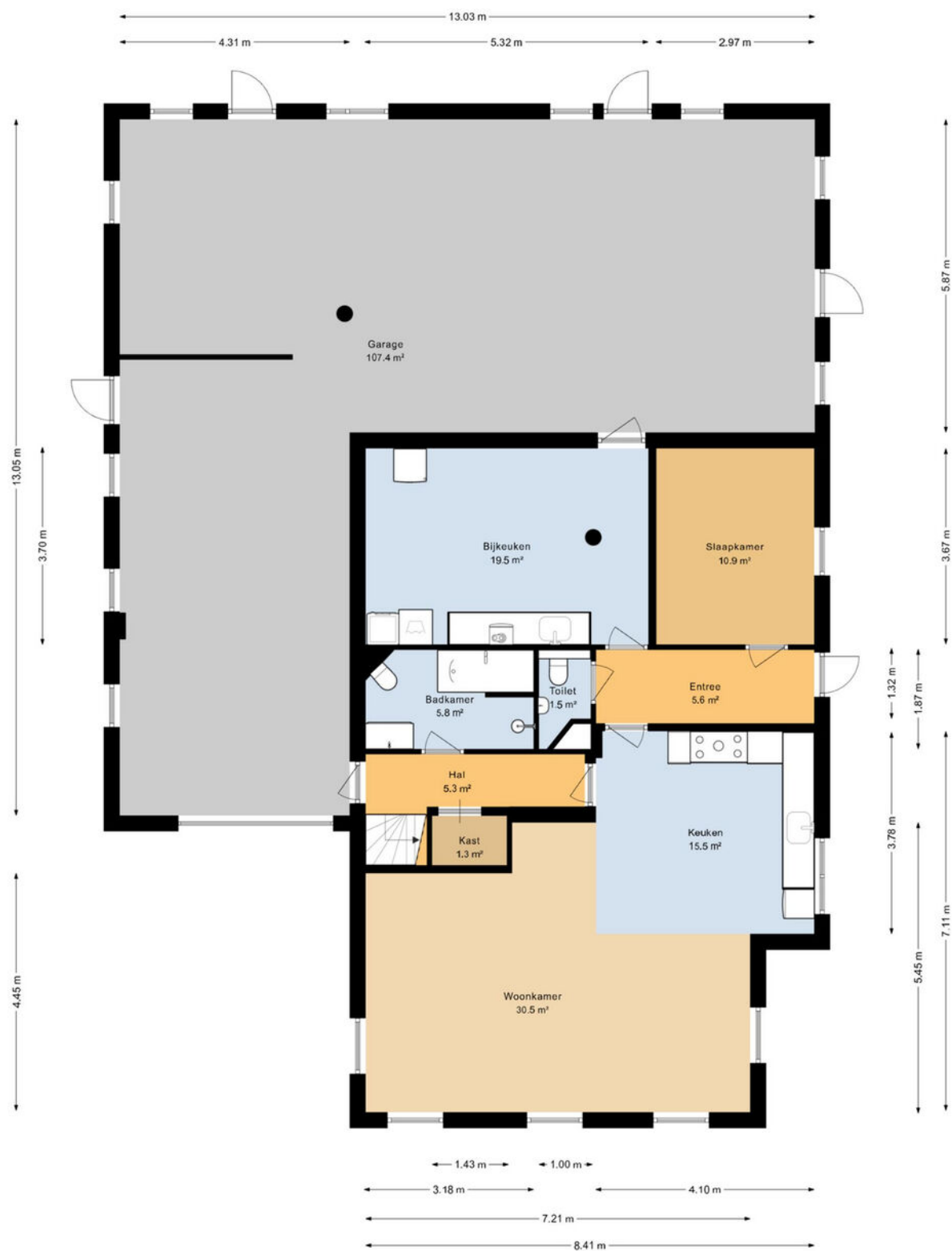




Eursing 40, Beilen

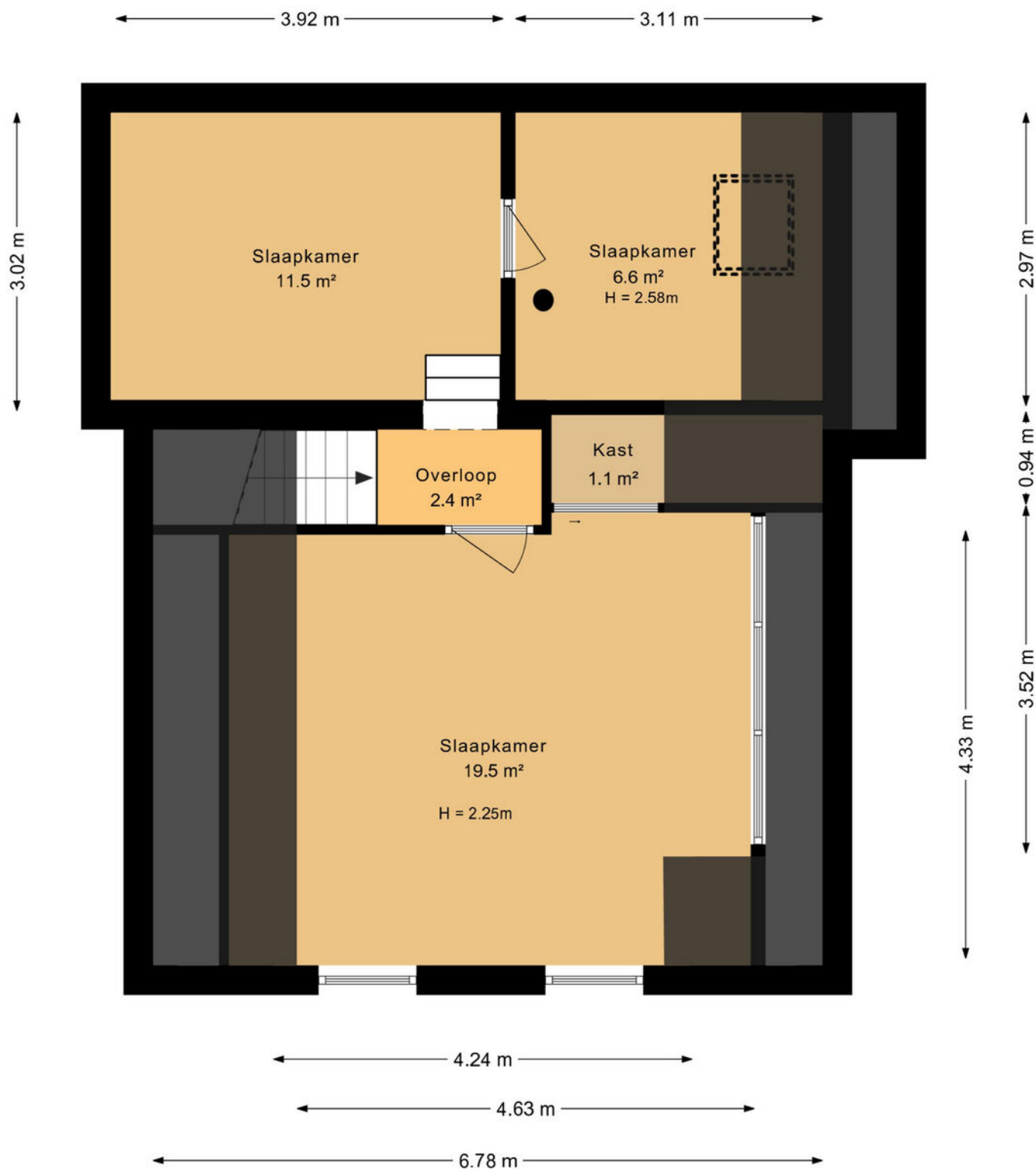


PLATTEGROND Begane verdieping



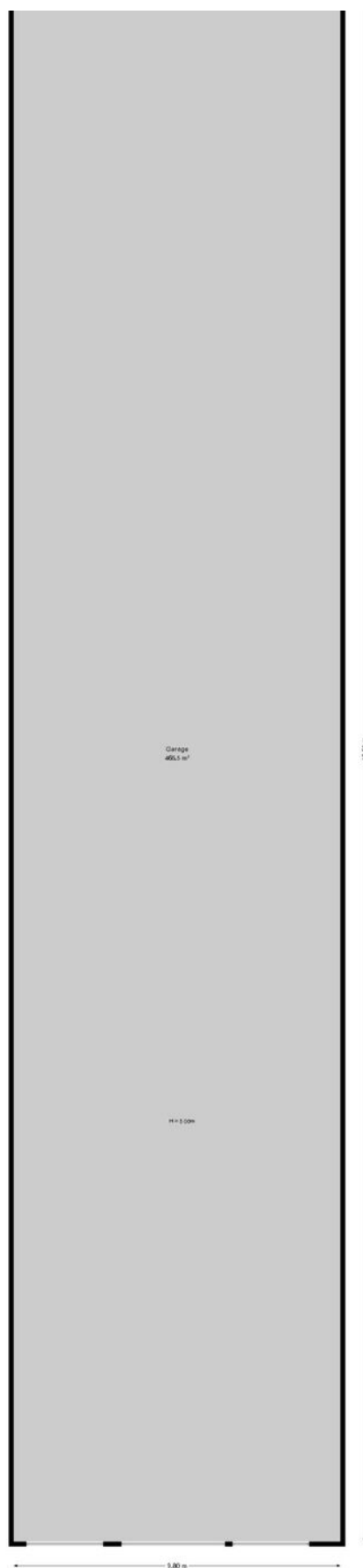
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND Eerste verdieping

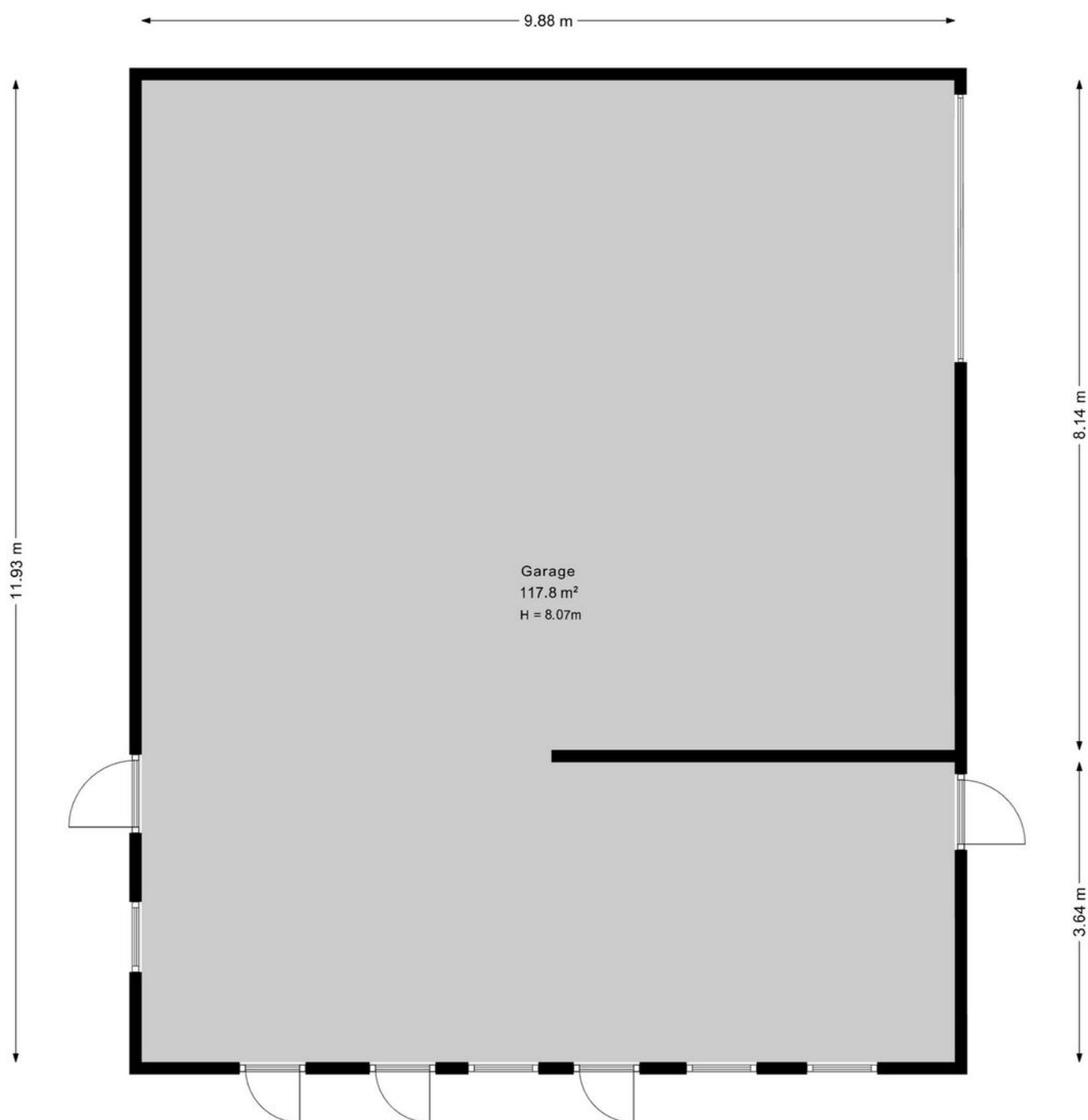


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND Schuur

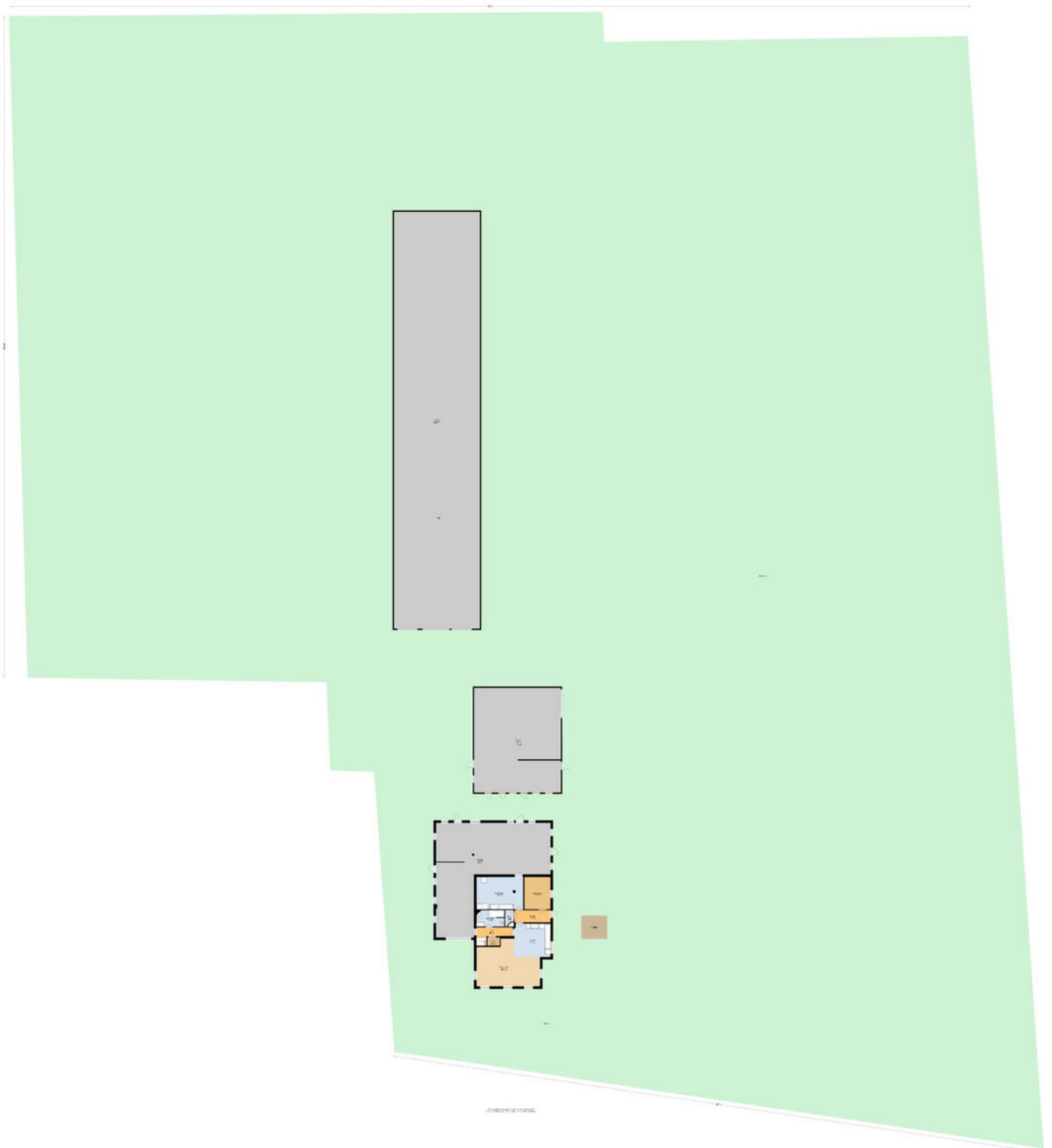


PLATTEGROND Garage



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND overzicht



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Eursing 40, Beilen**

Datum: **27-05-2026**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	x	☐	☐	
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x	☐	☐	
- Losse (hang)lampen	☐	x	☐	
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	x	☐	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	x	☐	
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	x	☐	☐	
- Gordijnen	☐	x	☐	
- Overgordijnen	☐	x	☐	
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	x	☐	☐	
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	x	☐	☐	
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	x	☐	☐	
- Plavuizen	x	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	
- Afzuigkap	☒	☐	☐	
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☒	☐	
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	
- Toilettrolhouder	☒	☐	☐	
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	
- Fontein	☒	☐	☐	
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	x	☐	☐	
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	x	☐	☐	
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	x	☐	☐	
- Toilet	x	☐	☐	
- Toilethouder	x	☐	☐	
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<u>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</u>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	x	☐	
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x	☐	☐	
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	x	☐	☐	
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	x	☐	☐	
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	x	☐	☐	☒
Beplanting	x	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	x	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

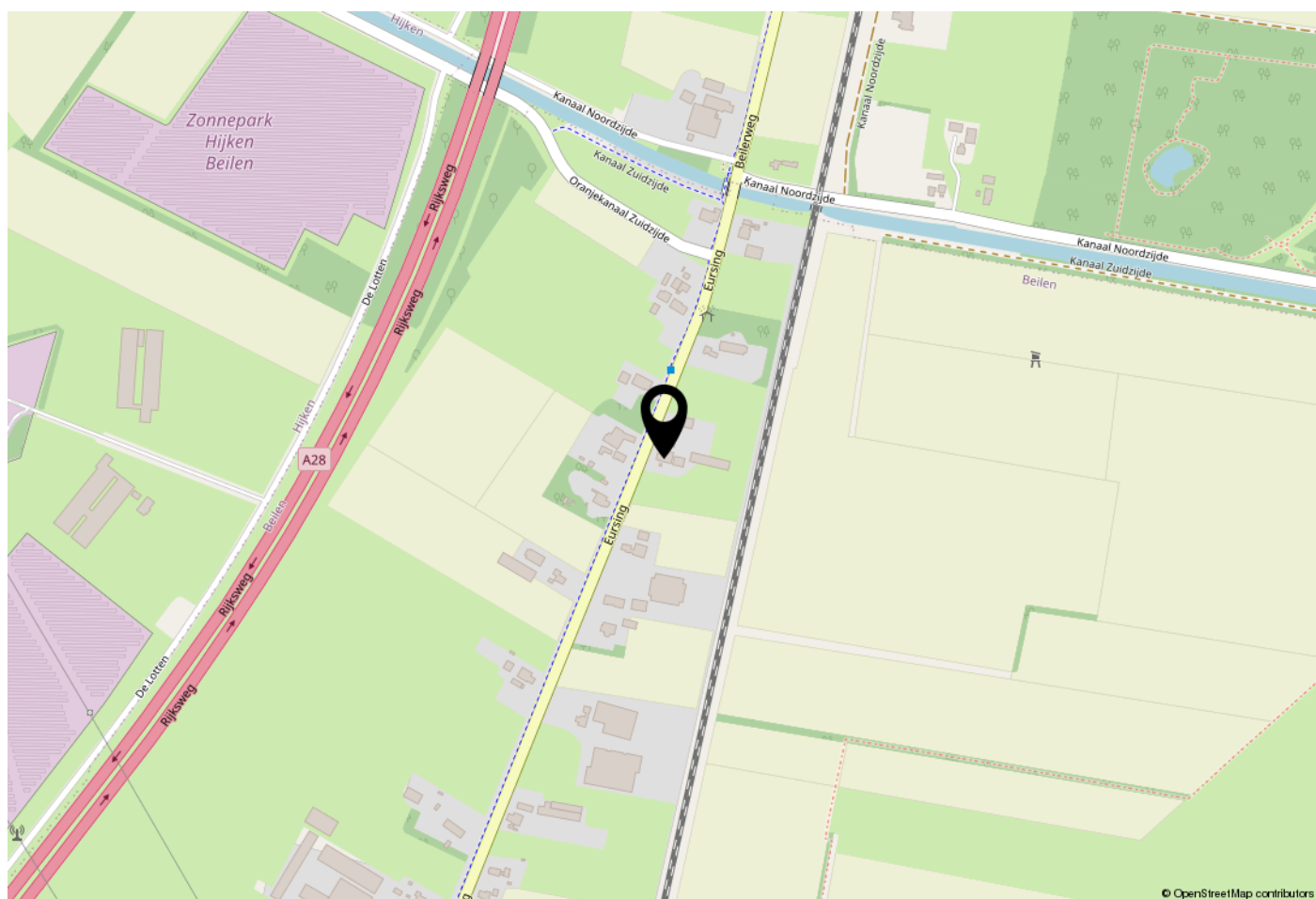
De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

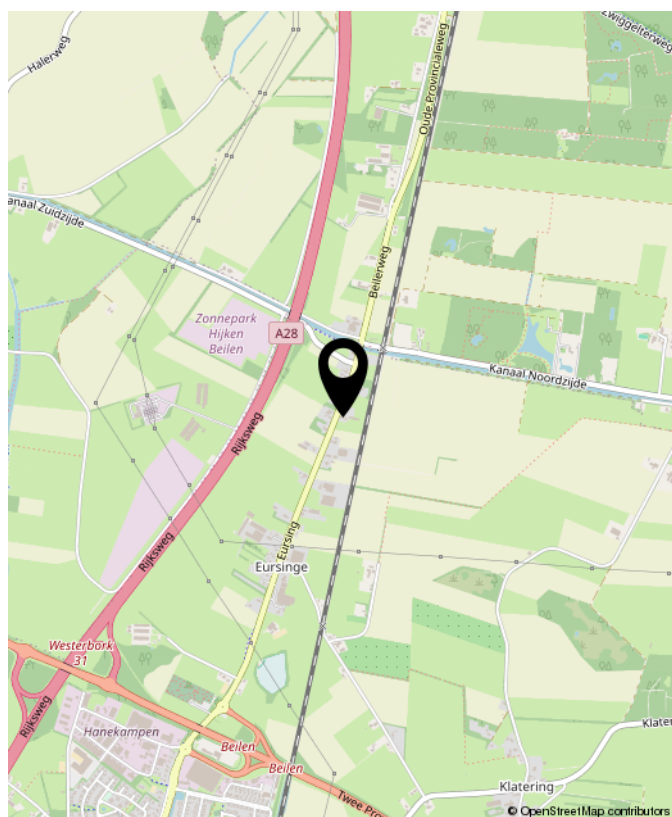
Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Eursing 40, Beilen

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8 Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

MooiWonen Makelaars
Industrieweg 4f
9482 TT Tynaarlo
085-0660294
info@agriplazamooiwoon.nl
www.agriplazamooiwoon.nl

