

Levensloop-
bestendig wonen
met prachtig uitzicht

Oosterdiep OZ 30
Emmer-Compascuum



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

Werkruimte

Slaapkamer

Badkamer

Plattegronden

Kadastrale kaart

Wonen in

Extra informatie

Gelegen aan het karakteristieke kanaal

Aan het karakteristieke kanaal, met een prachtig uitzicht over het vaarwater en de landerijen, staat deze vrijstaande woning met aangebouwde garage. Een plek waar comfort, ruimte en levensloopbestendig wonen samenkomen. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is dit een ideale woning voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder in te leveren op ruimte en privacy.



Kenmerken van de woning



Woonoppervlakte
173 m²



Perceeloppervlakte
2000 m²



Inhoud
631 m³



Bouwjaar
1993



Aantal kamers
4



Aantal slaapkamers
3



Energie label
B

Omschrijving van de woning

De woning is traditioneel gebouwd in 1993 en kenmerkt zich door een degelijke bouw. De woning is voorzien van kunststof kozijnen. De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Intergas CV-ketel uit 2012. Er is vloerverwarming in de woonkamer en keuken aanwezig.





“Wonen met comfort op een
mooie locatie



Kom binnen kijken en laat je verrassen

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze centrale hal bereik je het toilet en apart urinoir en fontein, en de royale slaapkamer en/of kantoor met aangrenzende de badkamer en de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer met vloerverwarming en een gezellige houtkachel die zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere dagen.

Aan de achterzijde van de woonkamer zijn openslaande deuren, welke uitzicht geeft naar de tuin.

Aansluitend een open keuken, voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en een dubbele spoelbak, de vloer is voorzien van plavuizen. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, opstelling cv en verdeler van de vloerverwarming te bereiken, en een deur die toegang geeft tot de tuin. Aansluitend tref je de aangebouwde garage met zolder en eveneens een deur naar buiten. Vanuit de bijkeuken kun je ook tussendoor naar de royale badkamer, welke is voorzien van een wastafel, toilet, douche en opbergmeubel en de aangrenzende slaapkamer/kantoor, waardoor gelijkvloers wonen hier tot de mogelijkheden behoort.













“De compleet uitgeruste keuken
met aansluitend de praktische
bijkeuken



“De royale slaapkamer en/ of kantoor





met aangrenzend
de badkamer





Naar de eerste verdieping

Via de vaste trap kom je op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers met volop lichtinval en bergruimte achter de knieschotten. Tevens is er op deze verdieping een ruimte aanwezig die bestemd is als tweede douche en toilet; de leidingen in de ruimte zijn reeds aanwezig, waardoor je dit geheel naar eigen smaak kunt afmaken en aansluiten.







“Twee royale slaapkamers en een ruimte die bestemd is voor een tweede douche en toilet





Het erf

Bij de woning hoort een eenvoudig ingericht erf met een oprit die voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein biedt, evenals de aangebouwde garage voor het stallen van de auto of het opbergen van spullen. De tuin aan de achterzijde is eenvoudig ingericht en voorzien van twee houten tuinhuisjes; dit biedt een kans om de buitenruimte geheel naar eigen wens en smaak in te richten. Dankzij de ligging aan het water geniet je hier bovendien optimaal van het buitenleven en het voorbijvarende verkeer.

Kort samengevat biedt deze vrijstaande woning met al haar gemakken op de begane grond, een unieke kans voor starters, senioren of gezinnen die op zoek zijn naar comfortabel wonen op een mooie locatie!



Wonen op een mooie locatie!



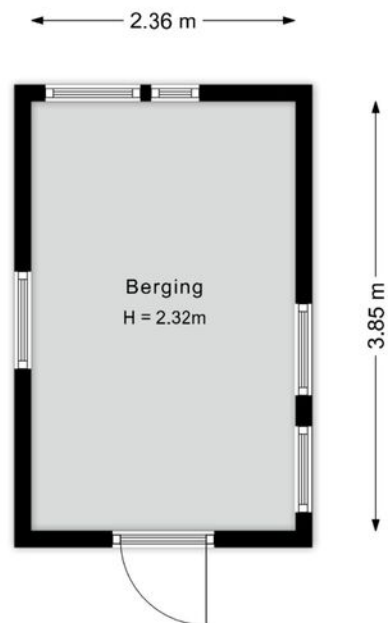


Plattegronden

“Levensloopbestendig
wonen is hier mogelijk



©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:

Agrarisch - niet grondgebonden 1

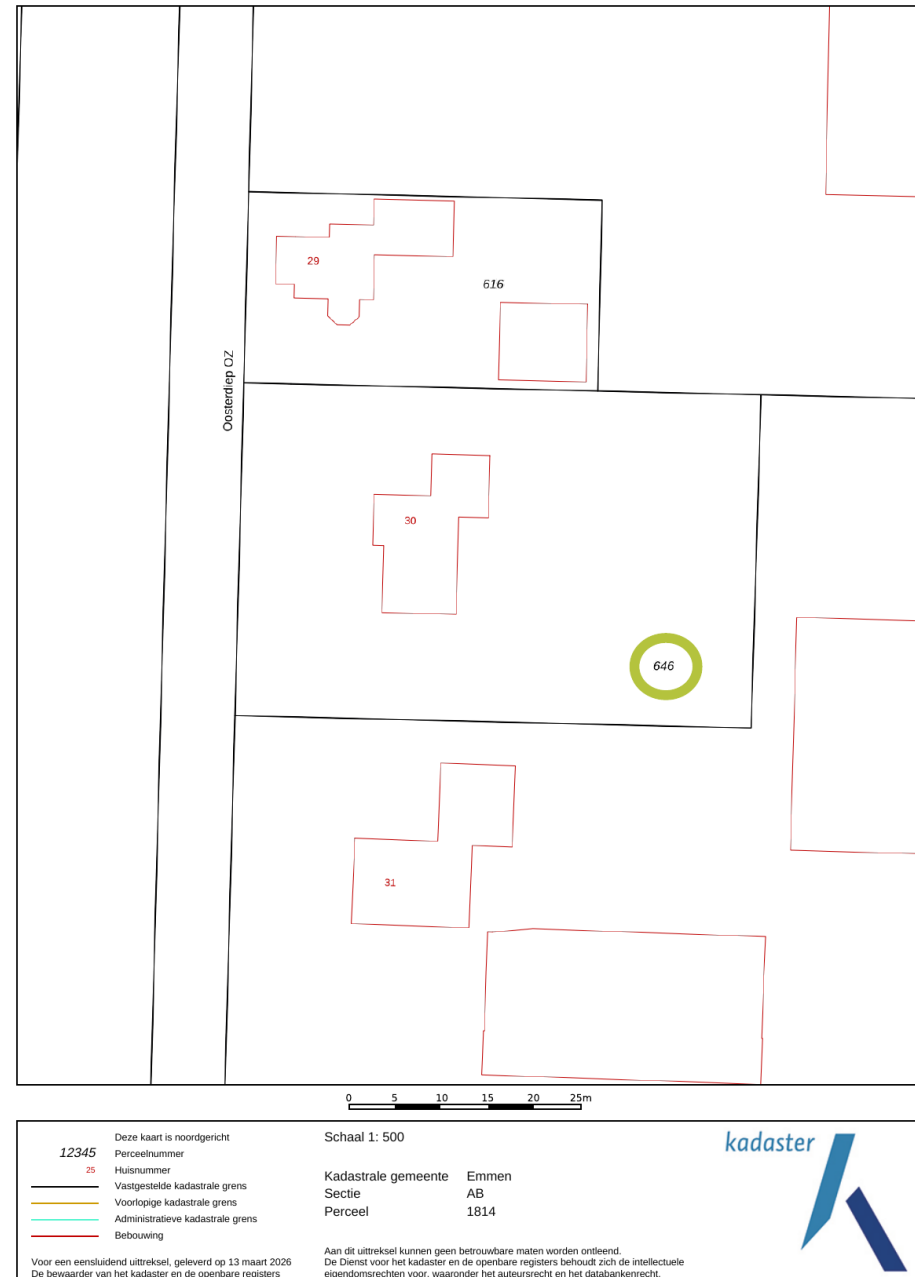
Er is op 16 mei 2026 een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van de bestemming van bedrijfswoning (agrarisch) naar een plattelandswoning (wonen).

Niet zelfbewoning:

Verkopers hebben de woning niet zelf bewoond, daarom zal de woning in huidige staat worden verkocht en zijn er geen vragenlijsten aanwezig.

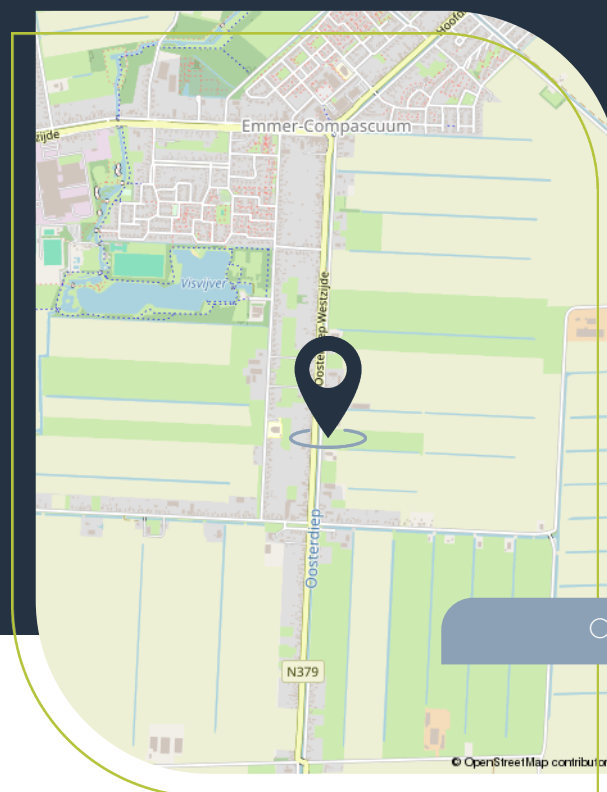
Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterdiep OZ 30



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Wonen in Emmer-Compasuum



Oosterdiep OZ 30, Emmer-Compasuum

“Emmer-Compasuum is een
uitgestrekt veenkoloniaal dorp





Emmer-Compascuum is een uitgestrekt veenkoloniaal dorp in de gemeente Emmen, ontstaan in de tijd van de turfwinning en gekenmerkt door de langlopende kanalen en vaarten. Het dorp biedt een verrassend compleet voorzieningenaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen, supermarkten, sportverenigingen en basisonderwijs kun je terecht in het eigen dorpscentrum.

Voor een uitgebreider winkelaanbod, middelbare scholen, theater of een ziekenhuis ben je binnen korte tijd in het nabijgelegen Emmen. De bereikbaarheid is uitstekend; via de omliggende uitvalswegen en N-wegen ben je zo op de A37 of onderweg naar grotere plaatsen in de regio. Daarnaast zorgt de waterrijke en groene omgeving voor een permanente vakantiesfeer en volop wandel- en fietsmogelijkheden in de directe nabijheid.



Supermarkt
1,6 kilometer



Middelbare school
ca. 8,5 kilometer



Huisarts
1,8 kilometer



Speeltuin
2,6 kilometer



Sportplaats
3,8 kilometer



Snelweg
10-15 minuten



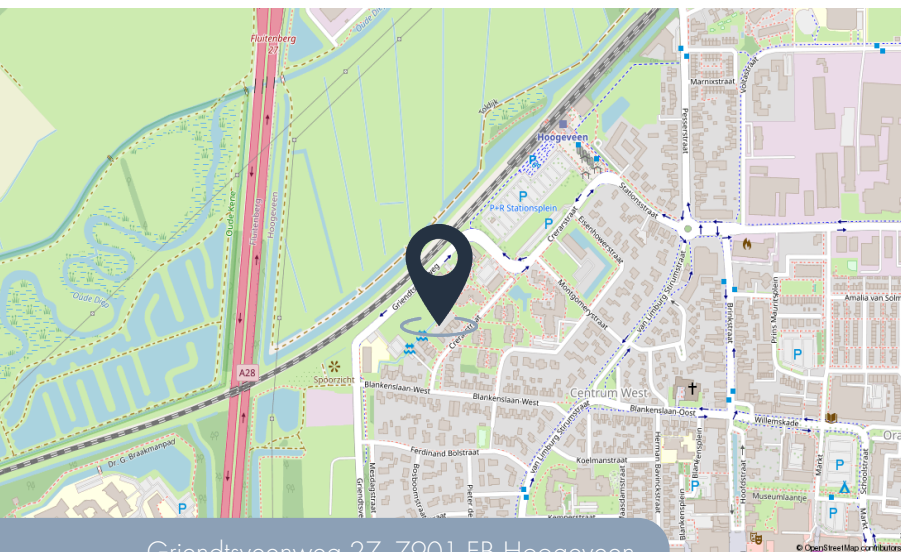
Basisschool
2,3 kilometer



Openbaar vervoer
bushalte ca. 1 kilometer

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 je graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om jouw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken.



Griendtsveenweg 27, 7901 EB Hoogeveen



Ons team



Met succes, we hebben al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die je graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent je er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.

Meer informatie?

Wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem contact met ons op of kijk op onze website www.schelhaas.com. Hier zie je 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 jouw woning ook komt te staan.

“Van jong talent tot
ervaren vakmensen met
decennia ervaring

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 30 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.

6.3.2 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 koopovereenkomst 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.

7.2 Verkoper zal de gebouwen bezemschoon opleveren.

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'.



Schelhaas Makelaardij B.V
Griendsveenweg 27
7901 EB Hogeveen

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

