hentenaar makelaardij

Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!



Zuiderweg 71
Hoogeveen

€ 290.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m²
Externe bergruimte	18 m²
Perceeloppervlakte	249 m²
Inhoud	284 m³
Tuinoppervlakte	92 m²
Hoofdtuin	Achtertuin

Bouwjaar	1935
Garage	Aangebouwd steen
Ligging	in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Energielabel	E
Verwarming	Cv ketel
CV ketel	Nefit 2021
Bouwjaar CV ketel	2021
Isolatie	Muurisolatie
Parkeren	Op eigen terrein



Omschrijving

Twee-onder-een-kapwoning met garage, bijkeuken, drie slaapkamers en uitzicht op groen!

Aan de Zuiderweg in Hoogeveen staat deze twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage, praktische bijkeuken en een diepe oprit met parkeergelegenheid voor minimaal drie auto's. De woning is gelegen op een perceel van 249 m² en beschikt over drie slaapkamers en een tuin met overdekt terras. Een woning met een praktische indeling en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren!

De woning is door de jaren heen op verschillende onderdelen aangepast en verbeterd. Zo is in 1996 de begane grond verbouwd, waarbij een open keuken is gerealiseerd. In 2021 is een nieuwe Nefit cv-ketel geplaatst en zijn omstreeks datzelfde jaar de spouwmuren nageïsoleerd met isolatiekorrels. Ook is er aandacht besteed aan het onderhoud, waarbij het buitenschilderwerk periodiek is uitgevoerd.

Indeling

Begane grond
Entree met toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer biedt een prettige leefruimte en staat in open verbinding met de keuken. Tijdens de verbouwing in 1996 is deze open keuken gerealiseerd. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Aan de voorzijde van de woning is een zonnescherm aanwezig, waarmee op zonnige dagen eenvoudig voor schaduw kan worden gezorgd.

De aangebouwde bijkeuken vormt een praktische aanvulling op de woning en biedt extra ruimte voor huishoudelijke werkzaamheden en opslag. De bijkeuken en garage zijn in 1975 aangebouwd.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Op de overloop zijn de oorspronkelijke paneeldeuren nog aanwezig, een sfeervol detail dat herinnert aan het karakter van de woning.



Omschrijving

Tuin
De achtertuin beschikt over een terras en een overdekte zitplek, waar je heerlijk beschut buiten kunt zitten. Achter in de tuin is in 2026 een nieuwe schutting geplaatst. De tuin biedt mogelijkheden om deze verder naar eigen smaak in te richten. Naast de woning ligt een diepe oprit met parkeergelegenheid voor minimaal drie auto's. De aangebouwde garage biedt praktische ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van spullen of voor hobbydoeleinden.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1935
- Diepe oprit met parkeergelegenheid voor minimaal drie auto's
- Nefit cv-ketel uit 2021
- Spouwmuren omstreeks 2021 nageïsoleerd met isolatiekorrels
- Buitenschilderwerk circa iedere vijf jaar uitgevoerd
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren

Kortom: een twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers, garage, bijkeuken en volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Een fijne basis om hier helemaal je eigen thuis van te maken!



Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen













Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen











Afbeeldingen

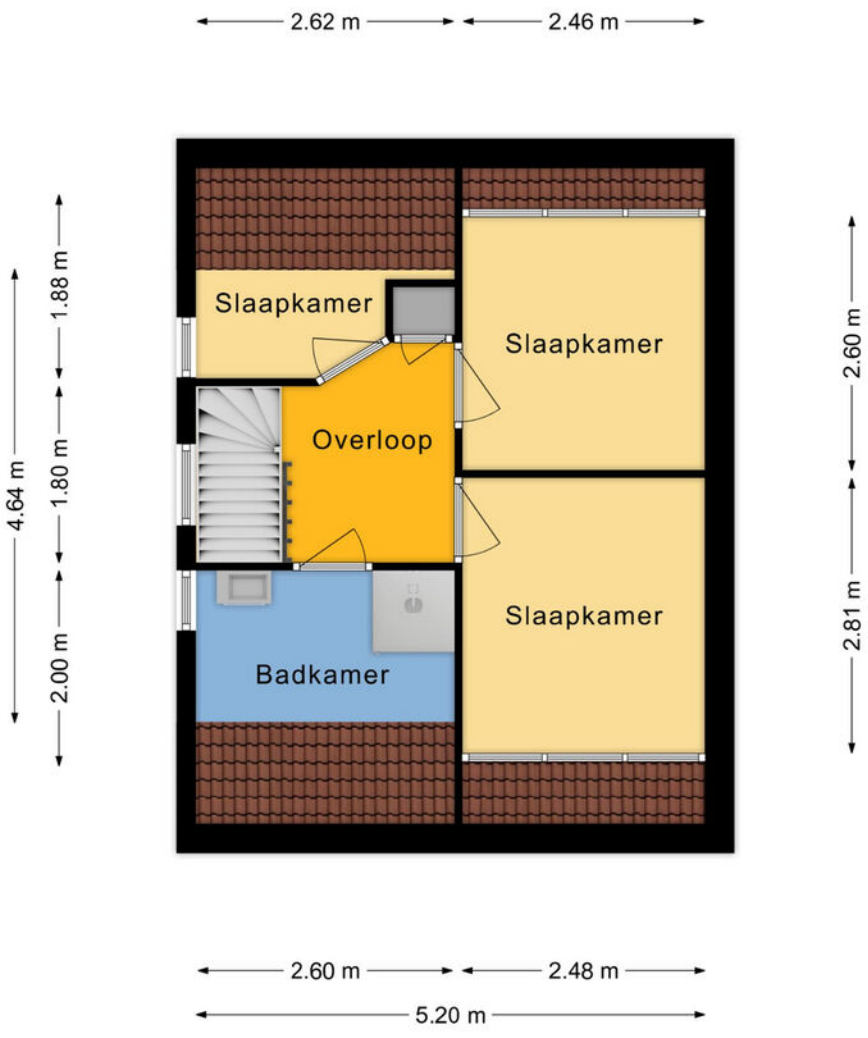






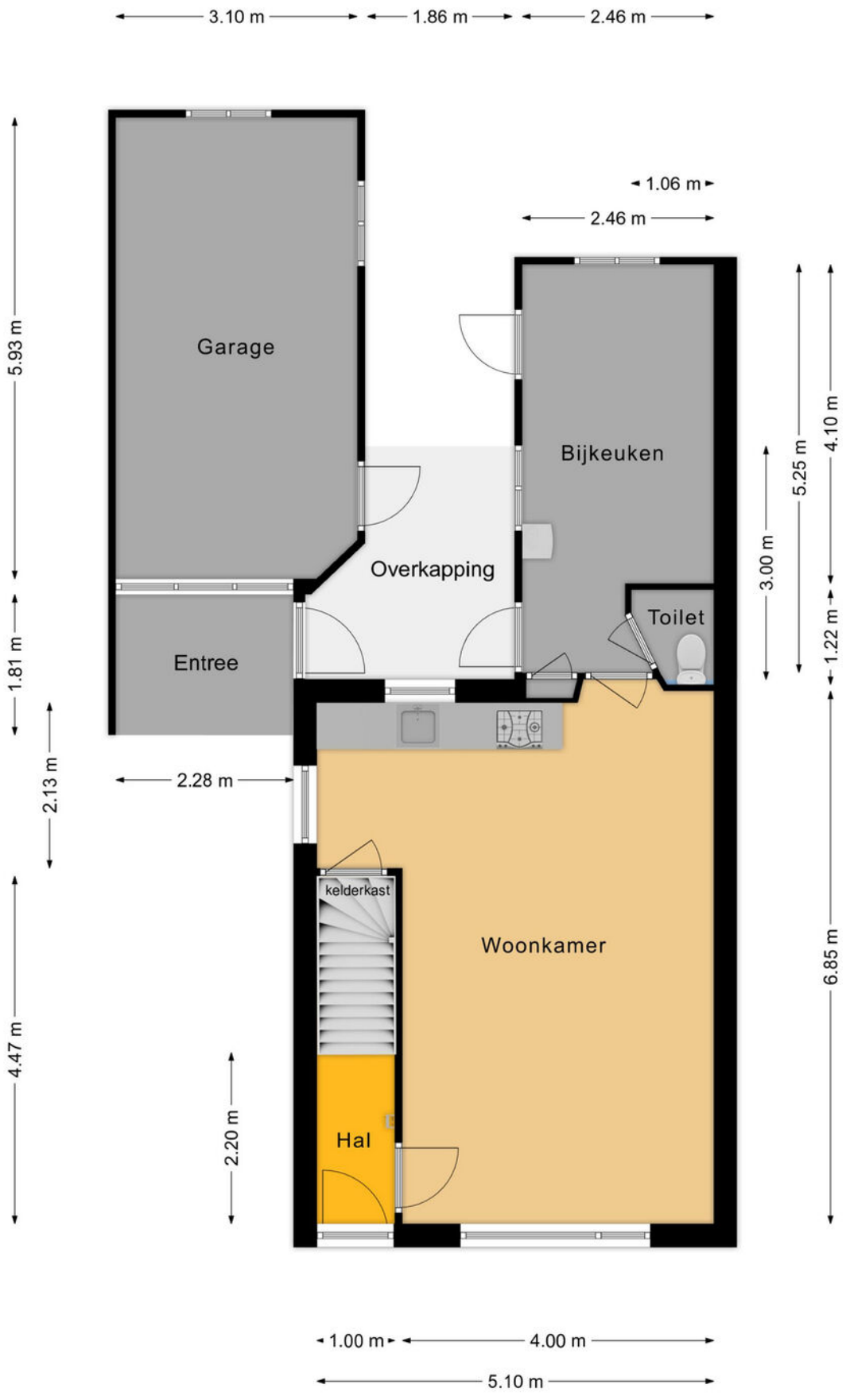


Plattegrond



Meer weten? Bel: 0528-277001

Plattegrond



Meer weten? Bel: 0528-277001

Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT

bouwadvies Reins

- Bouwkundige ondersteuning
- Bouwtechnische keuringen
- Bouw- en kopersbegeleiding
- Calculaties en 3d tekenwerk

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

Datum Meetopname:	11-11-2026	Meetbedrijf:	Reins Bouwadvies
Datum Meetcertificaat:	11-11-2026	Opnemer:	H. Reins
Meetrapport nummer:	2026-129	Opsteller:	H. Reins
Meetcertificaat Type A:	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status:	Definitief

Object type:	Woning
Adres:	Zuiderweg 71
Postcode en plaats:	7907 CK 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	57.9	47.0	0	10.9	172	18.3
Woon-/werkruimte		47.0				
1e Verdieping	26.2	26.2	0	0	88	0
Woon-/werkruimte		26.2				
2e Verdieping	0	0	0	0	24	0
Woon-/werkruimte		0				
Totalen	84.1	73.2	0	10.9	284	18.3

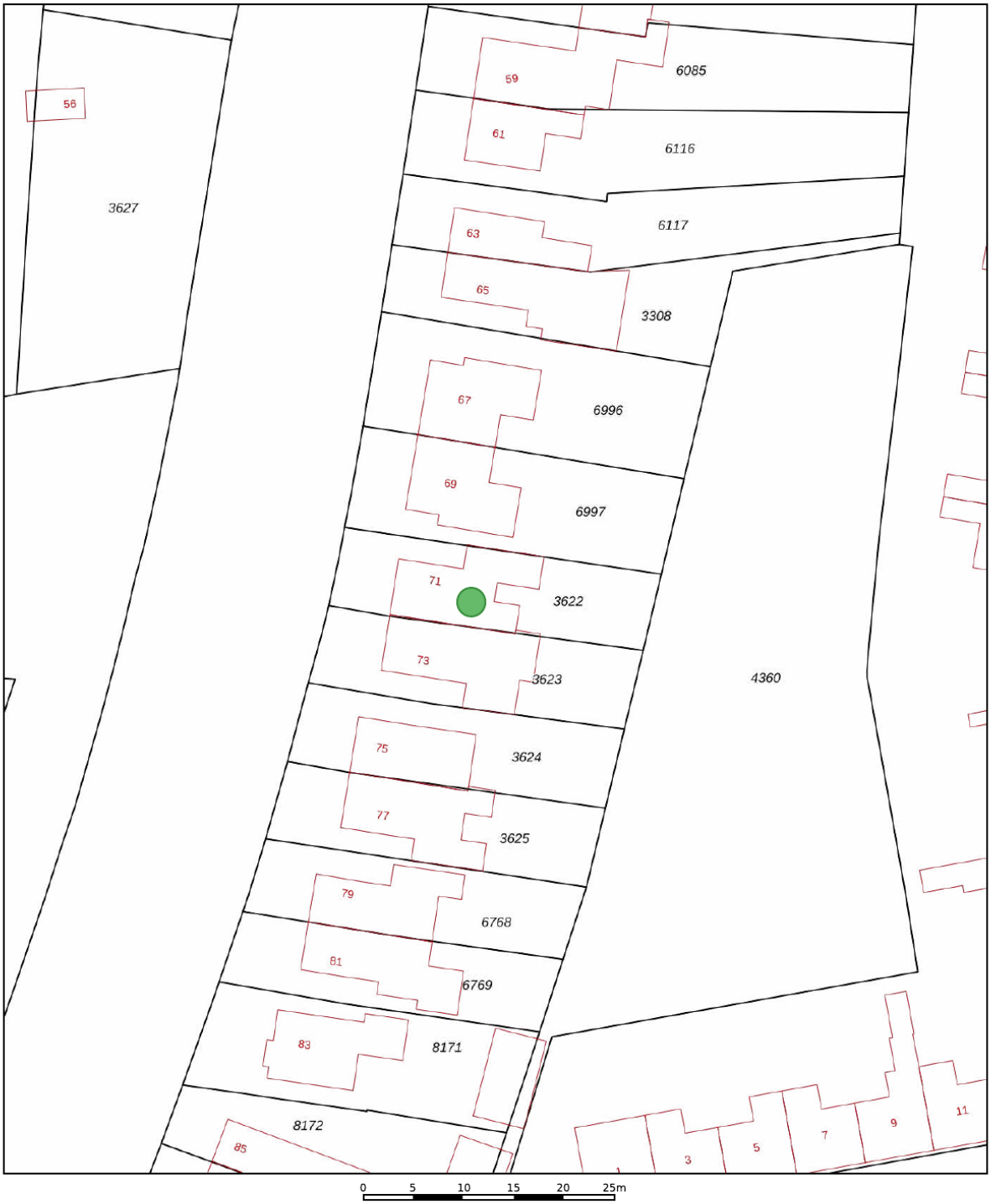
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies.
Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend

Meer weten? Bel: 0528-277001

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoogeveen
Sectie	O
Perceel	3622

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Meer weten? Bel: 0528-277001

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Losse (hang)lampen		x	
(Losse) kasten, legplanken			
kast bijkeuken blijft achter	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toiletrolhouder	x		
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		

Meer weten? Bel: 0528-277001

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Woningdossier - Vragenlijst

Woningdossier - Vragenlijst
Zuiderweg 71 Hoogeveen

1. Bijzonderheden & Gebruik

- **Perceel en woonoppervlak:** Het perceel meet 249 m² en het woonoppervlak is 73 m².
- **Niet-zelfbewoning:** De woning wordt verkocht met de niet-zelfbewoningsclausule.
- **Erfgrens:** De muur van de garage en de schutting staan 10 cm binnen de erfgrens.
- **Parkeren:** Er is parkeergelegenheid voor minimaal 3 auto's.

2. Gevels & Isolatie

- **Gevelisolatie:** De muren zijn ongeveer 5 jaar geleden met korrels geïsoleerd.
- **Buitenmuur:** De oorspronkelijke buitenmuur bevindt zich direct na de buitendeur.
- **Kelder:** Er is een kelder aanwezig.

3. Daken & Lekkages

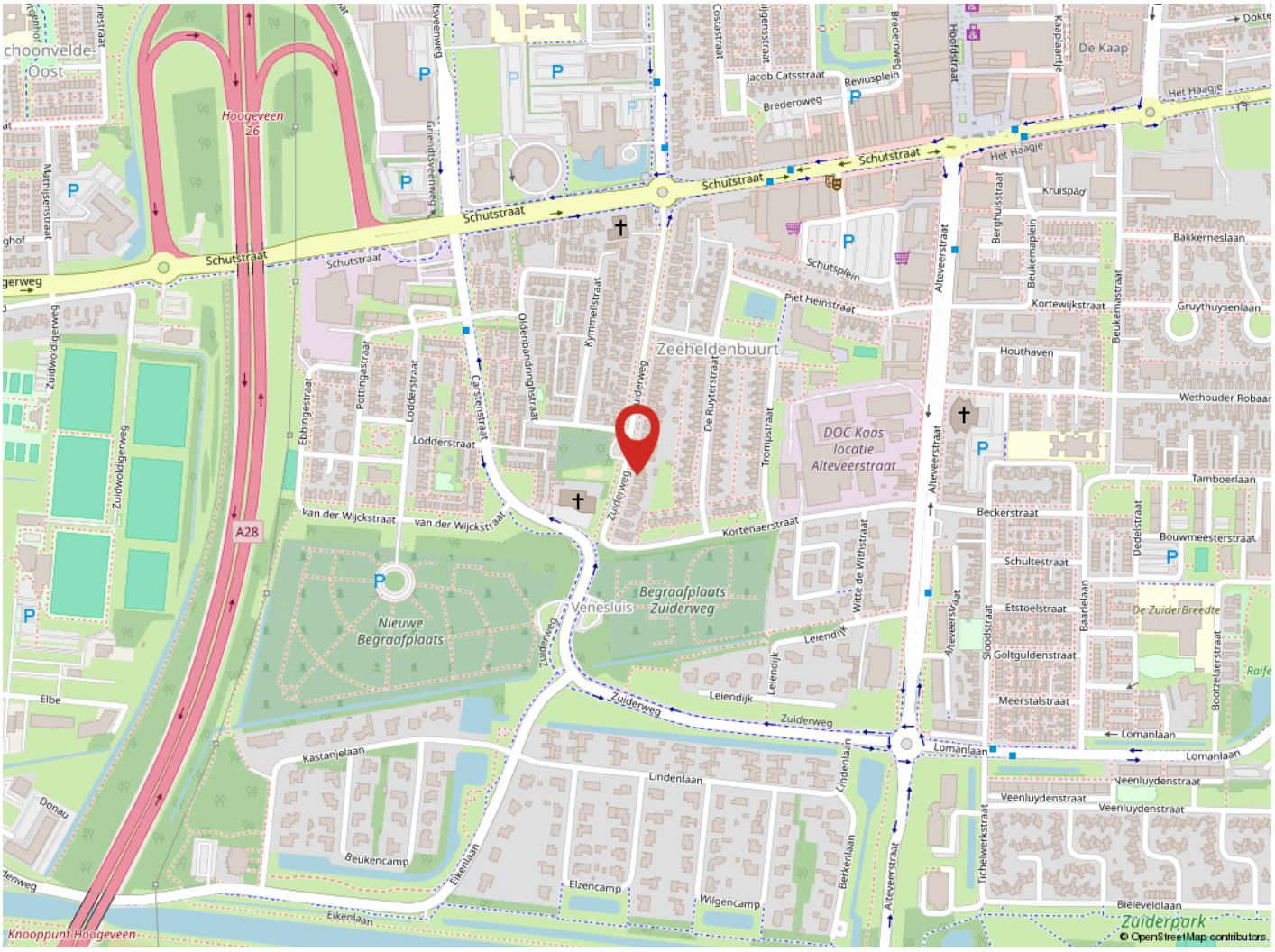
- **Dak woning:** Het dak van de dakkapel voorzijde is enkele jaren geleden vervangen.
- **Dak garage/berging:** Het dak is in 2007 vervangen; het dak was lek.
- **Lekkage slaapkamer I:** Er is een oude lekkage in de slaapkamer (verholpen).
- **Dakkapel:** Twee slaapkamers met een dakkapel.

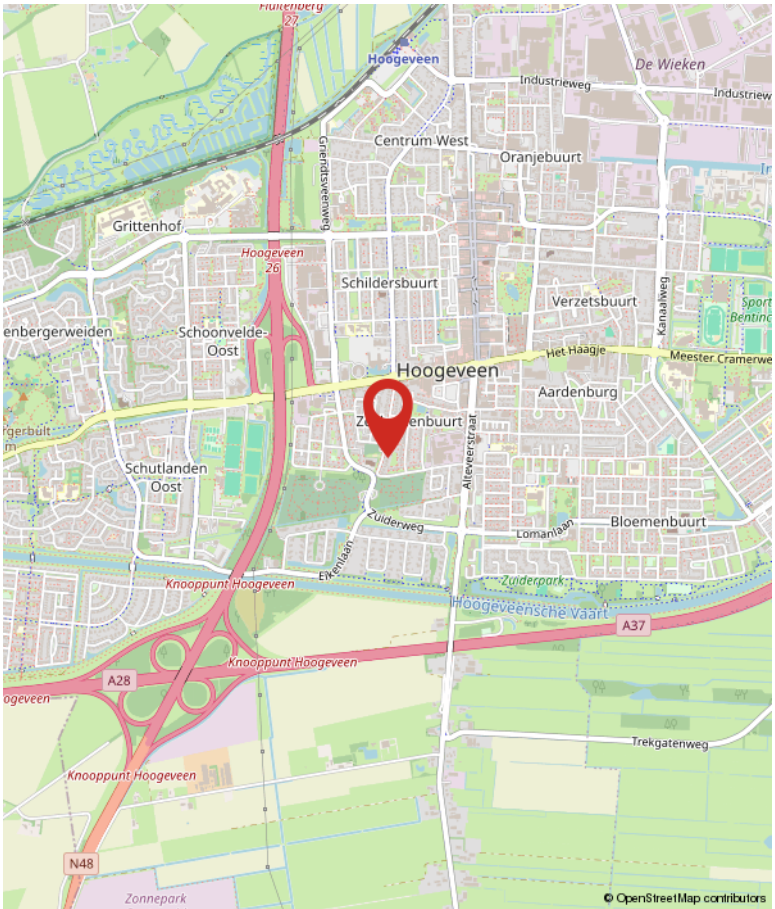
5. Afwerking & Sanitair

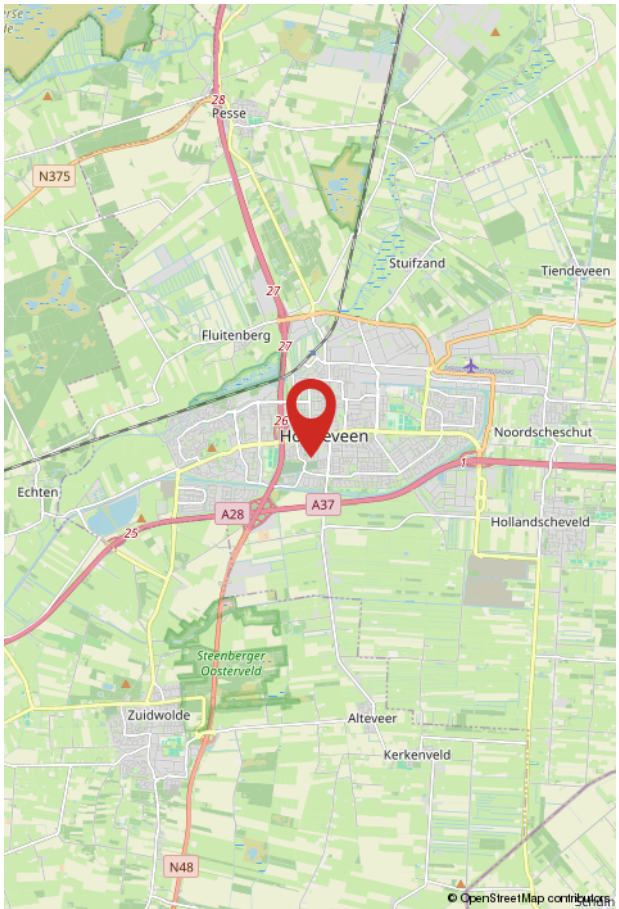
- **Plafonds:** Het plafond in de hal begane grond bestaat uit zachtboard, woonkamer gipsplaten en de overloop heeft een agnesplafond.
  - **Aandachtspunt:** Het agnesplafond kan asbest bevatten; bij de verdieping wordt tevens een asbestpijp genoemd.
- **Vloeren:** De woning heeft houten vloeren; de keuken heeft een betonvloer.
- **Deuren:** De verdieping heeft paneeldeuren.
- **Badkamer:** De badkamer op de verdieping heeft een wastafelmeubel, een douche en een designradiator.
  - **Aandachtspunt:** De afvoer van de douche komt uit in de dakgoot.
- **Keuken:** De open keuken heeft een koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuiging.
- **Hal:** De hal is vernieuwd.

Meer weten? Bel: 0528-277001

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!

Meer weten? Bel: 0528-277001

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 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 bouwmogelijkheden."

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 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

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