Wordt dit
jouw droomlocatie?



Modderwijk 3 a

NOORDSCHESCHUT

Een plek met een verhaal, een eigen karakter en volop mogelijkheden voor de toekomst!

HUP & FIDOM GARANTIEMAKELAARS

Hup & Fidom Garantiemakelaars
Hoogeveen
Het Haagje 147
7902 LE, Hoogeveen

0528-262191
hoogeveen@hup-fidom.nl
www.hup-fidom.nl

Wat leuk dat je interesse hebt
in dit object!

Sommige plekken zijn niet zomaar een huis, maar vertellen een verhaal. Modderwijk 3a in Noordscheschut is zo'n plek. Een bijzonder en artistiek geheel, waar door de jaren heen met ontzettend veel liefde, aandacht en eigenheid is gewoond en geleefd. De huidige eigenaresse heeft hier haar hele leven met veel plezier gewoond en het geheel gevormd tot een plek met een geheel eigen uitstraling.

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1990
Inhoud	331 m³
Woonoppervlakte	96 m²
Perceeloppervlakte	5385 m²
Tuin	Tuin rondom
Energielabel	E
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3






ATELIER
DE
KOESTAL





Omschrijving van de woning

Het is tijd om deze bijzondere plek over te dragen aan nieuwe bewoners. Mensen die de charme en het karakter van het bestaande geheel weten te waarderen, maar misschien ook juist mogelijkheden zien om hier een heel eigen toekomst te creëren.

Wees welkom tijdens een van onze open huizen op * donderdag 26 november 2026 tussen 14:30 - 16:30 uur of vrijdag 27 november tussen 10:30 - 12:30 uur * Inschrijven voor het open huis is niet nodig!

** Deze woning wordt verkocht middels verkoop bij inschrijving waarvan de deadline verstrijkt op donderdag 3 december 2026 om 16.00 uur. ** Voor toegang tot het move dossier met alle relevante informatie óf voor het uitbrengen van een bieding zijn wij bereikbaar op 0528-262191.

EEN BIJZONDER GEHEEL MET EEN EIGEN IDENTITEIT
De woning, de aanwezige bijgebouwen en het erf vormen samen een karaktervol en allesbehalve alledaags geheel. Verwacht hier geen standaard woning, maar een plek met sfeer, verrassende elementen en een uitstraling die je niet snel ergens anders tegenkomt.

Juist het eigenzinnige karakter maakt deze locatie interessant. Misschien ben je iemand die valt voor de bestaande sfeer en het geheel met respect voor het verleden wil opknappen en aanpassen. Of misschien zie je juist de potentie om het geheel ingrijpend te verbouwen en helemaal naar eigen smaak vorm te geven.

OOK DE TOEKOMST BIEDT PERSPECTIEF
Naast de bestaande bebouwing is vooral ook de locatie en de ruimte rondom het geheel interessant. Zie jij hier mogelijkheden voor het realiseren van een eigen woning op een plek die je helemaal naar je hand kunt zetten?

De huidige bebouwing biedt een vertrekpunt, maar het is vooral aan de volgende eigenaar om te bepalen welke richting deze opgaat. Een grondige renovatie, een andere indeling of wellicht nieuwbouw: het zijn mogelijkheden die een koper zelf verder kan onderzoeken. Eventuele bouw- en ontwikkelmogelijkheden zijn daarbij afhankelijk van de geldende planologische en juridische kaders.

ENKELE KENMERKEN EN BIJZONDERHEDEN OP EEN RIJ:
* Bouwjaar hoofdgebouw 1990;
* Definitief energielabel E;
* Verwarming en warm water middels Cv-ketel en houtkachels;
* Woonoppervlak hoofdgebouw ca. 96 m²
* Diverse bijgebouwen aanwezig;
* 5385 m² eigen grond;
* De as-it-is clausule wordt opgenomen in de koopakte;
* Aanvaarding op korte termijn bespreekbaar.

Ben jij op zoek naar iets bijzonders? Een plek met karakter, ruimte en mogelijkheden die je niet iedere dag tegenkomt? Dan nodigen we je graag uit om Modderwijk 3a zelf te komen ervaren tijdens ons open huis op 26 of 27 november.


























3






BOSCH
EcoSilence Drive


ActiveWater Plus




cacao














Verboden
te roken
Dasty
Dasty
EXCLUSIV

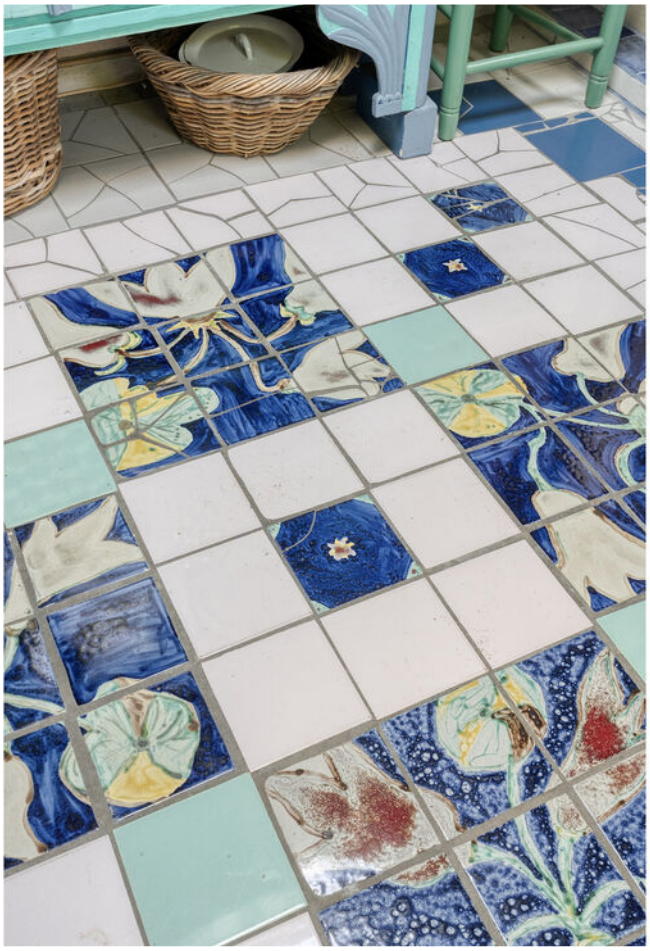



















































ATELIER
DE KOESTAL


ATELIER
DE KOESTAL



















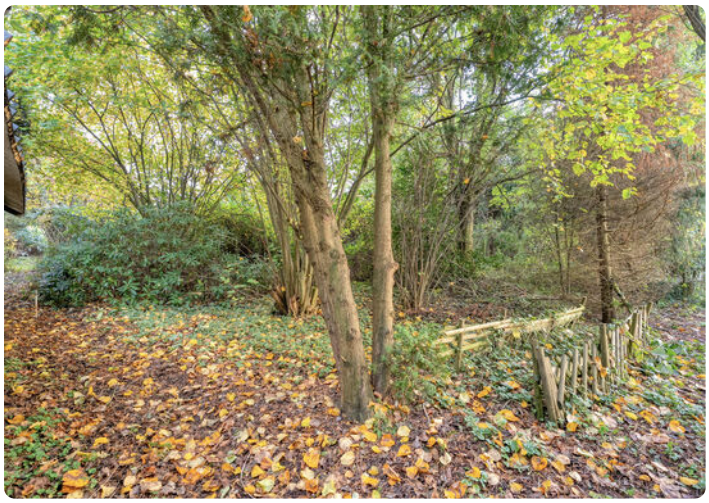































Plattegrond

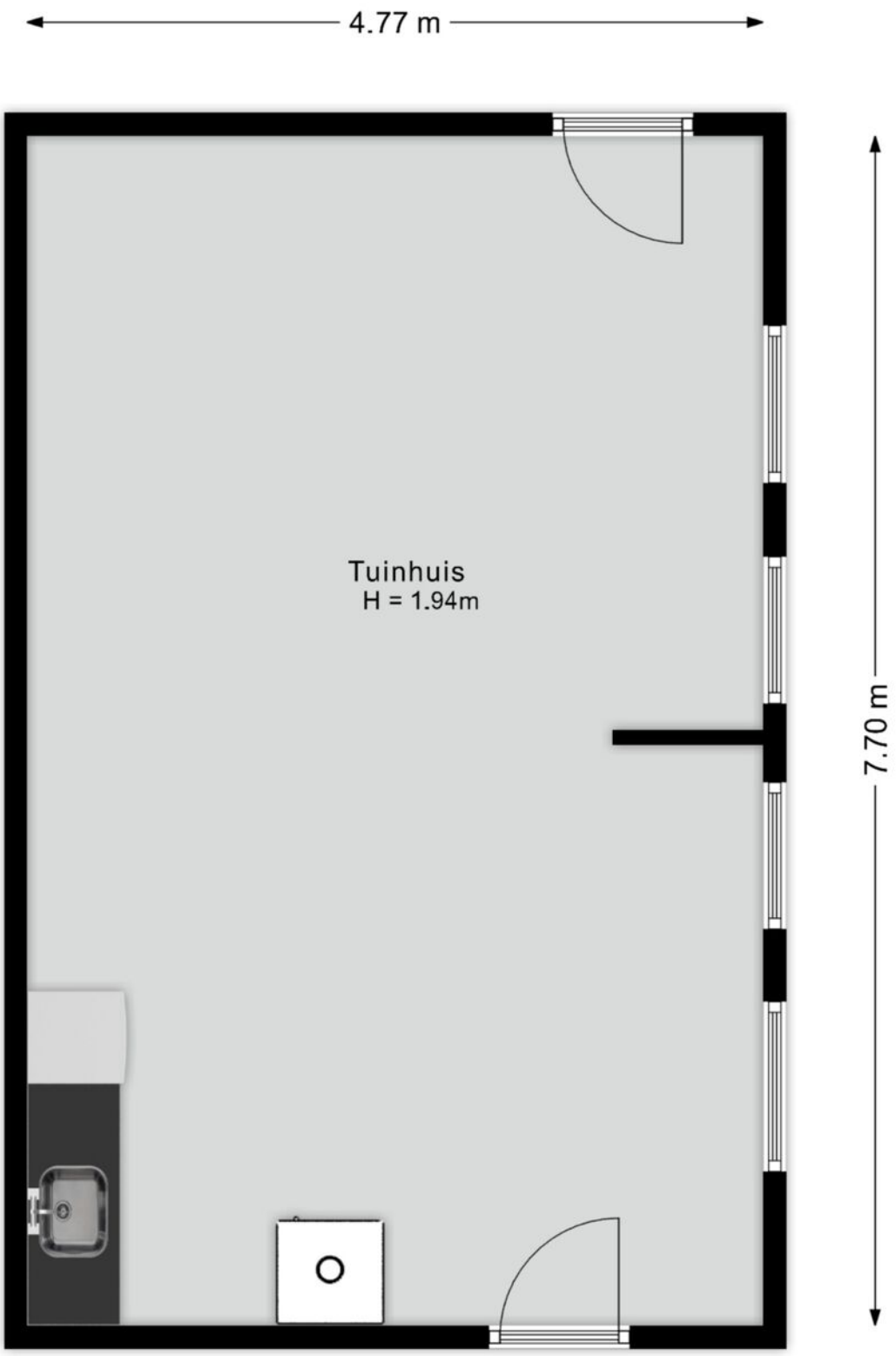


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond

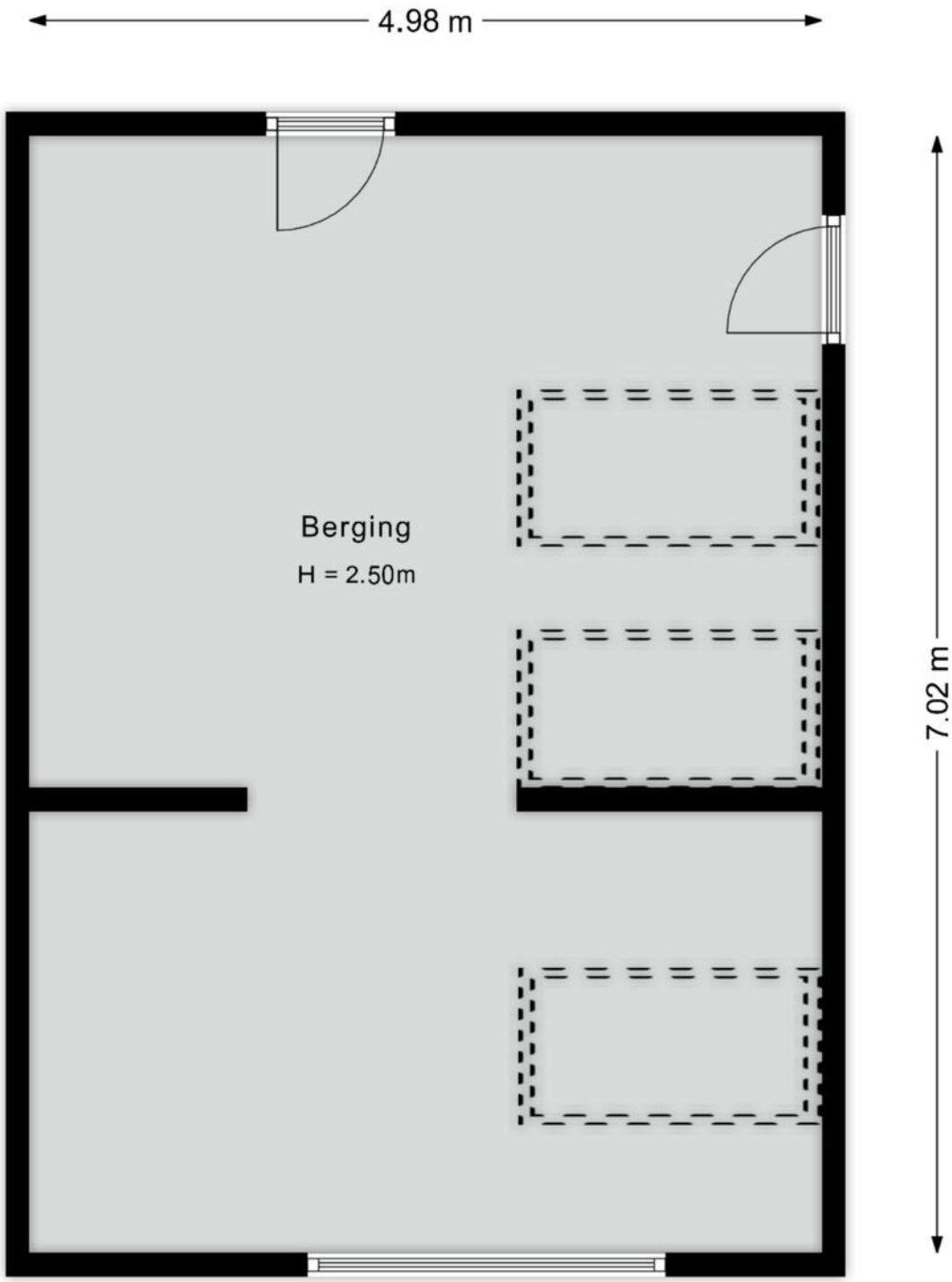


Plattegrond



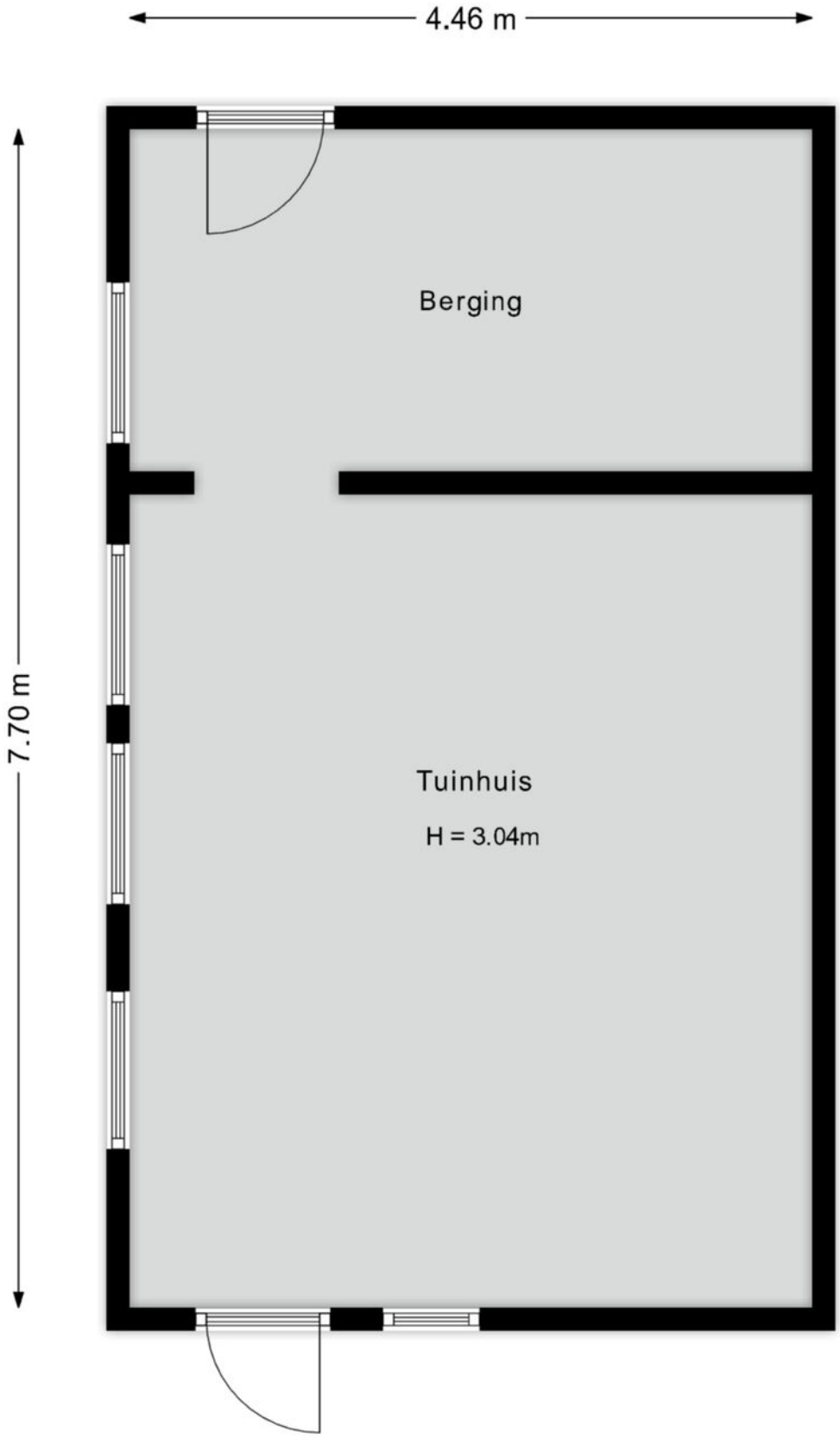
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond



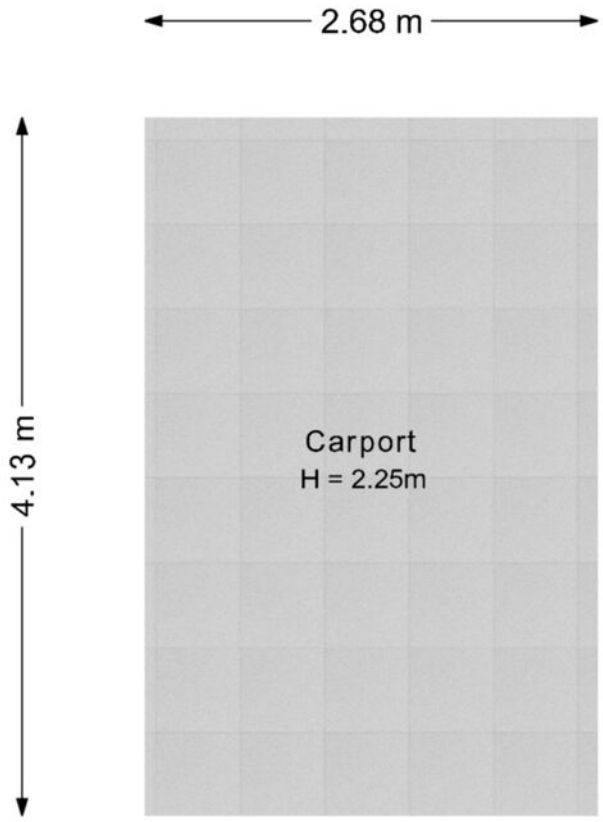
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond

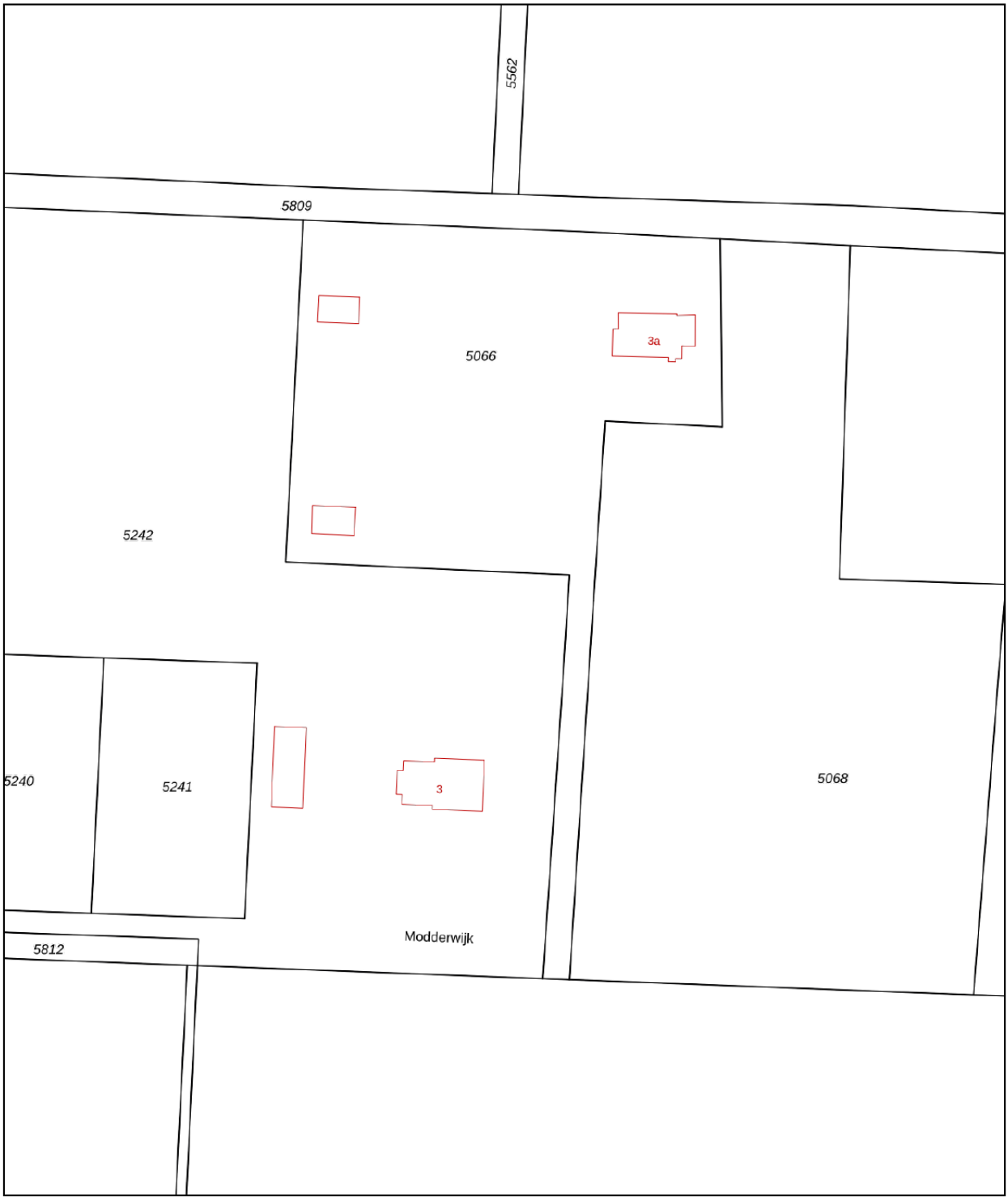


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

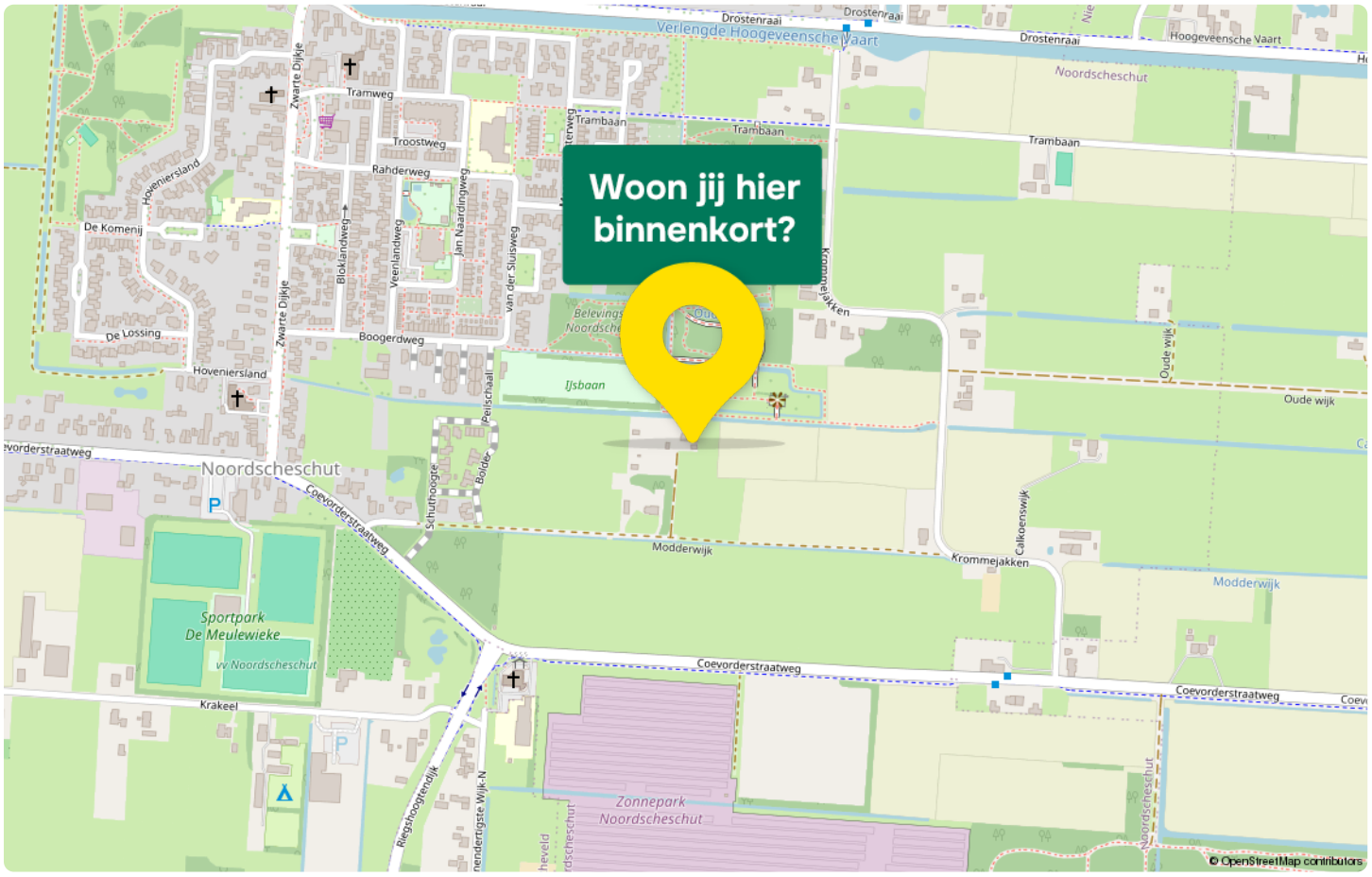
Kadastrale gemeente	Hoogeveen
Sectie	K
Perceel	5066

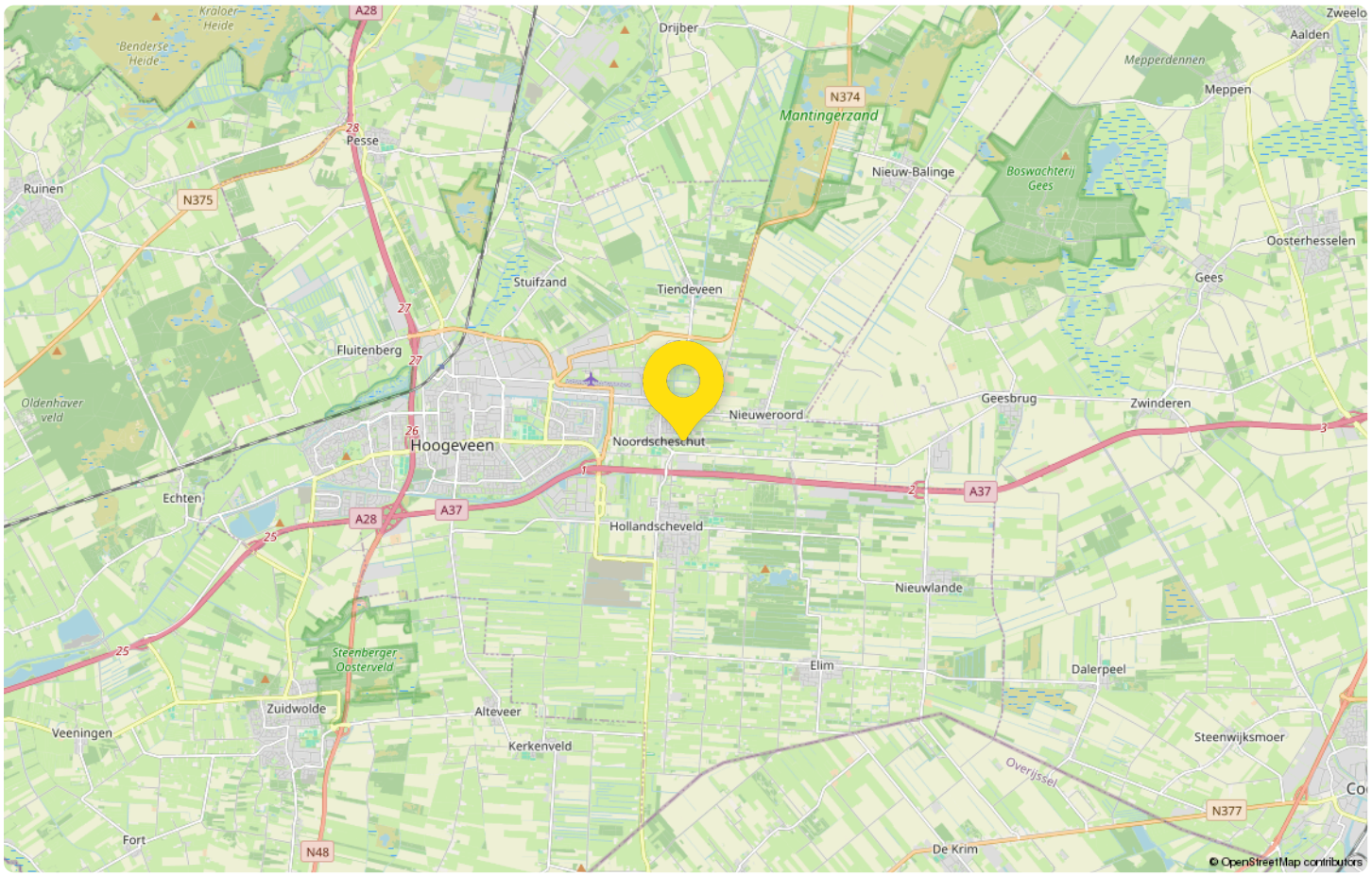
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

Locatie op de kaart





Statistieken

Buurtinformatie - Verspreide huizen Noordscheschut

Leeftijd



0 - 14: 16%
15 - 24: 16%
25 - 44: 20%
45 - 64: 30%
65+: 18%

Huishouden



Eenpersoons: 27%
Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 49%

Koop / huur



Koop: 90%
Huur: 10%

51% man

49% vrouw

1,1 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 436.000



Hup & Fidom Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

U vindt ons kantoor aan het Haagje 147 in Hoogeveen.
Het karakteristieke pand is goed bereikbaar en beschikt over voldoende gratis parkeergelegenheid.

Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag
van 9:00 uur tot 12.30 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

Afspraken voor 's avonds of op zaterdag zijn op aanvraag mogelijk. Wij maken gebruik van een telefoonservice, zodat u ook buiten kantoortijden een bericht voor ons kunt achterlaten via één van de telefonistes.

Alles onder één dak
Wat ons onderscheidt is dat we alle kennis op het gebied van wonen, financieren en verzekeren in huis hebben. Bent u van plan om een woning te kopen dan is het goed om te weten wat de financiële mogelijkheden zijn.

NVM
Hup & Fidom Garantiemakelaars is aangesloten bij de NVM. Dit verzekert u ervan dat onze diensten voldoen aan de kwaliteitseisen en richtlijnen die ons door de landelijke vereniging voor makelaars opgelegd worden.

HUP & FIDOM
GARANTIEMAKELAARS

Adresgegevens

Het Haagje 147

7902 LE, Hoogeveen

Wij zijn bereikbaar via:

0528-262191

hoogeveen@hup-fidom.nl

www.hup-fidom.nl

Van bezichtiging tot aankoop
Volg de route met de vragen

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek-mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris
De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopover-eenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bank-garantie te deponeren.

De hypotheek
De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie
Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

De overdracht
Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van
je nieuwe woning genieten

7. 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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

GELDXPERT
hypotheken | verzekeringen

HUP & FIDOM
VERZEKERINGEN

Een huis kopen
maar u weet niet wat u kunt lenen
of wilt u de (nieuwe) woning verzekeren?

De adviseurs van GeldXpert Hoogeveen en Hup & Fidom verzekeringen maken vrijblijvend een advies voor u

- 100 % onafhankelijk
- Eerste adviesgesprek gratis
- Afspraak ook 's avonds
- Uw persoonlijke situatie is leidend
- Werken samen met diverse banken en verzekeringsmaatschappijen
- Voor alle financiële vragen

Er is veel veranderd de afgelopen jaren op het gebied van verzekeringen en hypotheken. Dit betekent nog meer advies op maat.

Als onafhankelijk adviseur zetten wij de belangen van de klant altijd voorop. Wij bekijken per klant de meest gunstige voorwaarden die het beste aansluiten bij de huidige situatie.

PERSOONLIJKE AANDACHT JE EIGEN AANSPREEKPUNT

OOK VOOR SCHADE VERZEKERINGEN

Team GeldXpert en Hup & Fidom Verzekeringen Hoogeveen.
Lia Westerhof, Jannes Geertsma, Bo Nagengast, Wilfred de Jonge, Ruben Beuving, Juul Nagengast
Bianca en Rudi Nagengast

Het Haagje 147 (zelfde pand als Makelaardij Hup & Fidom) | 7902 LE Hoogeveen | 0528 23 28 85 | hoogeveen@geldxpert.nl
Voor meer informatie: www.geldxpert.nl/hoogeveen en www.hupenfidomverzekeringen.nl



Interesse
in de Modderwijk 3a?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0528-262191

hoogeveen@hup-fidom.nl

www.hup-fidom.nl

HUP & FIDOM GARANTIEMAKELAARS

Hup & Fidom Garantiemakelaars
Hoogeveen
Het Haagje 147
7902 LE, Hoogeveen

0528-262191
hoogeveen@hup-fidom.nl
www.hup-fidom.nl

NVM