TE KOOP

Weenderstraat 19

Sellingen



Vraagprijs

€ 995.000

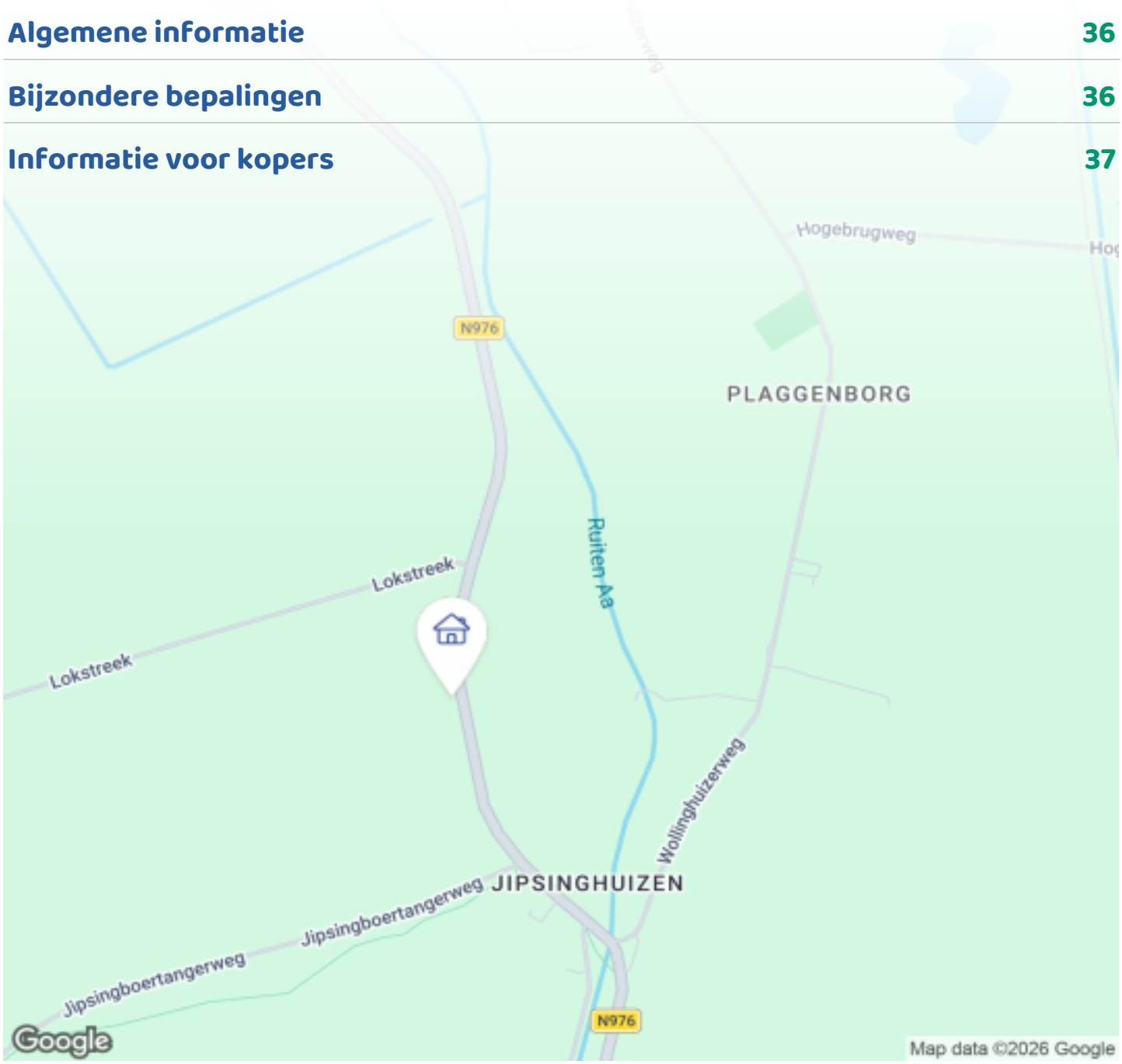
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	25
Kenmerken	28
Zakenlijst	32
Huis op de kaart	35
Algemene informatie	36
Bijzondere bepalingen	36
Informatie voor kopers	37



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



MONUMENTAAL WONEN OP EEN UITZONDERLIJK NIVEAU

Er zijn woningen die indruk maken. En er zijn woningen die u simpelweg niet meer vergeet.

Aan de Weenderstraat 19 staat een rijksmonumentale Westerwoldse boerderij die tot die zeldzame plekken behoort. Een rijksmonumentale Westerwoldse boerderij uit 1873, waar historie, luxe, rust en ruimte op indrukwekkende wijze samenkomen. Achter de karakteristieke gevel schuilt een woning die met veel liefde en oog voor detail is getransformeerd tot een bijzonder woonobject, waarin authentieke elementen harmonieus samengaan met modern wooncomfort.

Vanaf het moment dat u het erf oprijdt, ervaart u de rust van het Groningse landschap. De rijksmonumentale boerderij ligt op een prachtige locatie met vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Hier bepalen de seizoenen het uitzicht en vormen



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zonsopkomsten en zonsondergangen iedere dag opnieuw een schilderachtig decor.

EEN ONTVANGST DIE DIRECT NIEUWSGIERIG MAAKT

Via de achter entree betreedt u de boerderij. Hier bevindt zich een royale ontvangsthal met een lange gang die direct de veelzijdigheid van het pand laat zien.

Aan de linkerzijde bevinden zich twee volledig zelfstandige luxe appartementen. Ideaal voor mantelzorg, gasten, recreatieve verhuur, een Bed & Breakfast of een praktijk aan huis.

Beide appartementen beschikken over een sfeervolle woonkamer met een complete keuken, voorzien van onder andere een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser en kookgelegenheid. Twee openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met het buitenleven en bieden een fenomenaal uitzicht over de uitgestrekte landerijen. In dezelfde woonruimte bevindt zich een comfortabel slaapgedeelte en een separate, moderne badkamer met douche, wastafel en toilet.

Aan de rechterzijde van de gang bevindt zich de eerste toegang tot de indrukwekkende deel met 2 grote openslaande baanderdeuren, terwijl aan het einde van de gang de deur opent naar het privéwoongedeelte.

EEN WOONHUIS WAAR KARAKTER EN LUXE SAMENKOMEN

Ook hier valt direct de indrukwekkende maatvoering op. Hoge plafonds, robuuste houten gebinten, originele constructies en warme materialen vormen overal het decor.

De centrale gang verbindt alle leefruimtes met elkaar en zorgt voor een verrassende indeling.

Aan de centrale gang bevinden zich diverse vertrekken. Zo beschikt het woonhuis over een royale badkamer, ingericht met een ligbad, een dubbele wastafel en een ruime inloopdouche. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wastafel.

Een bijzonder en onderscheidend element is het grote raam in de gang dat uitkijkt op een inpandige showroom. Deze unieke ruimte leent zich uitstekend voor het tentoonstellen van een bijzondere auto, motor, kunstobject of andere waardevolle verzameling en vormt daarmee een echte eyecatcher binnen de woning.

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Daarnaast biedt een tweede deur vanuit de gang opnieuw toegang tot het deel, waardoor het woonhuis en de schuur op een praktische wijze met elkaar zijn verbonden.

DE WOONKEUKEN: HET HART VAN DE BOERDERIJ

De keuken vormt zonder twijfel één van de mooiste ruimtes van de woning.

Hier zijn de voormalige bedsteden op bijzondere wijze geïntegreerd in het ontwerp, waardoor historie letterlijk onderdeel is geworden van het dagelijks wonen.

De luxe keuken combineert robuuste materialen met moderne apparatuur en opvallende rode fronten, die prachtig contrasteren met het authentieke houtwerk, de eeuwenoude balken en een stijlvolle houtkachel. Een plek waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.

De aangrenzende bijkeuken is gerealiseerd in de oorspronkelijke entree van de boerderij en vormt een praktische aanvulling, zonder afbreuk te doen aan het monumentale karakter.

WONEN MET SFEER

Vanuit de keuken loopt u via een tussenhal door naar de royale woonkamer.

Hier zorgen de indrukwekkende gebinten, houten plafonds, de stijlvolle houtkachel, warme vloeren en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

grote raampartijen voor een sfeer die tegelijkertijd stoer, warm en uitnodigend aanvoelt. De royale maatvoering en de vele authentieke details maken deze leefruimte tot een plek waar historie en comfort naadloos samenkomen.

DE SERRE

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de prachtige serre.

Dankzij de glaspartij vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Hier geniet u ieder seizoen van het uitzicht over de tuin en de omliggende natuur.

Vanuit de serre stapt u direct de tuin in.

WELLNESS IN EIGEN HUIS

Vanuit de serre bereikt u tevens de kelder, waar een heerlijke sauna is gerealiseerd.

Een plek om volledig tot rust te komen na een lange werkdag of een wandeling door de natuur van Westerwolde.

EERSTE VERDIEPING

De royale overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet.

DE DEEL

De oorspronkelijke deel is uitzonderlijk ruim en biedt ongekend veel mogelijkheden.

Met de enorme vrije overspanning, de hoge nok en de vrijwel volledig beloopbare verdieping is dit een droomruimte voor ondernemers, hobbyisten, verzamelaars of liefhebbers van klassieke auto's.

Of u nu ruimte zoekt voor opslag, een werkplaats, atelier, evenementenruimte of een toekomstige invulling; de mogelijkheden zijn vrijwel eindeloos.

BUITENLEVEN OP ZIJN MOOIST

Het erf rondom de boerderij ademt rust.

De royale tuin biedt alle ruimte om te genieten van privacy, natuur en vrijheid.

De karakteristieke voormalige schuur is omgebouwd tot een sfeervolle overkapping. Vanuit deze sfeervolle plek geniet u in alle rust van het weidse uitzicht over de omliggende landerijen. Hier zit u beschut terwijl u uitkijkt over de uitgestrekte landerijen. Een plek waar lange zomeravonden vanzelf overgaan in het genieten van spectaculaire zonsondergangen.

De foto's spreken eigenlijk voor zich; dit is buiten wonen zoals buiten wonen bedoeld is.

WAAROM JUIST DEZE BOERDERIJ?

Rijksmonument uit 1873
Twee volledig zelfstandige luxe appartementen
Monumentaal woonhuis met hoogwaardige afwerking
Authentieke gebinten en originele historische details
Luxe woonkeuken in de voormalige bedsteden
Sauna
Serre met tuinverbinding
Twee badkamers
Drie slaapkamers
Enorme multifunctionele deel met verdieping
Grote sfeervolle overkapping met vrij uitzicht
Rustige ligging midden in het prachtige Westerwolde

EEN WONING DIE U NIET KUNT VERGELIJKEN

Weenderstraat 19 is geen woning die u bezoekt omdat u een huis zoekt.

Het is een plek die u bezoekt omdat u droomt van ruimte, historie, vrijheid en mogelijkheden.

Een monument waar iedere ruimte een verhaal vertelt, waar het verleden zichtbaar is gebleven en waar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

tegelijkertijd alle comfort aanwezig is om nog vele generaties met plezier te wonen.

Weenderstraat 19 is veel meer dan een woning. Het is een plek waar historie voelbaar is, waar rust vanzelfsprekend wordt en waar iedere dag opnieuw voelt als thuiskomen. Wij nodigen u van harte uit om deze bijzondere woonboerderij zelf te komen ervaren.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





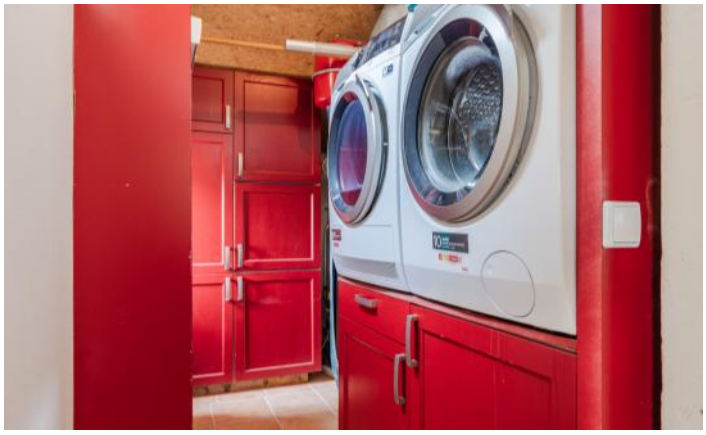






FOTO'S











FOTO'S











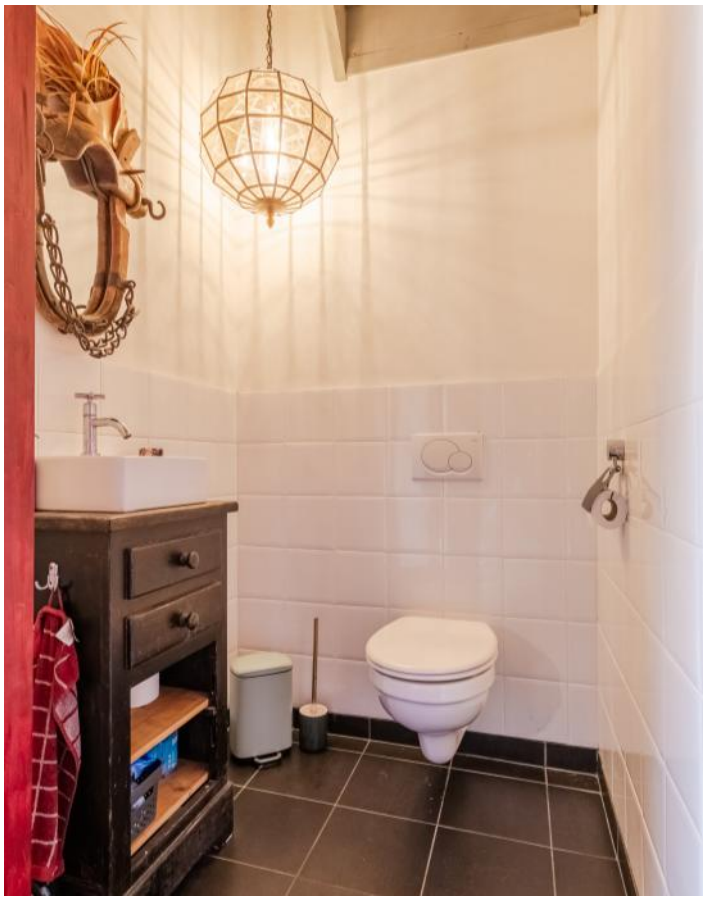
FOTO'S







FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S











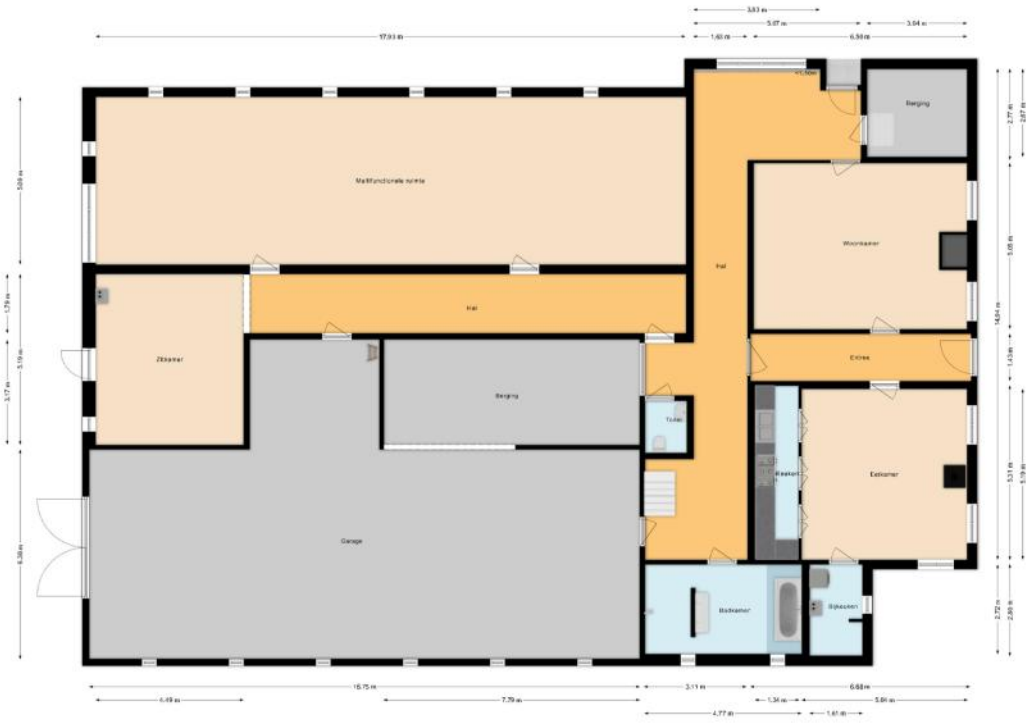
FOTO'S







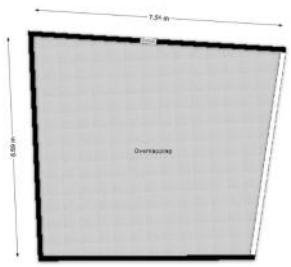
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Woonboerderij, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1873**
Specifiek	**Rijksmonument**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**2195 m²**
Inhoud	**3053 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**385 m²**
Overige inpandige ruimte	**271 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**1 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**3 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, dubbele wastafel, 2 wastafels, inloopdouche, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Sauna**

Energie

Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas HRE 2 stuks**
Bouwjaar cv-ketel	**2010**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Buiten bebouwde kom, In bosrijke omgeving**
Tuin	**Tuin rondom**
Totale oppervlakte	**2000 m²**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Vlagtwedde N 566

Oppervlakte	**2195 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.
> Rijksmonument

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk Hyp4 72869/136
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
Datum in werking 09-11-1971
Afkomstig uit stuk Hyp4 82771/144
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 09-11-1971
Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Antenne/Schotel	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat			●
Boiler		●	
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren			●
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Inboedel van de volgende ruimten
Woonkamer
Eetkamer
Keuken
Tussenhalletje tussen woonkamer en keuken
Bijkeuken
Serre
Lange tussengang aansluitend aan badkamer, tussenhal en toilet
Badkamer beneden
Toilet
Slaapkamer 1
Slaapkamer 2
Slaapkamer 3
Badkamer boven
Appartement 1
Appartement 2
Entreehal met lange gang achter entree
Grote schuur

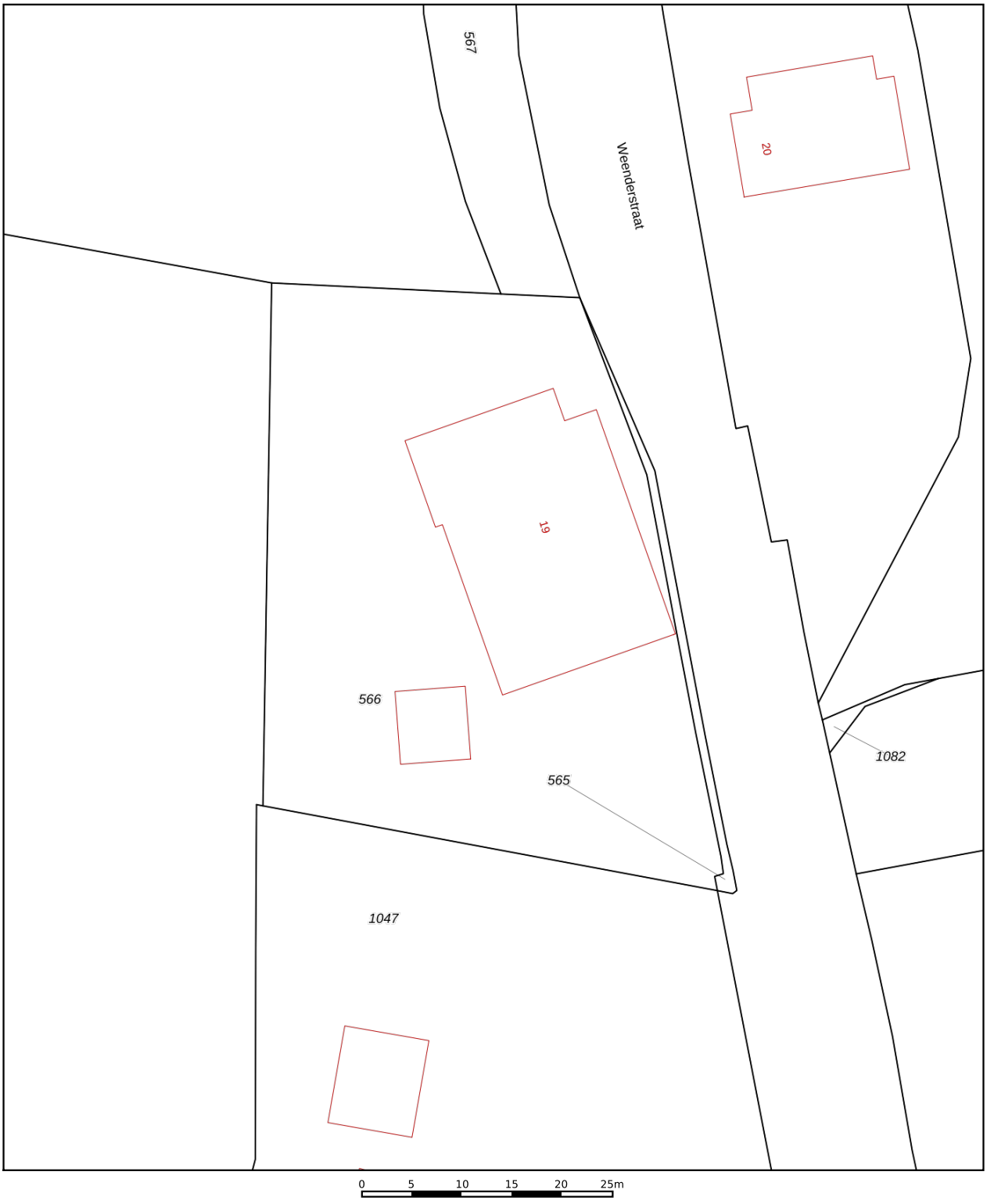


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vlagtwedde
Sectie	N
Perceel	566

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

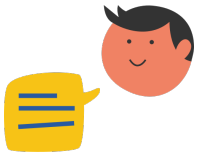
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.