



Leeuweriklaan 13 c
Hoogeveen

€ 497.500,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort	bungalow
Type woning	geschakelde woning
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	112 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	318 m ²
Inhoud	553 m ³
Tuinoppervlakte	72 m ²
Tuin positie	zuidoost
Hoofdtuin	voortuin
Bouwjaar	2006
Garage	aangebouwd steen
Ligging	in woonwijk
Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Vaillant EcoTec 2026
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	Op eigen terrein



Omschrijving

Aan de Leeuweriklaan 13c in Hoogeveen staat deze goed onderhouden bungalow uit 2006. De woning is volledig levensloopbestendig met een slaap- en badkamer op de begane grond en biedt comfortabel wonen op één niveau. Dankzij de verzorgde afwerking en praktische indeling is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar gemak en wooncomfort.

Indeling

Entree/hal met toilet. De woonkamer is voorzien van een fraaie parketvloer en biedt een prettige, lichte leefruimte. Aansluitend bevindt zich de woonkeuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de gang is de bijkeuken bereikbaar met wasmachineaansluiting en opstelling van de cv-ketel (Vaillant, 2026).

De woning beschikt over twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een ruime kastenwand. De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, toilet en wastafel met meubel. De garage is voorzien van een sectionaal deur.

Tuin & ligging

De bungalow is gelegen in een rustige woonomgeving met een prettige woonsetting. De tuin biedt een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van de rust en privacy.

Voorzieningen & bereikbaarheid

De woning ligt op korte afstand van diverse voorzieningen zoals winkels en andere dagelijkse benodigdheden. De bereikbaarheid is goed, zowel met de auto als per fiets.

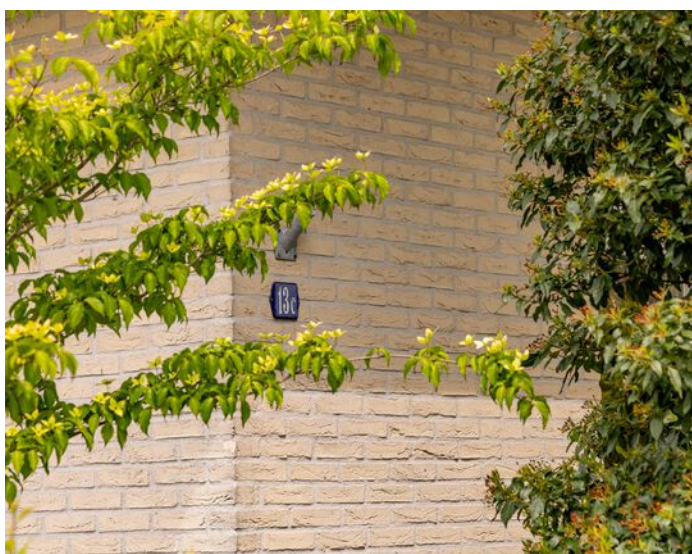
Bijzonderheden

- * Bouwjaar 2006
- * Volledig levensloopbestendig wonen
- * Twee slaapkamers
- * Bijkeuken met wasmachineaansluiting
- * Vaillant cv-ketel uit 2026
- * Elektrische screens
- * Garage met sectionaal deur

Deze comfortabele bungalow combineert wooncomfort met een praktische indeling en een rustige ligging. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door deze fijne woning!



Afbeeldingen



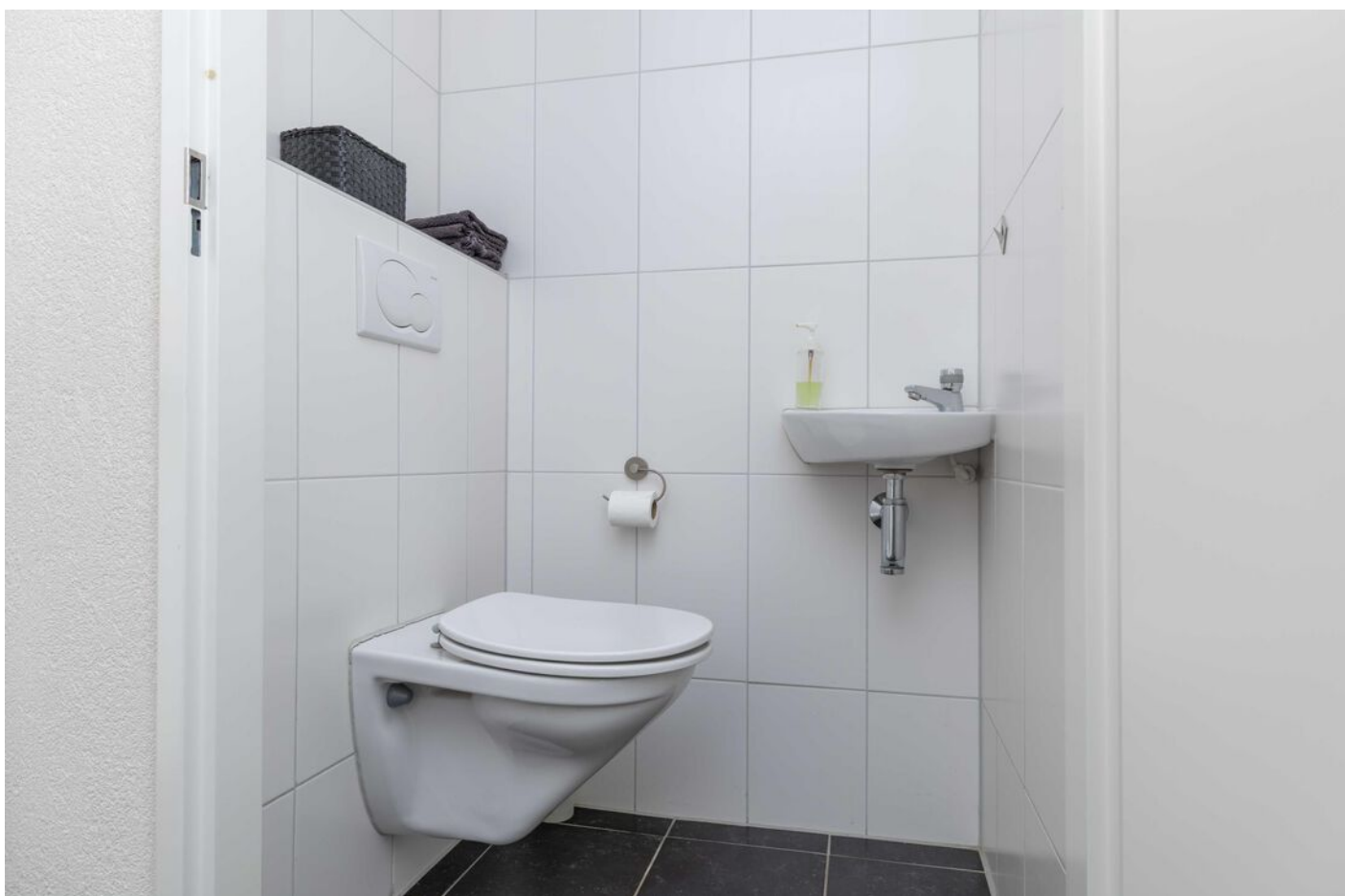
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



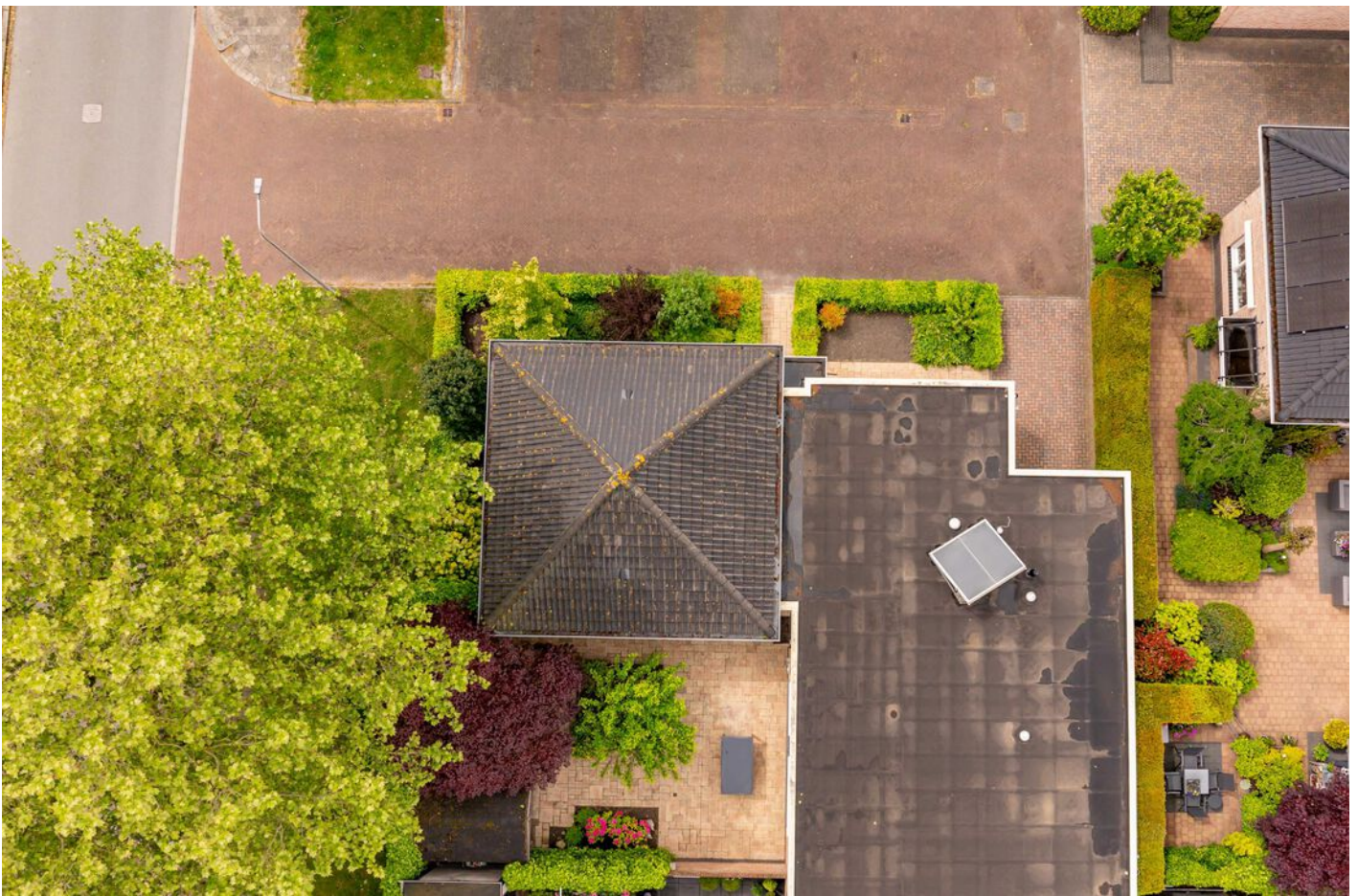
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



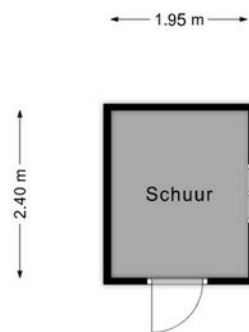
Afbeeldingen



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



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

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

Datum Meetopname: 18-05-2026
Datum Meetcertificaat: 18-05-2026
Meetrapport nummer: 2026-063
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Reins Bouwadvies
Opnemer: H. Reins
Opsteller: H. Reins
Status: Definitief

Object type: Woning
Adres: Leeuweriklaan 13-C
Postcode en plaats: 7905 CA 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 meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

Object gesplitst per bouwlaag	GBO Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
		Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte		
Begane grond	133.3	112.3	18.8	2.2	553	4.7
Woon-/werkruimte		112.3				
1^e Verdieping	0	0	0	0	0	0
Woon-/werkruimte		0				
2^e Verdieping	0	0	0	0	0	0
Woon-/werkruimte		0				
Totalen	133.3	112.3	18.8	2.2	553	4.7


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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoogeveen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5664	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 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.	

Meer weten? Bel: 0528-277001

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Schuifdeurkast slaapkamer			X
- Inloopkast garage kasten wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		

Woningdossier - Vragenlijst

Woningdossier - Vragenlijst

Leeuweriklaan 13c Hoogeveen

1. Bijzonderheden & Gebruik

- Huidig gebruik: De woning is in gebruik voor reguliere bewoning door 1 bewoner. Dit gebruik is volgens de gemeente toegestaan.
- Juridische status: Er zijn geen lopende geschillen of procedures (met bijvoorbeeld burens). Er rusten geen bijzondere lasten, erfdienstbaarheden, anti-speculatiebedingen of monumentale statussen op het pand.

2. Gevels & Isolatie

- Gevels: Er is geen sprake van vochtdoorslag of scheuren. De gevels zijn tijdens de bouw volledig geïsoleerd.
- Vloerisolatie: De woning beschikt over een geïsoleerde betonnen systeemvloer met een R_c -waarde van $3\text{m}^2\text{K/W}$, aangebracht tijdens de bouw.

3. Daken & Lekkages

- Leeftijd daken: Het overige (schuine) dak is 21 jaar oud. Het platte dak is 3 jaar geleden voorzien van nieuwe dakbedekking.
- Onderhoud/Vernieuwing: Het dak van de garage en de slaapkamer is na 18 jaar door de vader van de verkoper vernieuwd. Hier was geen dringende reden voor (geen lekkage). Er zijn momenteel geen lekkages of constructieve gebreken bekend.

4. Kozijnen, Ramen en Deuren

- Materiaal & Schilderwerk: De buitenkozijnen zijn van hout, netjes onderhouden en voor het laatst ca. 3 jaar geleden geschilderd door erkend schildersbedrijf Rolf Bijl.
- Glas: De gehele woning is voorzien van HR++ isolerende beglazing. Er is geen sprake van lekkende ruiten (condens tussen het glas).

5. Afwerking & Sanitair (Aandachtspunten)

- Wanden/Plafonds: Er is geen vocht- of schimmelvorming.
 - Aandachtspunt: In de doorloop van de woonkamer naar de slaapkamers zit wat stucwerk los. Dit is al sinds het begin zo omdat de hechting daar niet goed is geweest.



Woningdossier - Vragenlijst

Woningdossier - Vragenlijst

Leeuweriklaan 13c Hogeveen

- Sanitair: De badkamer is ca. 21 jaar oud.
 - Aandachtspunt: Het toilet in de badkamer zit scheef omdat het inbouwreservoir is verschoven. Om dit te herstellen moet er een nieuw inbouwreservoir gemonteerd worden en dat deel opnieuw worden betegeld.
- Keuken: De keukenopstelling en inbouwapparatuur dateren van ca. 21 jaar geleden. Alle apparatuur functioneert en er is vorig jaar een nieuwe vaatwasser gemonteerd.

6. Technische Installaties

- Warmte-installatie: Er is een CV-installatie aanwezig. De ketel is in 2026 nog volledig vervangen door het bedrijf Meppelink uit Hogeveen (tevens de onderhoudspartij). Het lopende onderhoudscontract/garantie is overdraagbaar op de koper.
- Ventilatie: Er is een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig (ca. 21 jaar oud) dat naar behoren functioneert. De laatste onderhoudsdatum hiervan is niet bekend.

7. Diversen (Asbest, Lood, Grond)

- Bouwjaar: 2005.
- Schadelijke stoffen/Planten: Er is geen asbest, geen loden leidingen, geen betonrot (chlorideschade) en er is geen Japanse duizendknoop in de tuin aanwezig. De grond is niet verontreinigd en er is geen olietank aanwezig (geweest).

8. Vaste Lasten & Energieverbruik

- WOZ-waarde: € 482.000 (peiljaar 2025).
- Belastingen (laatste aanslagen):
 - Waterschapslasten (2024-2025): € 176,-
 - Gemeentelijke belastingen (2026): € 737,-
- Maandelijkse voorschotten nutsbedrijven:
 - Gas: € 190,-
 - Elektra: € 49,-
 - Water: € 50,-
- Jaarlijks verbruik (bij 1 bewoner):
 - Elektriciteit (totaal): 1650 kWh
 - Water: 32 m³



Woningdossier - Vragenlijst

Woningdossier - Clausules

Leeuweriklaan 13c Hoogeveen

Clausules in de koopovereenkomst

Geen verrassingen achteraf, daarom geven wij bij voorbaat duidelijkheid over de clausules die zullen worden opgenomen. Onderstaande bepalingen maken onderdeel uit van de overeenkomst:

1) Niet-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve geen kennis kan hebben van eigenschappen of gebreken die bij eigen bewoning aan het licht zouden zijn gekomen. Dergelijke eigenschappen en gebreken komen voor rekening en risico van koper. Bij vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken van derden.

2) Energielabel

Aan de koopovereenkomst is het energielabel van de woning toegevoegd. Verkoper heeft dit laten opstellen door een externe partij, conform wettelijke verplichting. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames in het energielabel.

3) Raadpleging bestemmingsplan

Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór ondertekening van de koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan heeft geraadpleegd en kennis heeft genomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden.

4) Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de woning omstreeks 2005 is gebouwd. Koper verklaart bekend te zijn met de staat van het pand. De koopsom is overeengekomen met inachtneming van deze ouderdom. Koper aanvaardt alle in verband hiermee te verwachten tekortkomingen. Bij levering kan koper zich niet beroepen op een mindere onderhoudstoestand.



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!



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 clause 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 bouw mogelijkheden."

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 koper kiest de notaris. De keuze van de notaris dient uiterlijk 5 werkdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Als de koper dit niet binnen deze termijn doet, behoudt de verkoper zich het recht voor om zelf een notaris aan te wijzen. Indien de koper een notaris kiest 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.

Doorzetten relevante stukken

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten naar de taxateur die in opdracht van koper, ten uitvoering van het gestelde in artikel 15 of 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven aan marktpartijen als de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

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 onderhavige opstal omstreeks [bouwjaar] is gebouwd. Koper verklaart hierbij voldoende bekend te zijn met de dienovereenkomstige staat van het pand. De gerealiseerde koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen partijen waarbij met bovenstaande rekening is gehouden. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle in verband daarmee zijnde voorzieningen of de te verwachten tekortkomingen van het object. Bij akte van levering zal koper zich niet herroepen op een mindere onderhoudstoestand.

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 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.

Zie voor de clausule inzake het bestemmingsplan de vorige pagina.



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

