



**Tapuitlaan 125**

**Hoogeveen**

**€ 350.000,- k.k.**

**Hentenaar Makelaardij**

**Kantoor Hoogeveen**

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

# Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Kamers	6
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	46 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	333 m <sup>2</sup>
Inhoud	633 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	174 m <sup>2</sup>
Tuin positie	zuidwest
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1974
Garage	aangebouwd steen
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Energie label	D
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Atag 2024
Bouwjaar CV ketel	2024
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Berging/Schuur	aangebouwd steen
Parkeren	openbaar parkeren



# Omschrijving

Aan de Tapuitlaan 125 in Hoogeveen staat deze bijzondere woning die zich duidelijk onderscheidt binnen de woonwijk. Hoewel het type woning op meerdere plekken voorkomt, beschikt deze woning over een extra aanbouw aan de voorzijde met garage, naast de gebruikelijke aanbouw waarin de slaapkamer, badkamer en berging zijn gesitueerd. Hierdoor ontstaat een verrassend ruime en praktische indeling met veel extra gebruiksmogelijkheden.

De woning combineert comfortabel wonen op de begane grond met een fijne tuinligging en een uitstekende bereikbaarheid. De afgelopen jaren zijn diverse verbeteringen uitgevoerd op het gebied van onderhoud, isolatie en comfort. De woning biedt daarnaast volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak en woonwensen verder te moderniseren en in te richten.

## Indeling

### Begane grond

Entree via de hal met trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal is de keuken bereikbaar. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Tevens is er een handige provisiekast

aanwezig.

Vanuit de keuken is de achterentree bereikbaar met toegang tot de tuin en de garage. De garage is inpandig bereikbaar en beschikt over een elektrische deur, watertappunt, droge smeerkelder en een vlizotrap naar de bergzolder. Met circa 4 meter breedte biedt de garage volop ruimte voor auto, hobby of opslag.

Terug in de hal bevinden zich de toiletruimte, de tuingerichte woonkamer, de slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer.

De slaapkamer beschikt over een ruime schuifkastenwand met drie spiegeldeuren. De aansluitende inloopbadkamer is uitgevoerd met twee wastafels en een douchecabine, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is.

De woonkamer is tuingericht en beschikt over een houtkachelkanaal. De ruimte heeft een prettige verbinding met de tuin dankzij de kunststof schuifpui richting het zuidwesten.

### Eerste verdieping

De verdieping biedt extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby, werk of logees. De verdieping is voorzien van kunststof kozijnen uit 2003.



# Omschrijving

## Eerste verdieping

De verdieping biedt extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld hobby, werk of logees. De verdieping is voorzien van kunststof kozijnen uit 2003.

## Tuin & ligging

De tuin is een echte sfeermaker van de woning. Door de verschillende planten en struiken heeft deze een kleurrijke en groene uitstraling gekregen. Direct achter de woning bevindt zich een terras waar heerlijk van de zon en de privacy kan worden genoten.

Naast de woning is een praktische zijtuin aanwezig met houtstek en achterom richting de voorzijde. De zuidwestelijke ligging zorgt voor een prettige zoninval gedurende een groot deel van de dag.

## Voorzieningen & bereikbaarheid

De woning ligt in een prettige woonomgeving van Hoogeveen met dagelijkse voorzieningen, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer in de nabijheid. Ook uitvalswegen richting de A28 zijn goed bereikbaar, waardoor omliggende plaatsen eenvoudig toegankelijk zijn.

## Bijzonderheden

- Unieke uitvoering met extra aanbouw en inpandig bereikbare garage
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Garage met elektrische deur, smeerkelder en bergzolder
- Vloerisolatie aangebracht in 2022 (met uitzondering van slaapkamerdeel en garage)
- Na-isolatie van de muren uitgevoerd in 2022
- Rolluiken geplaatst in 2020
- Kunststof kozijnen verdieping uit 2003
- Kunststof schuifpui uit 2004
- Beglazing achterpui begane grond vernieuwd in 2003
- Cv-ketel vernieuwd in 2024

Tapuitlaan 125 biedt een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en praktische mogelijkheden. De extra aanbouw met garage maakt deze woning anders dan de meeste vergelijkbare woningen in de wijk. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond, de zonnige tuin en de uitgevoerde verbeteringen vormt dit een uitstekende basis. Met de mogelijkheid om de woning verder naar eigen smaak aan te passen, kan hier een heel persoonlijk thuis worden gerealiseerd.



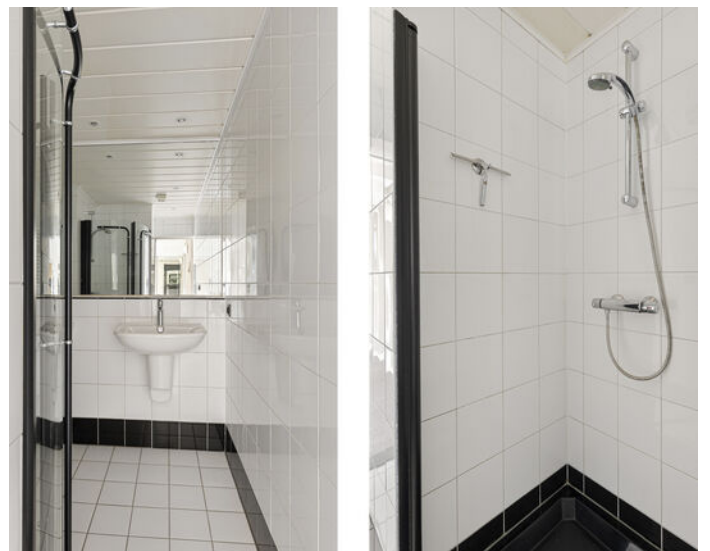
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



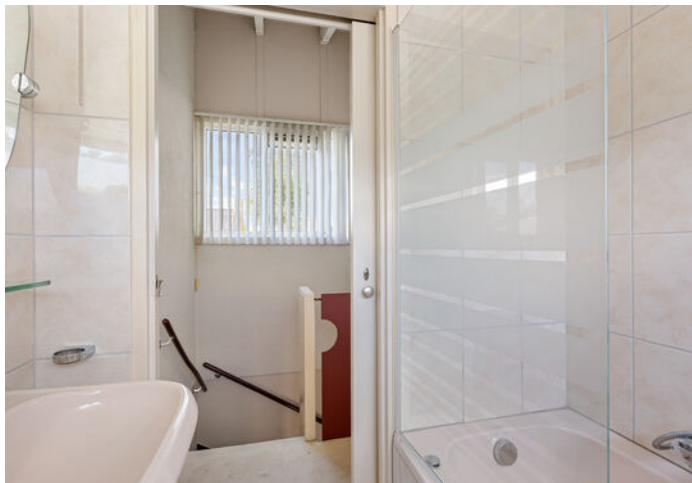
# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



# Afbeeldingen



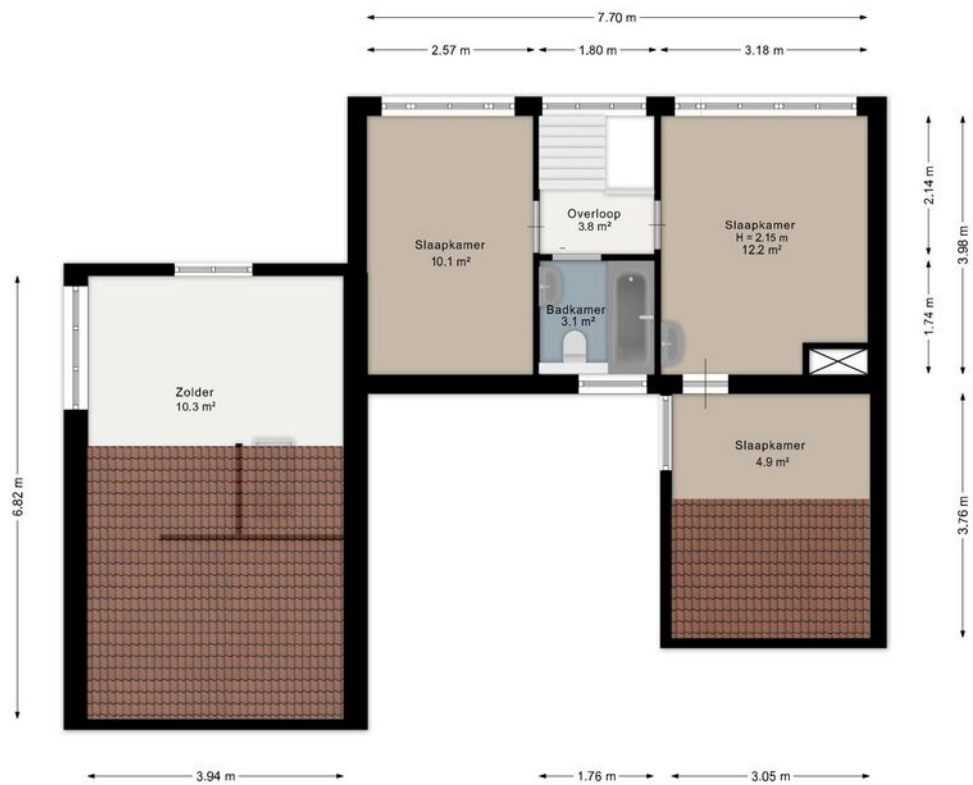
# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

Meer weten? Bel: 0528-277001

# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Meetrapport

## Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Tapuitlaan 125	Datum van meetrapport:	11-06-2026
Plaats:	Hoogeveen	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	120.01 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte (GOOIR)	45.91 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte (GOGBR)	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte: berging (GOEB)	m <sup>2</sup>
Totaal gemeten	165.92 m <sup>2</sup>
Inhoud	632.92 m <sup>3</sup>
Inhoud Externe	m <sup>3</sup>

### Ingemeten volgens de Meetinstructie

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie januari 2023. Deze zijn gebaseerd op NEN2580: 2007/C1:2008.

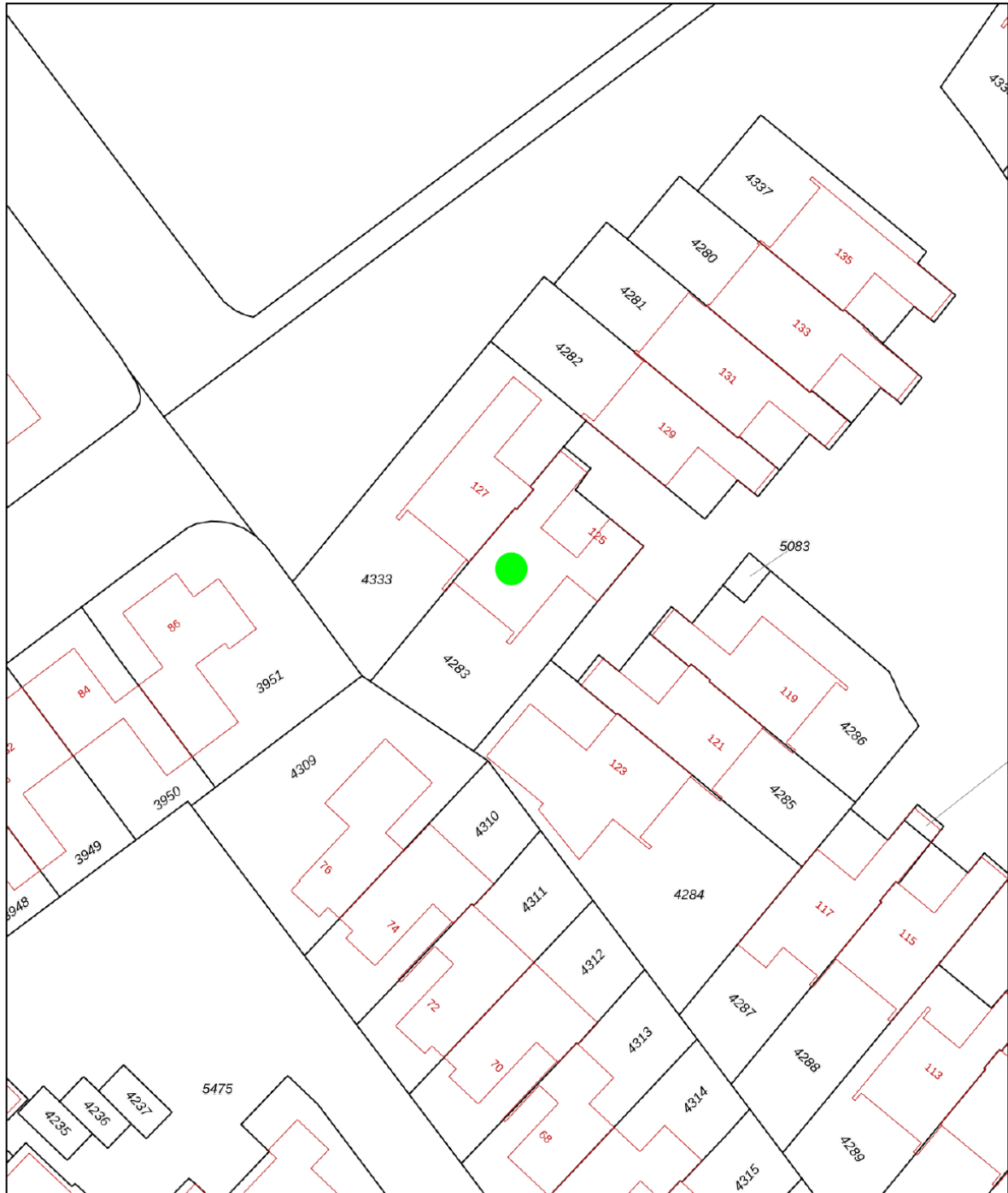
De genoemde oppervlakten en inhoud zijn te herleiden uit de meetstaat in dit rapport.

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoogeveen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4283	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 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.

Meer weten? Bel: 0528-277001

# Informatie betreffende verkoop Tapuitlaan 125

## Informatie betreffende verkoop Tapuitlaan 125 te Hoogeveen

### Bijzonderheden van de woning

De verkopers hebben zelf nooit in de woning gewoond. Hierdoor kunnen zij de complete vragenlijst en lijst van roerende zaken niet volledig invullen, maar geven zij hierbij de punten door die zij wél kennen:

- De woning is gebouwd in 1974, derhalve zal een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Aangezien de verkopers zelf niet hebben gewoond in de woning, zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.
- Gezien het bouwjaar en mogelijke wijzigingen in de loop der jaren, kan er asbesthoudend materiaal aanwezig zijn. Verkoper is hiervan niet op de hoogte.
- De CV-ketel is van 2024 en betreft type Atag
- Muren zijn na-geïsoleerd in 2022
- Vloer van woning (met uitzondering van de garage en slaapkamergedeelte) 2022 geïsoleerd
- Deels kunststof kozijnen en deels houten kozijnen.
- Glas is zowel enkel glas, dubbel glas en HR glas.
- Rolluiken zijn aangebracht door Kroezen in 2020
- WOZ-waarde: € 329.000 (peildatum 1-1-2025). Vaste lasten worden, conform notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend.

#### Overzicht vaste lasten 2026:

- Eigenarenbelasting: 0,1267% over WOZ-waarde
- Rioolheffing eigenaren: € 50,10
- Rioolheffing gebruiker: € 119,00
- Afvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 152,12
- Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens: € 196,80
- Zuiveringsheffing woonruimten: € 84,69 per vervuilingseenheid (v.e.)
- Verontreinigingsheffing woonruimten: € 84,69 per v.e.
- Watersysteemheffing ingezetenen: € 136,33 per woonruimte
- Watersysteemheffing gebouwd binnendijs: 0,03870% van de WOZ-waarde

### Lijst van zaken:

De woning blijft achter in de staat zoals deze er nu bij staat. Alleen de huishoudtrap, tweedelige trap, slanghaspel en vriezer zullen nog worden verwijderd uit de woning.

# Informatie betreffende verkoop Tapuitlaan 125

## **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 bouwmogelijkheden.

### **4) Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de woning omstreeks 1976 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.

### **5) Mogelijke aanwezigheid asbesthoudende stoffen/materialen**

In de woning kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Koper is verantwoordelijk voor alle wettelijke maatregelen en voorzieningen bij verwijdering. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die voortvloeien uit aanwezigheid of verwijdering van asbest. Verkoper sluit elke aansprakelijkheid uit en wordt gevrijwaard door koper.



# 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](http://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](http://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](http://www.hentenaarmakelaardij.nl)

