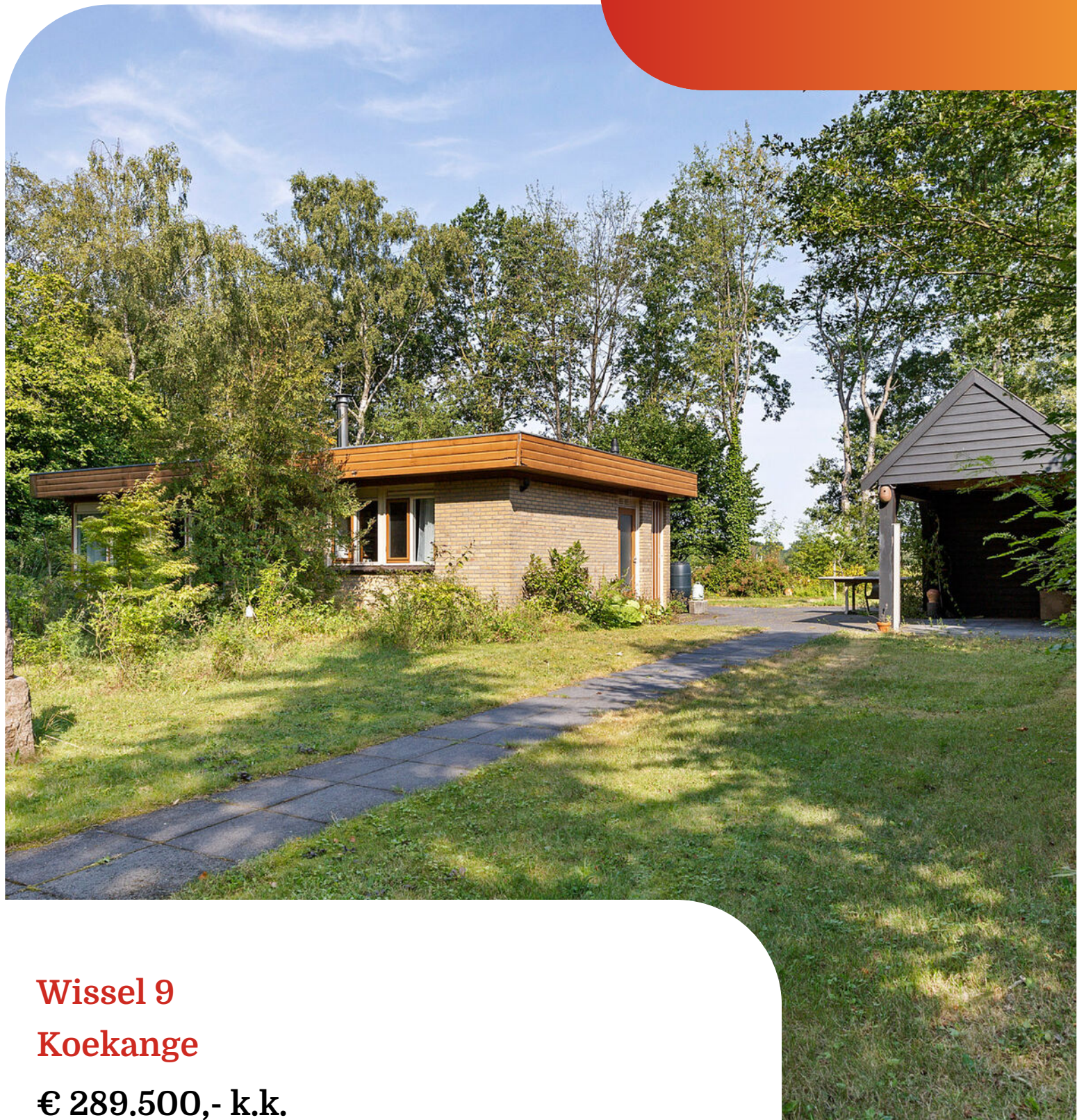




Wissel 9
Koekange
€ 289.500,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk

dewijk@hentenaarmakelaardij.nl

0522-441072

Kenmerken

Soort	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	61 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	27 m ²
Perceeloppervlakte	1344 m ²
Inhoud	236 m ³
Hoofdtuin	tuin rondom
Bouwjaar	1978
Garage	carport, geen garage
Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Energielabel	D
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
CV ketel	Intergas 2015
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Berging/Schuur	vrijstaand hout
Parkeren	op eigen terrein



Omschrijving

Rust, ruimte en natuur komen hier perfect samen!

Op een prachtige locatie op recreatiepark Marterhaar, vrijwel direct grenzend aan het Ruinerbos en met een vrij uitzicht over de omliggende landerijen, staat deze vrijstaande recreatiewoning op maar liefst 1.344 m² eigen grond. Een heerlijke plek voor natuurliefhebbers, rustzoekers en iedereen die wil genieten van het buitenleven.

De woning is gebouwd in 1978, is netjes onderhouden en beschikt over circa 64 m² woonoppervlakte. Hoewel het interieur op onderdelen wat gedateerd is, biedt het een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Indeling

Via de entree kom je in de hal die toegang biedt tot het toilet, de twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer beschikt over een praktische vaste kastenwand en de tweede slaapkamer is ideaal als logeer-, werk- of hobbykamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel.

Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer, waar de raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden. De houtkachel geeft de ruimte extra sfeer en maakt het een fijne plek om ook in de koudere maanden te verblijven. Aansluitend bevindt zich de keuken, voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Tuin

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime veranda met houtkachel. Hier geniet je in alle rust van het vrije uitzicht over de weilanden. Daarnaast beschikt het perceel over een lange oprit met carport, twee vrijstaande houten schuren en een houtstek.

Bijzonderheden:

- Royaal perceel van 1.344 m² eigen grond
- Bouwjaar 1978
- HR++ beglazing
- Intergas HR-combiketel uit 2015
- Royale veranda met houtkachel en vrij uitzicht over de landerijen
- Gelegen op loopafstand van het Ruinerbos
- Netjes onderhouden, met mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren
- Jaarlijkse parkkosten circa €150

De bungalow maakt deel uit van recreatiepark Marterhaar, een kleinschalig en rustig park tussen Ruinen en Koekange, op slechts 10 minuten rijden van Meppel. Het park is in ontwikkeling: er loopt momenteel een procedure voor omzetting van de recreatieve bestemming naar permanente bewoning. Wordt dit goedgekeurd, dan bedragen de kosten naar verwachting circa € 7.500,-.

Kortom: een prachtig gelegen recreatiewoning op een royaal perceel met volop mogelijkheden! Nieuwsgierig geworden? Plan dan nu een bezichtiging in.

Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen

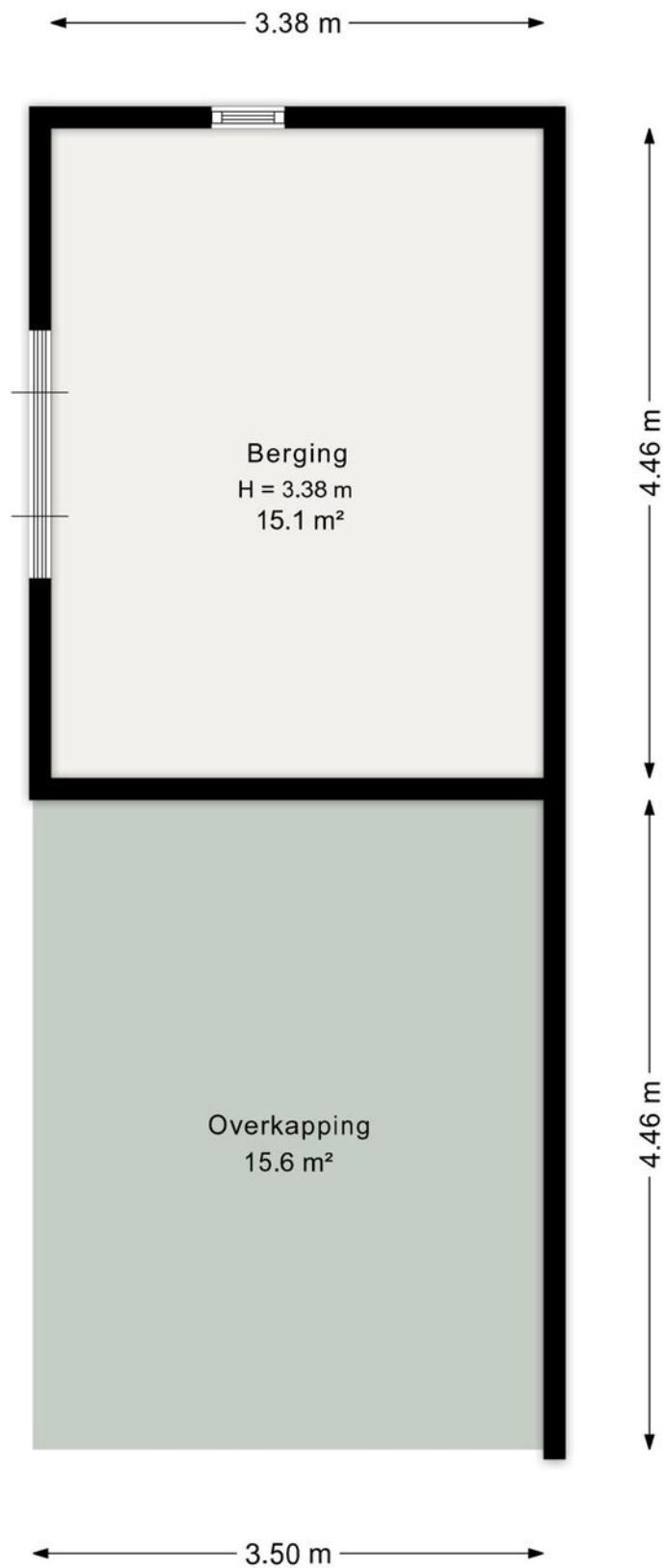


Plattegrond



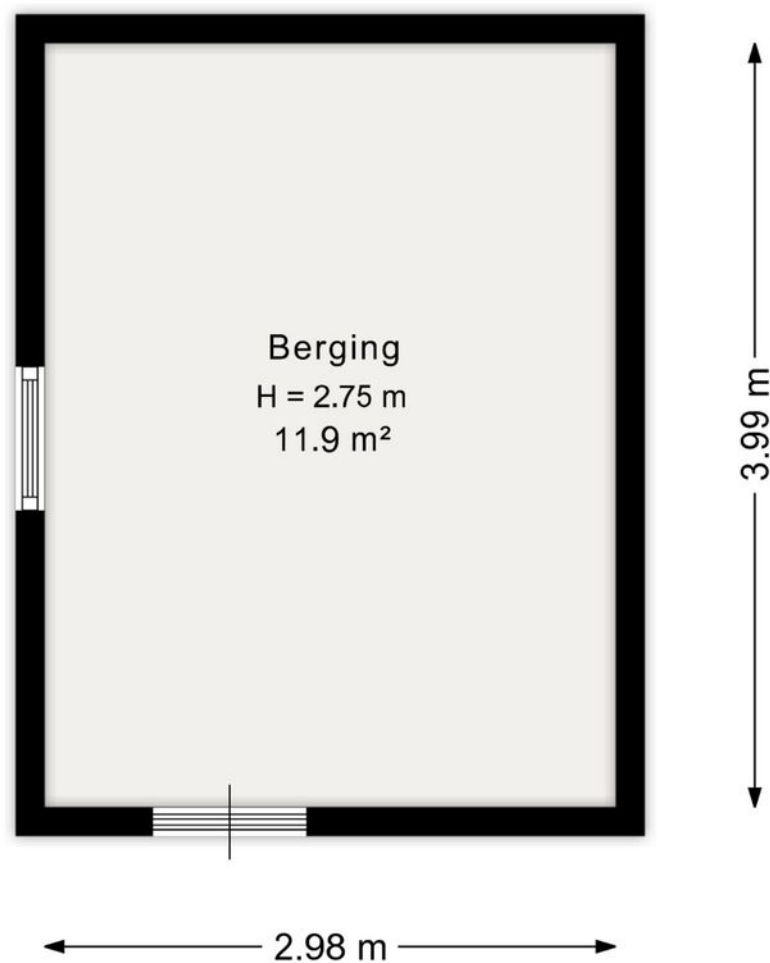
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

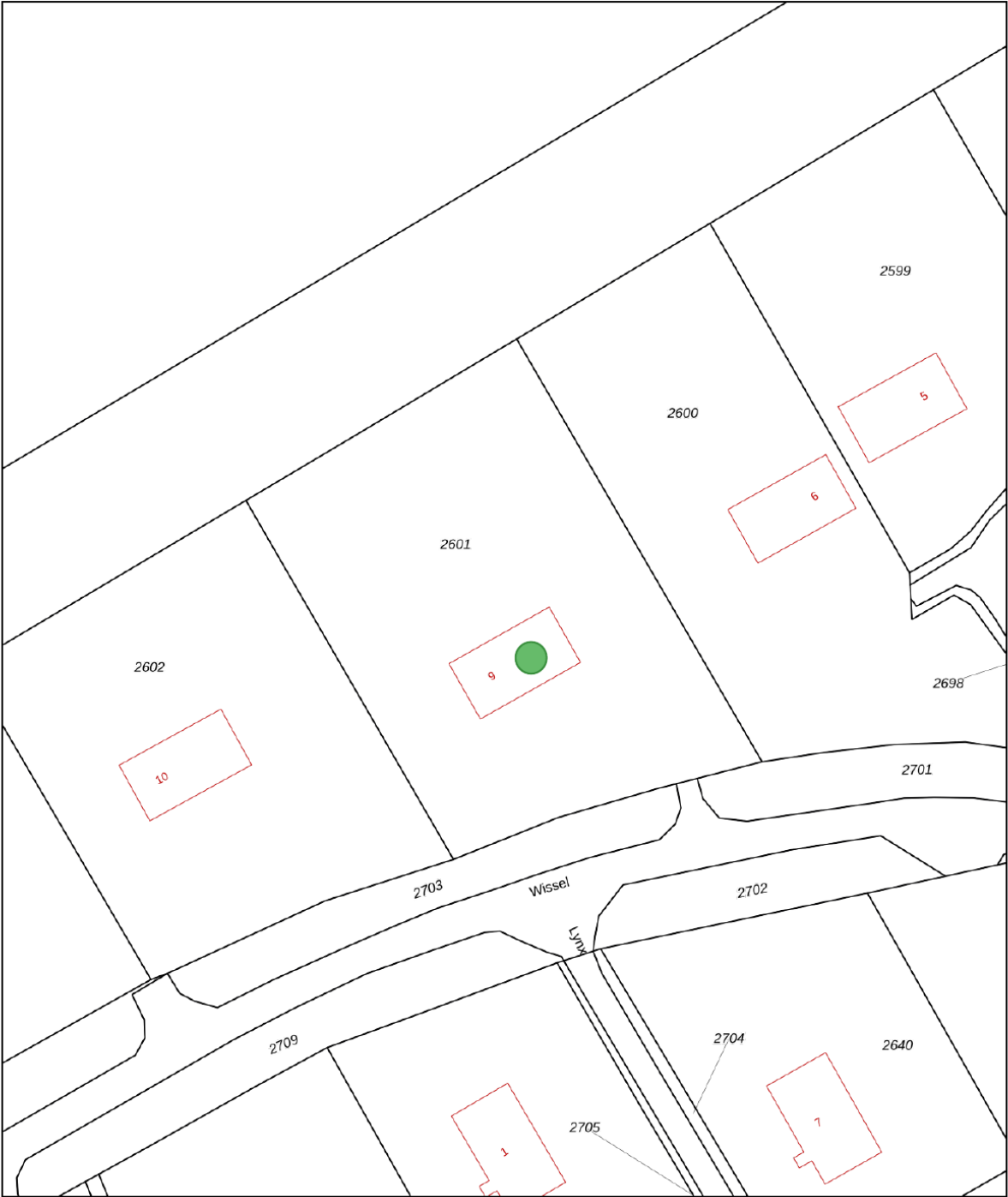


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hentenaar



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

De Wijk

Sectie

A

Perceel

2601

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



Informatie Wissel 9

Informatie betreffende verkoop Wissel 9 te Koekange

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 1978, 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 2015 en betreft type Intergas
- De woning is grotendeels voorzien van HR++ glas
- Muren zijn na-geïsoleerd in 2016
- WOZ-waarde: € 253.000 (peildatum 1-1-2025). Vaste lasten worden, conform notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend.

Overzicht vaste lasten 2026:

- Eigenarenbelasting: 0,2063% over WOZ-waarde
- Rioolheffing eigenaren: € 184,32
- Rioolheffing gebruiker: € 205,20
- Afvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 160,36
- Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens: € 198,60
- Watersysteemheffing ingezetenen: € 136,33 per woonruimte
- Watersysteemheffing gebouwd binnendijks: 0,03870% van de WOZ-waarde

Lijst van zaken:

De woning wordt leeg opgeleverd.

Informatie Wissel 9

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.

Meetcertificaat

Object:	Woning	Opgemaakt door	Proland
Adres	Wissel. 9	Datum van meetrapport:	31-07-2026
Plaats:	Koekange	Bijzonderheden:	Geen

Wonen (GOW)	61.26 m ²
Overige inpandige ruimte (GOOIR)	2.62 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte (GOGBR)	26.74 m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	26.96 m ²
Totaal gemeten	63.88 m ²
Inhoud	236.48 m ³
Inhoud Externe	85.99 m ³

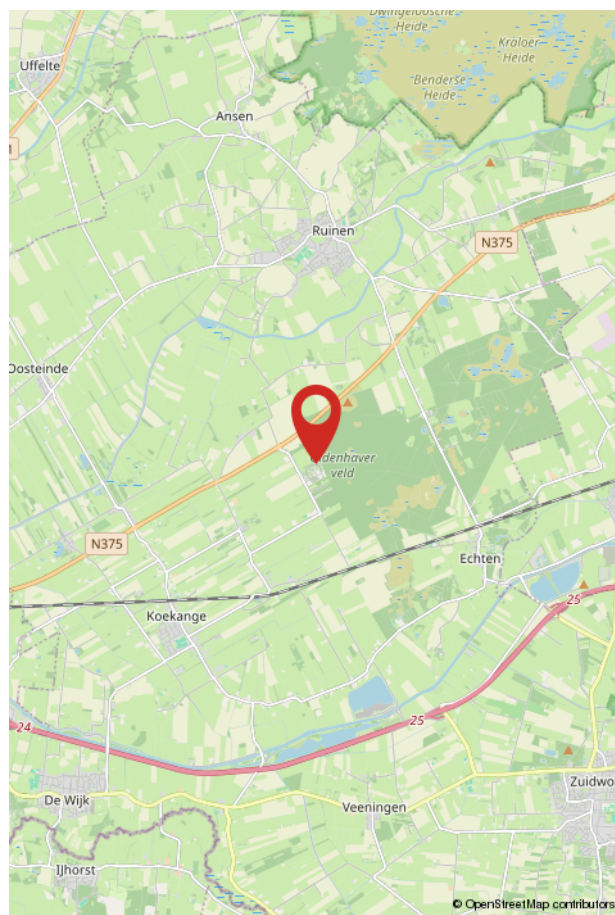
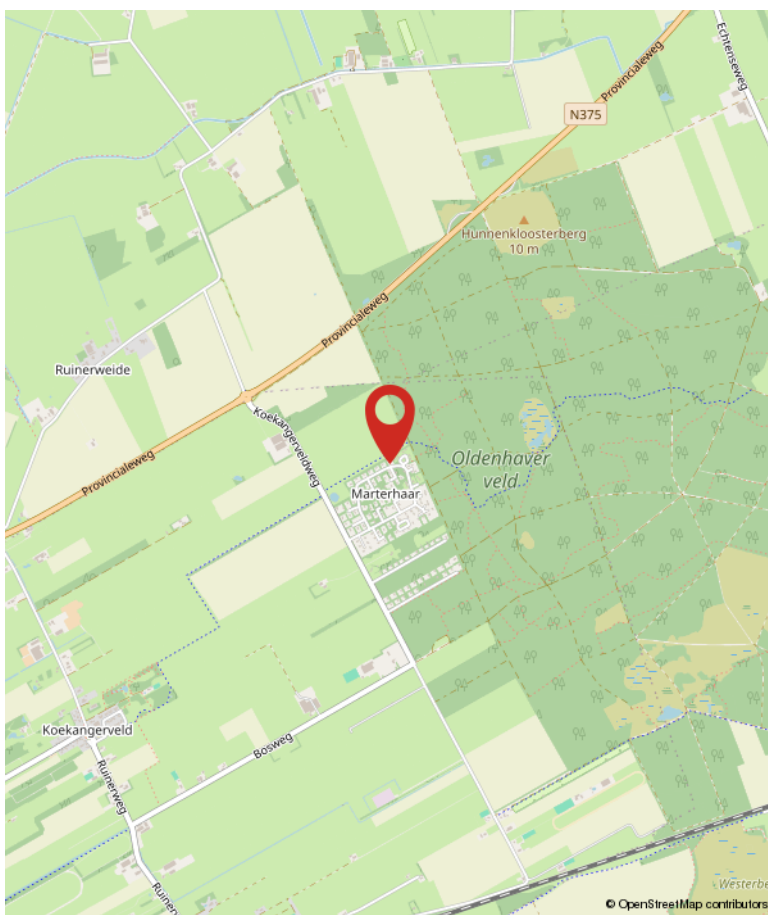
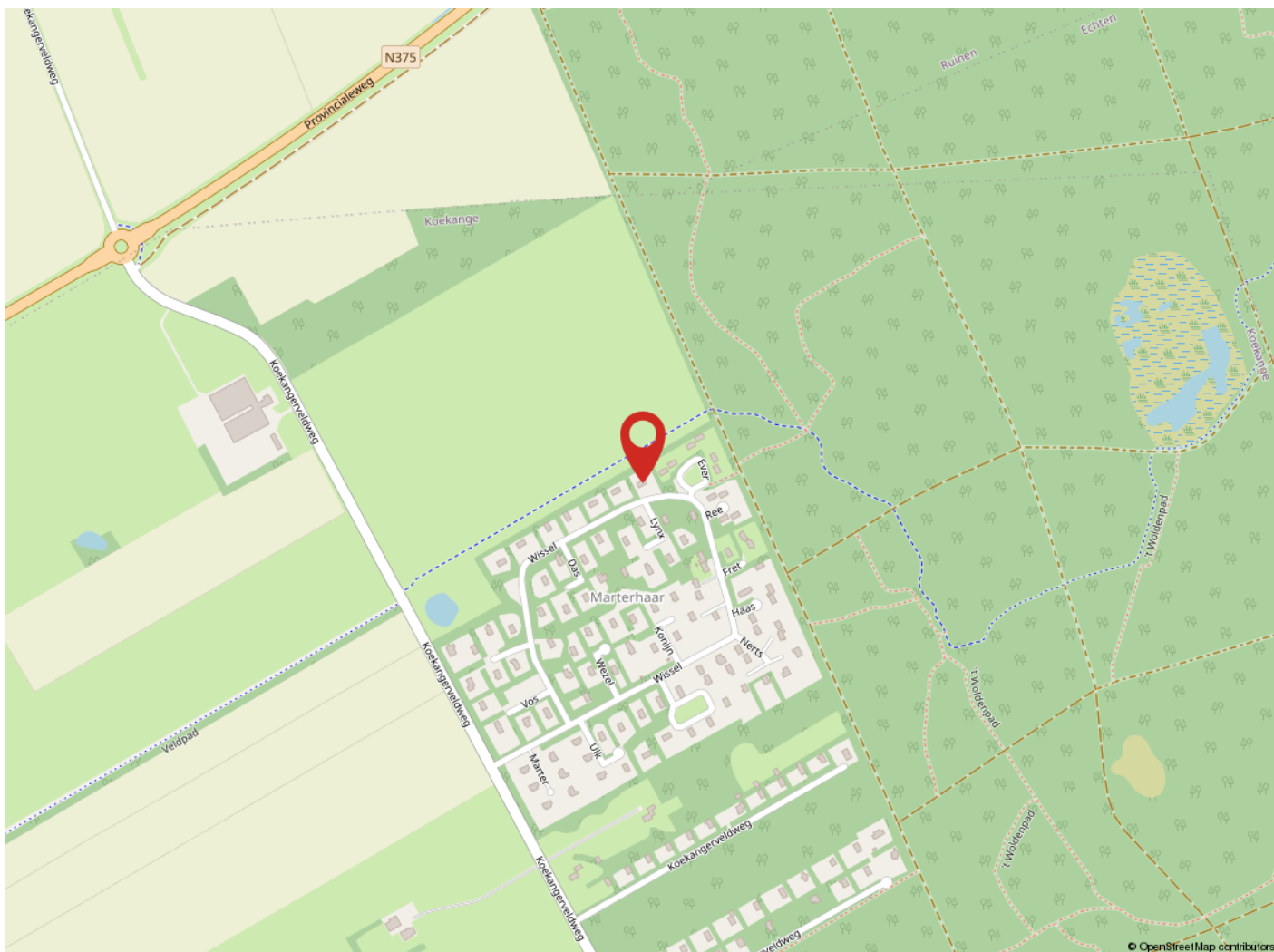
Ingemeten volgens de Meetinstructie

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.

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 bij 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

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 bouw mogelijkheden."

Aankoopbegeleiding

Hoewel we je helaas niet kunnen bijstaan als aankopmakelaar 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.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk
Dorpsstraat 37
7957 AS De Wijk

0522-441072
dewijk@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

