



**van Limburg Stirumstraat 91
Hoogeveen**

€ 350.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Kamers	5
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	108 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	34 m ²
Perceeloppervlakte	363 m ²
Inhoud	458 m ³
Tuinoppervlakte	140 m ²
Tuin positie	oost
Hoofdtuin	achtertuin
Bouwjaar	1952
Garage	vrijstaand steen
Ligging	in centrum
Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Intergas HRE 2017
Berging/Schuur	aangebouwd hout



Omschrijving

Tweekapper met garage en tuin op toplocatie nabij centrum

Deze tweekapper uit 1952 met aanbouw staat op een perceel van 363 m² en biedt veel mogelijkheden. De woning heeft een sfeervolle woonkamer met gashaard en een oude schouw in de achterkamer. Het zijraam met glas-in-lood en voorzetraam geeft karakter aan het geheel. In de aanbouw vind je een eetkeuken, bijkeuken en berging, waarbij een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. De woning is voorzien van trespa boeien en een goed onderhouden cv-ketel uit 2017.

De ligging is ideaal: zeer dichtbij het centrum van Hoogeveen. Winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten zijn op korte afstand bereikbaar. Het station ligt op enkele minuten fietsen en via de A28 en A37 zijn steden als Zwolle en Emmen goed bereikbaar. Een fijne plek voor wie het gemak van het centrum wil combineren met een ruime woning en tuin.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, alle voorzien van vaste kasten. De badkamer is uitgerust met een toilet, vaste wastafel en een nieuwe douche. Via een vlizotrap bereik je de vliering met veel bergruimte. Hier hangt ook de cv-ketel. Buiten staat een vrijstaande stenen garage met sectionaaldeur en dubbele deuren, recent voorzien van nieuwe dakpannen. De tuin biedt volop ruimte om naar eigen wens in te richten.

Zie je jezelf hier al wonen?

Ideaal voor gezinnen die ruimte zoeken en waarde hechten aan een garage en praktische indeling.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging, je bent van harte welkom!

Bijzonderheden

Begane grond

Entree met toilet en trapkast, woonkamer, eetkeuken in aanbouw met lichtkoepel, bijkeuken en berging

Eerste verdieping

Overloop, drie slaapkamers met vaste kasten en badkamer met toilet, vaste wastafel en nieuwe douche

Vliering

Bereikbaar via vlizotrap

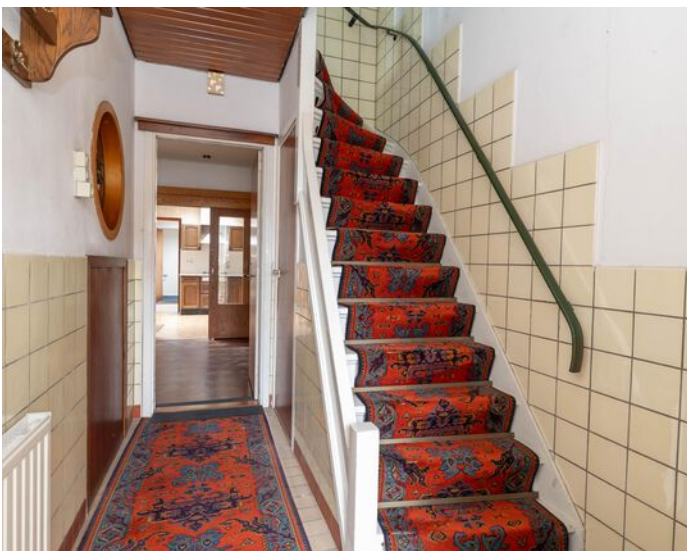
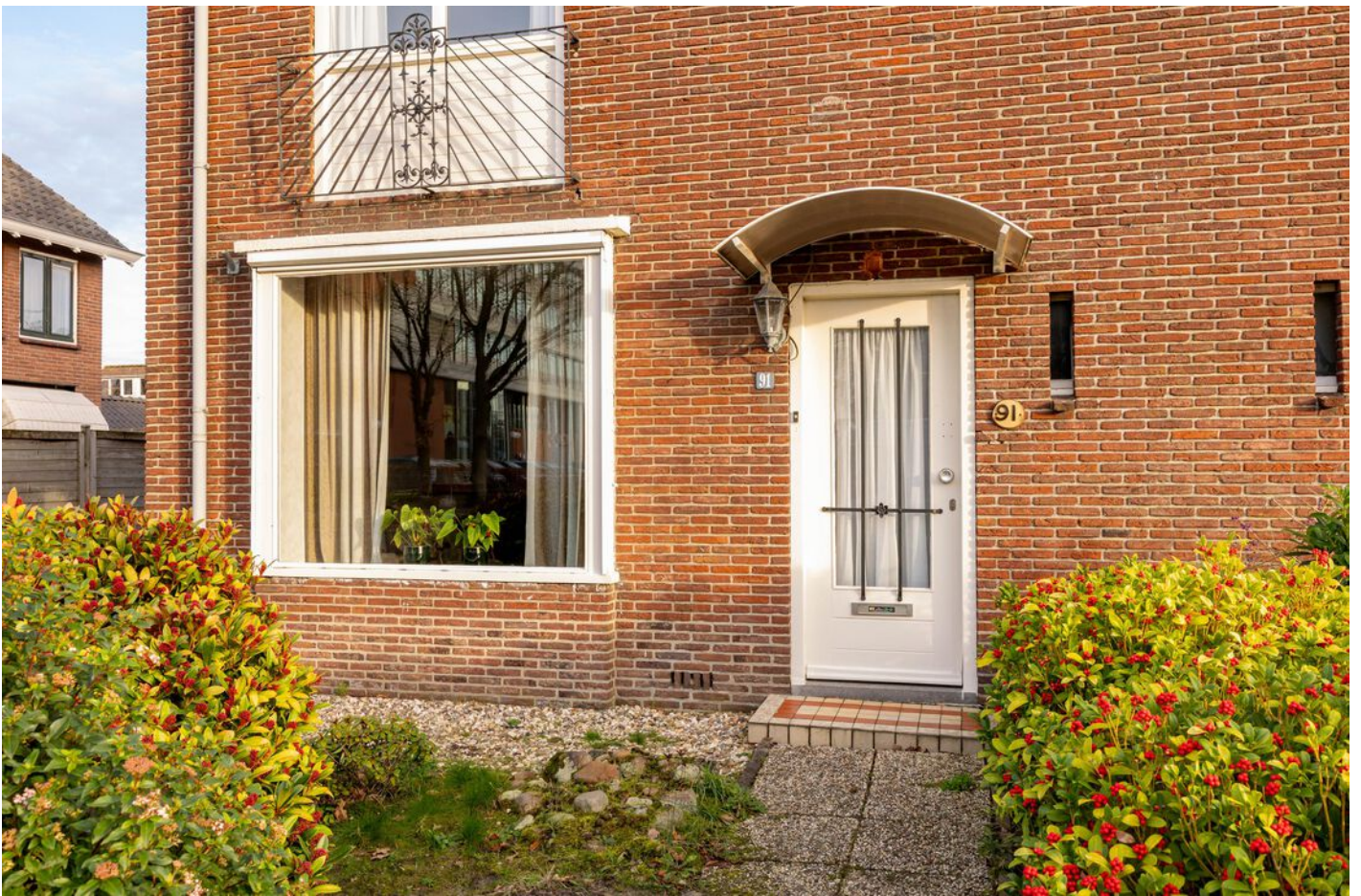
Buiten

- Vrijstaande stenen garage met sectionaaldeur en dubbele deuren
- Garage voorzien van nieuwe dakpannen
- Ruim perceel van 363 m²

Algemeen

- Tweekapper met aanbouw
- Trespa boeien
- Cv-ketel uit 2017
- Ligging zeer dichtbij het centrum

Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



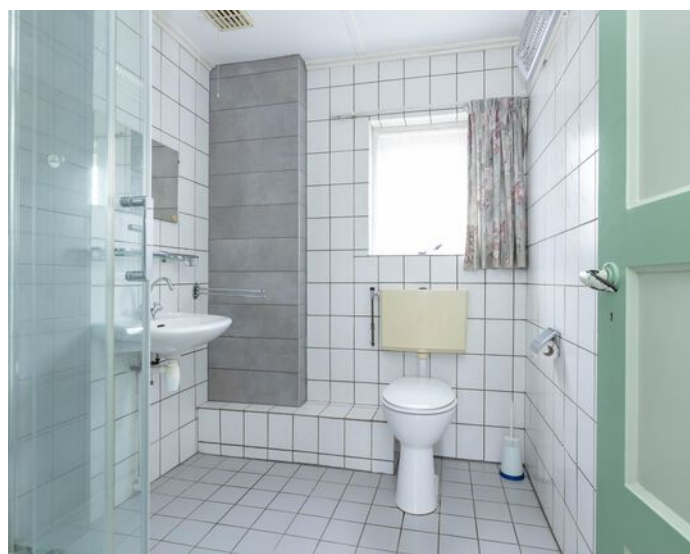
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



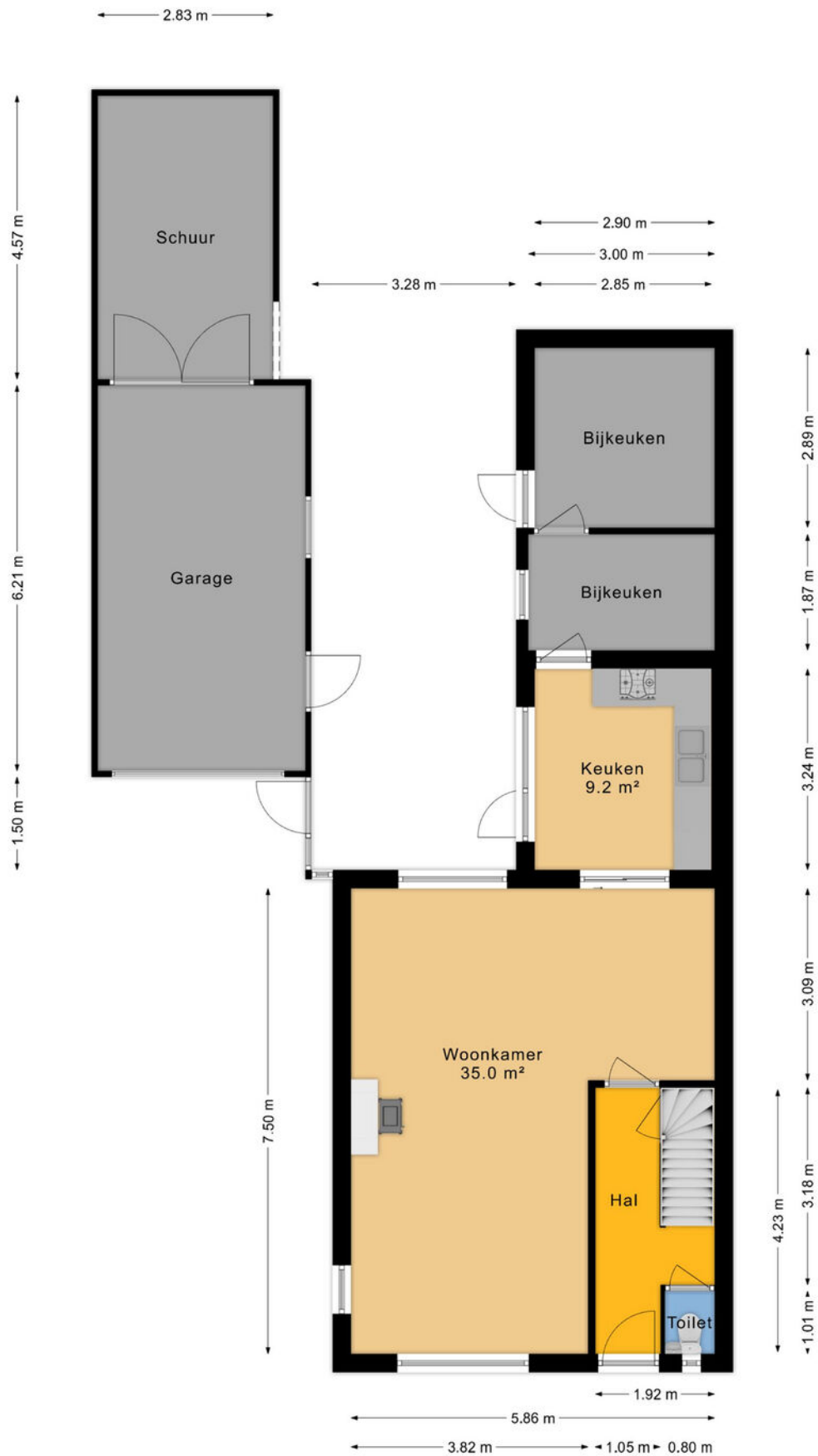
Afbeeldingen



Afbeeldingen

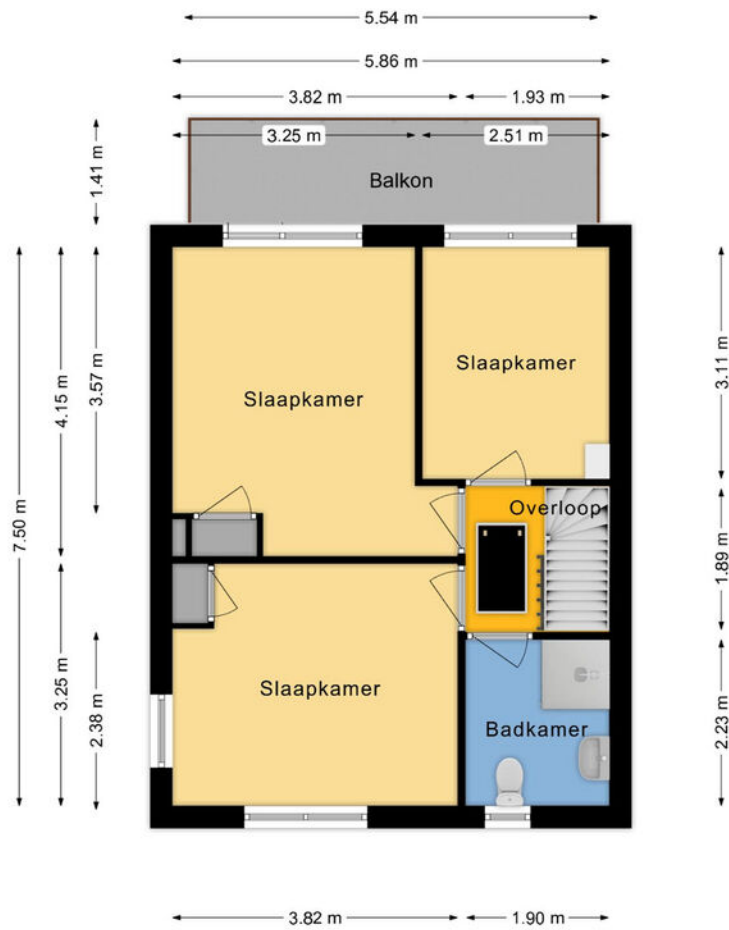


Plattegrond

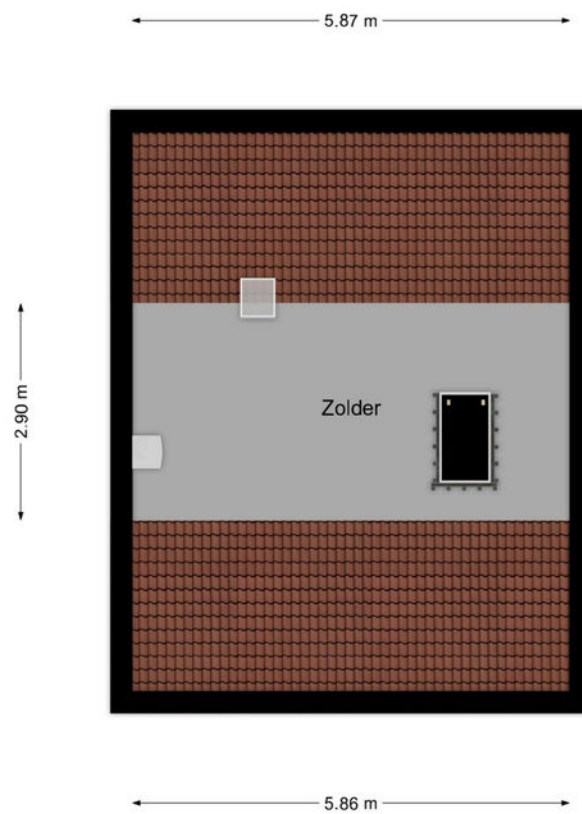


Meer weten? Bel: 0528-277001

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: 25-11-2025
Datum Meetcertificaat: 25-11-2025
Meetrapport nummer: 2025-152
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

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

Object type: Woning
Adres: van Limburg Stirumstraat 91
Postcode en plaats: 7901 AP 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

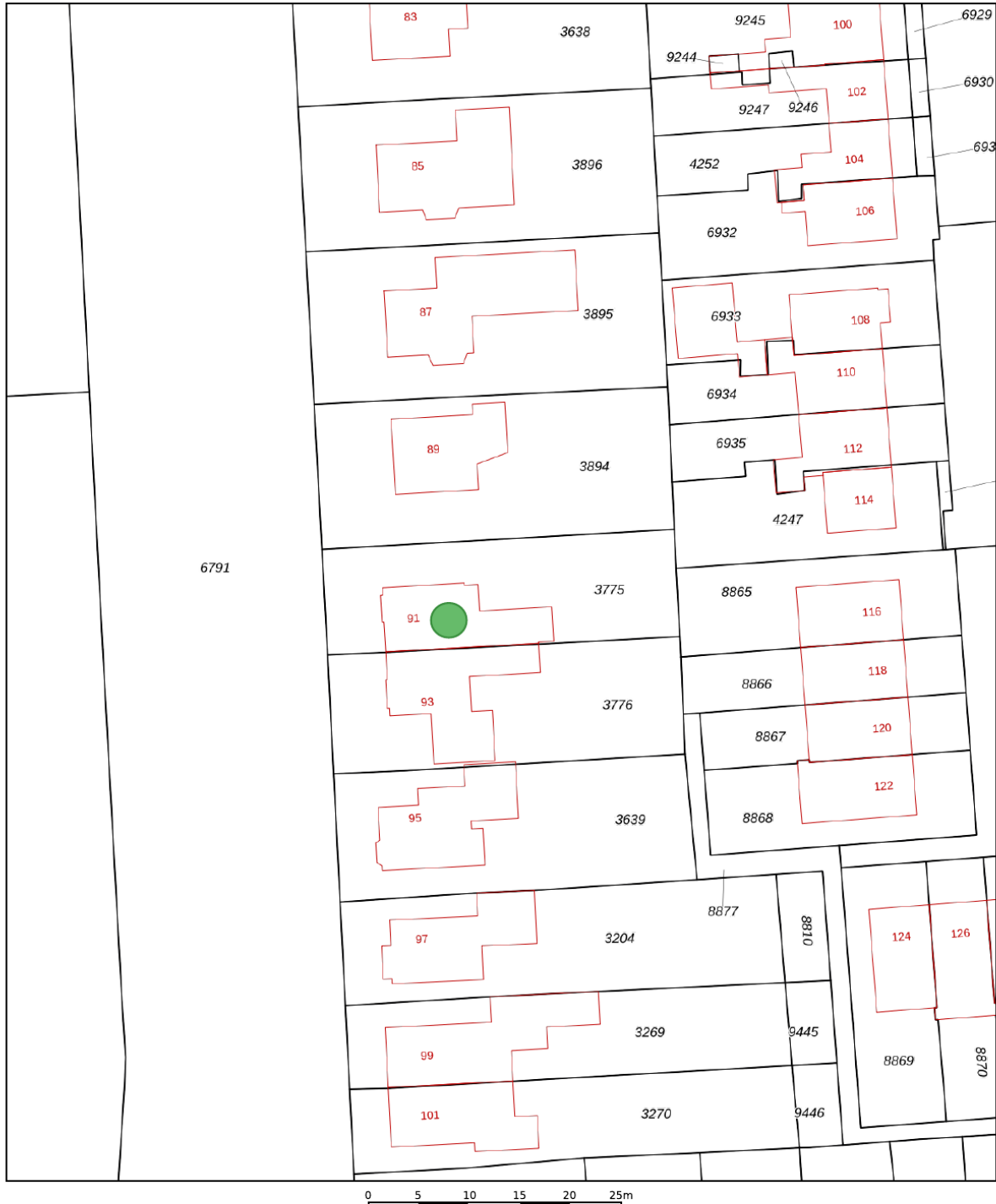
Object gesplitst per bouwlaag	GBO Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
		Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte		
Begane grond	66.3	66.3	0	0	246	33.7
Woon-/werkruimte		66.3				
1^e Verdieping	49.7	42.0	0	7.7	133	0
Woon-/werkruimte		42.0				
2^e Verdieping	17.0	0	17.0	0	79	0
Woon-/werkruimte		0				
Totalen	133.0	108.3	17.0	7.7	458	33.7


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: hyp 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoogeveen	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3775	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2025
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

Omschrijving

Informatie betreffende verkoop Van Limburg
Stirumstraat 91 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 1952, derhalve zal een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- De verkopers hebben Tijdhof, Daverschot & De Jong Posthumus te Hoogeveen aangewezen als notaris voor de overdracht van de woning.
- 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. Hetzelfde geldt voor eventuele oude gresbuizen-afvoeren die mogelijk nog niet zijn vervangen door PVC. Tevens is het mogelijk dat (delen van) de waterleidingen nog van lood zijn.
- De CV-ketel is van 2017, type Intergas, en wordt onderhouden.
- In de slaapkamer met Frans balkon is een oude vochtplek zichtbaar geweest, veroorzaakt door een te repareren dakdeel. Dit is inmiddels hersteld.
- De douche in de badkamer is vernieuwd.
- De oude schouw in de achterkamer dient voor gebruik gecontroleerd te worden op geschiktheid.

•WOZ-waarde: € 314.000 (peildatum 1-1-2024).
Vaste lasten worden, conform notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend. Overzicht vaste lasten 2025:

- oEigenarenbelasting: 0,1403% over WOZ-waarde
- oRioolheffing eigenaren: € 48,50
- oRioolheffing gebruiker: € 115,20
- oAfvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 204,12
- oAfvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens: € 286,80
- oZuiveringsheffing woonruimten: € 81,57 per vervuilingseenheid (v.e.)
- oVerontreinigingsheffing woonruimten: € 81,57 per v.e.
- oWatersysteemheffing ingezetenen: € 130,21 per woonruimte
- oWatersysteemheffing gebouwd binnendijs: 0,0410% van de WOZ-waarde

Roerende zaken

De woning wordt verkocht in de staat zoals deze ten tijde van de bezichtiging aanwezig is, met uitzondering van de roerende zaken die verkoper meeneemt.

- De robotmaaier gaat mee met verkoper

Let op: Verkoper behoudt zich het recht voor deze lijst aan te vullen indien blijkt dat per abuis een roerende zaak is vergeten te vermelden.

Omschrijving

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 1952 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.

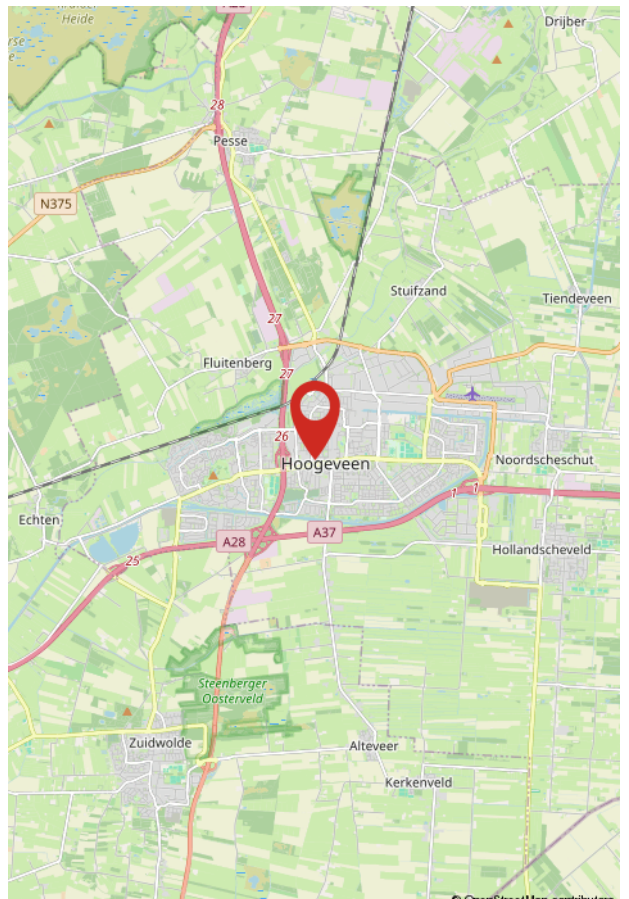
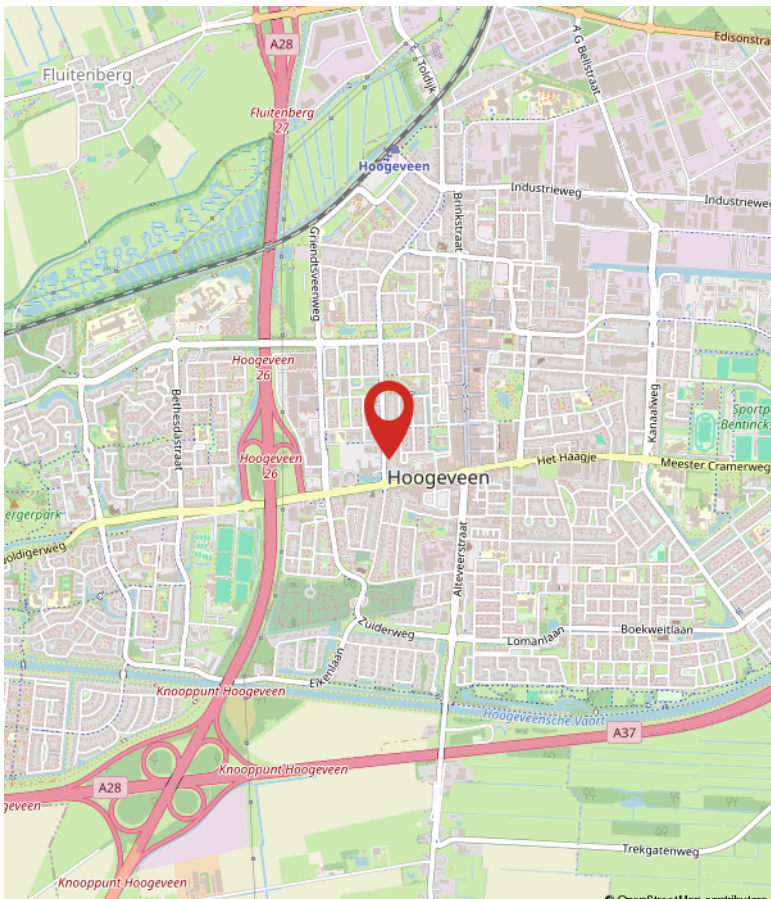
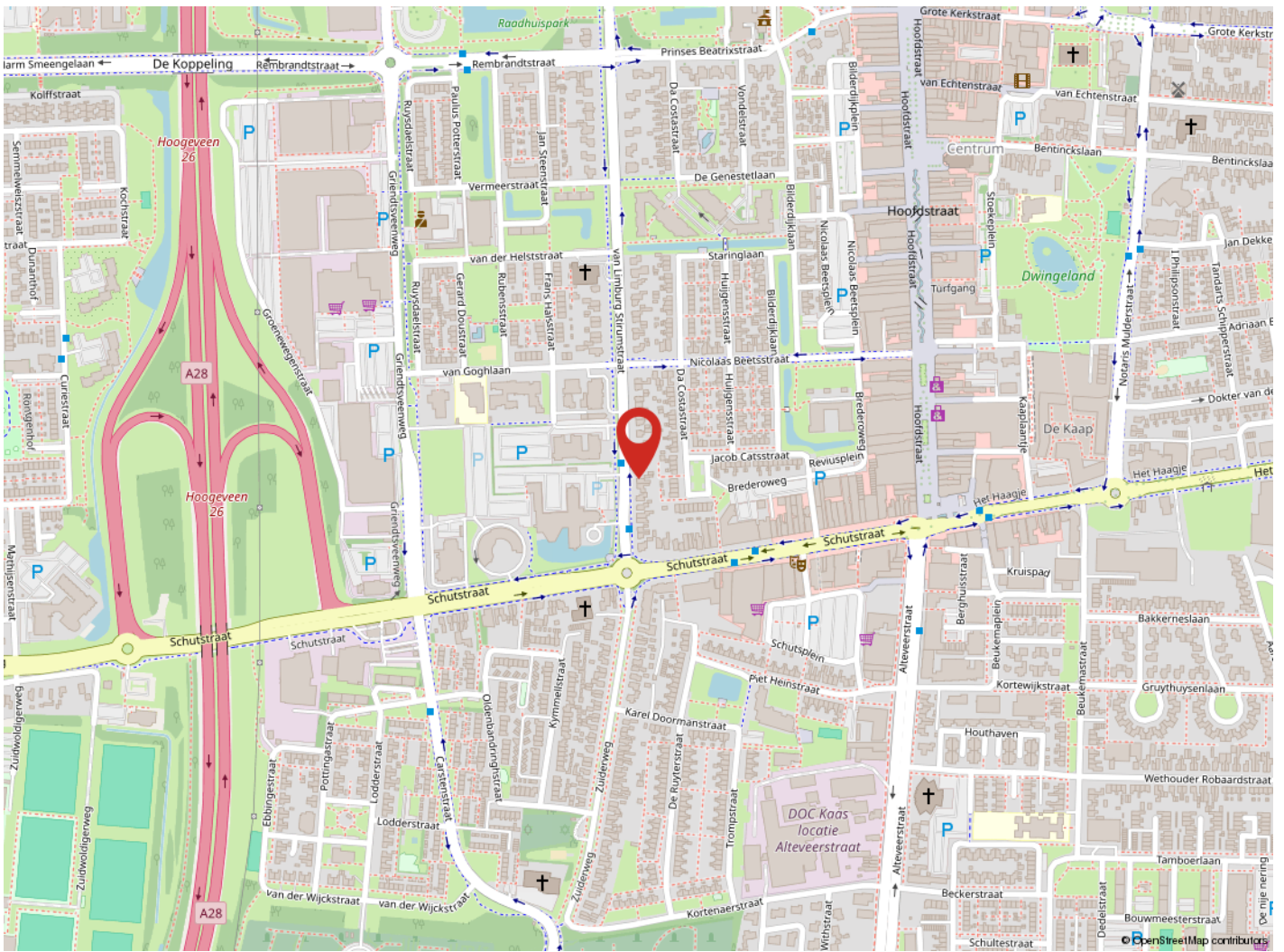
6) Mogelijke aanwezigheid loden leidingen

Gezien het bouwjaar (1952) is het mogelijk dat (delen van) de waterleidingen nog van lood zijn. Verkoper is hierover niet geïnformeerd en kan geen garantie geven. Koper aanvaardt het risico van eventuele aanwezigheid van loden leidingen, inclusief de verplichtingen en kosten die kunnen voortvloeien uit vervanging of aanpassing. Verkoper wordt hiervoor volledig gevrijwaard.

7) Notaris

Verkoper heeft Tjdhof, Daverschot & De Jong Posthumus te Hoogeveen aangewezen als notaris voor de overdracht.

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 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 10 kalenderdagen 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

