



Hoofdstraat 23
Zuidwolde
€ 500.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde

zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl

0528-371496

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	8
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	192 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	543 m ²
Inhoud	766 m ³
Hoofdtuin	tuin rondom
Bouwjaar	1960
Garage	aangebouwd steen
Ligging	aan drukke weg, in centrum, in woonwijk
Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
CV ketel	Intergas hre 2020
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Berging/Schuur	aangebouwd hout
Parkeren	openbaar parkeren



Omschrijving

Aan de rand van het dorp Zuidwolde staat deze vrijstaande woning met veel potentie. Hoofdstraat 23 biedt een royale leefruimte en multifunctionele mogelijkheden, zowel voor wonen als werken aan huis. Het huis is gebouwd in 1900 en grotendeels verbouwd in 1960, en heeft sindsdien onderhoud nodig en modernisering verdient. Wie durft te investeren, kan hier een unieke woning naar eigen wens creëren.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met toiletruimte en toegang tot de garage en een multifunctionele kamer, geschikt als kantoor, werkruimte of slaapkamer. De dichte keuken is functioneel, met aansluitend een eetkamer. Vanuit de keuken is de ruime kelder bereikbaar.

De woonkamer is royaal en heeft openslaande deuren naar de tuin, met aansluitend de grote multifunctionele werkruimte van circa 44 m². Deze ruimte is opgedeeld in twee kamers, maar kan eenvoudig naar wens worden aangepast.

Verdieping

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, een badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel, en een royale overloop met veel bergruimte.

Tuin & ligging

De achtertuin is beschut en zonnig, met veel privacy, een houten berging/schuur en een jacuzzi. Door de ligging aan de rand van het dorp liggen voorzieningen binnen handbereik.

Voorzieningen & bereikbaarheid

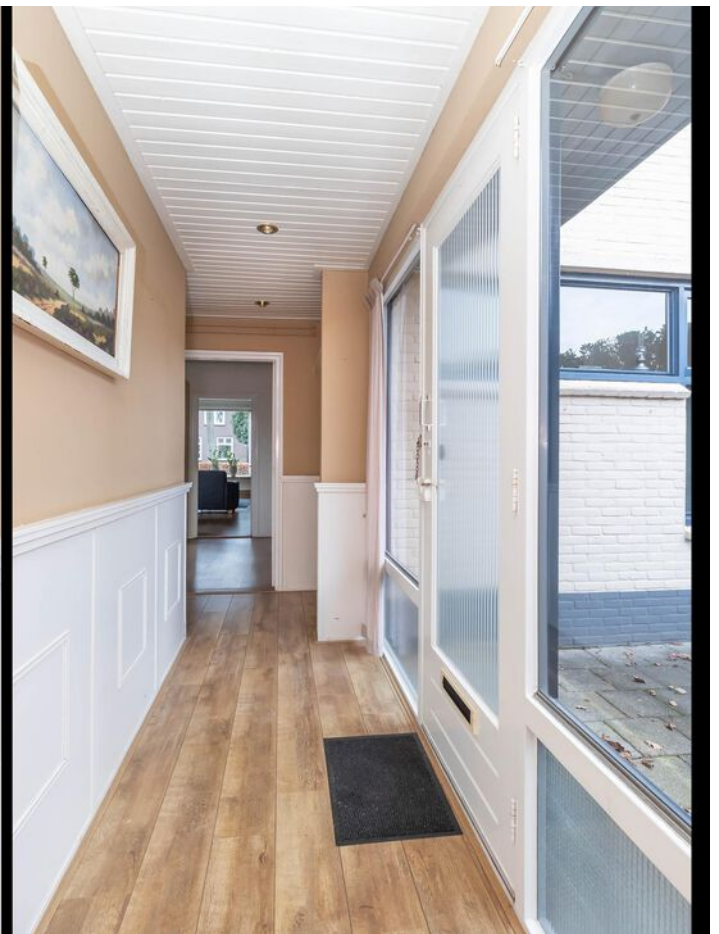
De woning ligt dichtbij de dorpskern met winkels, scholen en openbaar vervoer. De uitvalswegen A28 en A37 zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding met omliggende steden.

Bijzonderheden

- Bestemming: Wonen
- Mogelijkheid tot wonen en werken aan huis
- Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1900, verbouwd in 1960
- Verwarming via cv-installatie (ketel vernieuwd in 2020)
- Grotendeels dubbel glas
- 6 zonnepanelen aanwezig
- Aangebouwde garage met elektra, water en extra keukenblok
- Huis vereist modernisering en onderhoud
- Inrit aan de Wilhelminalaan is via vergunning te verkrijgen
- Aanvaarding in overleg

Hoofdstraat 23 is een woning met veel ruimte en potentie, ideaal voor wie een huis naar eigen smaak wil maken. De combinatie van wonen, werken en een ruime tuin biedt kansen voor verschillende woonwensen. Bent u op zoek naar een project waar u uw ideeën kunt realiseren? Plan een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden die deze woning biedt.

Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



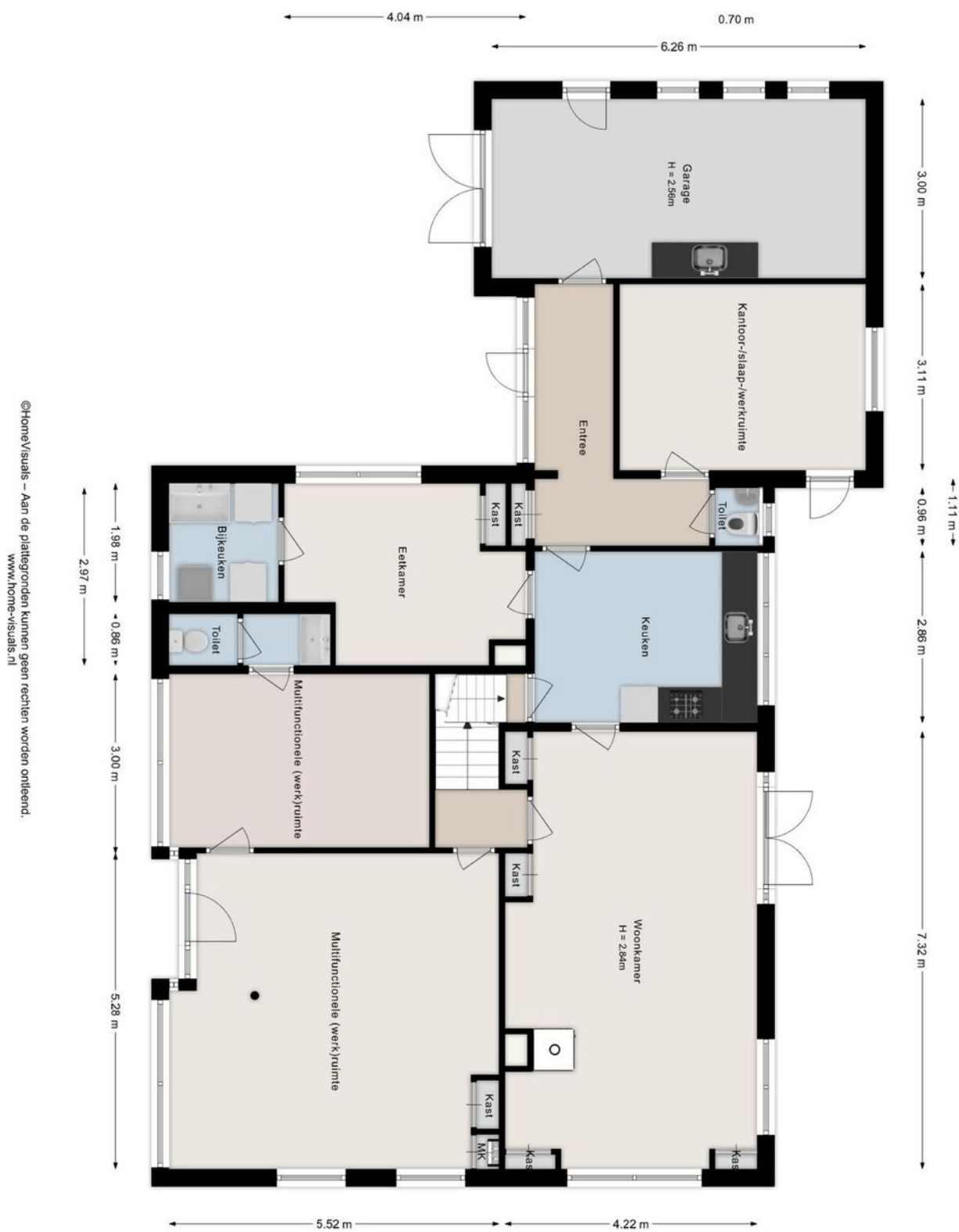
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Plattegrond

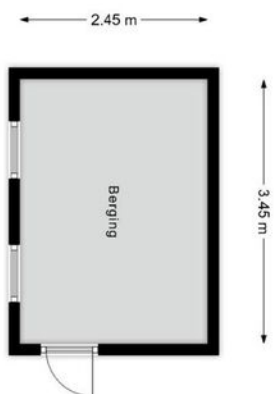


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



Plattegrond



@Home/visuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Meetrapport

 HomeVisuals



Hoofdstraat 23, 7921 AB Zuidwolde
25-04-2025

info@home-visuals.nl
www.home-visuals..nl

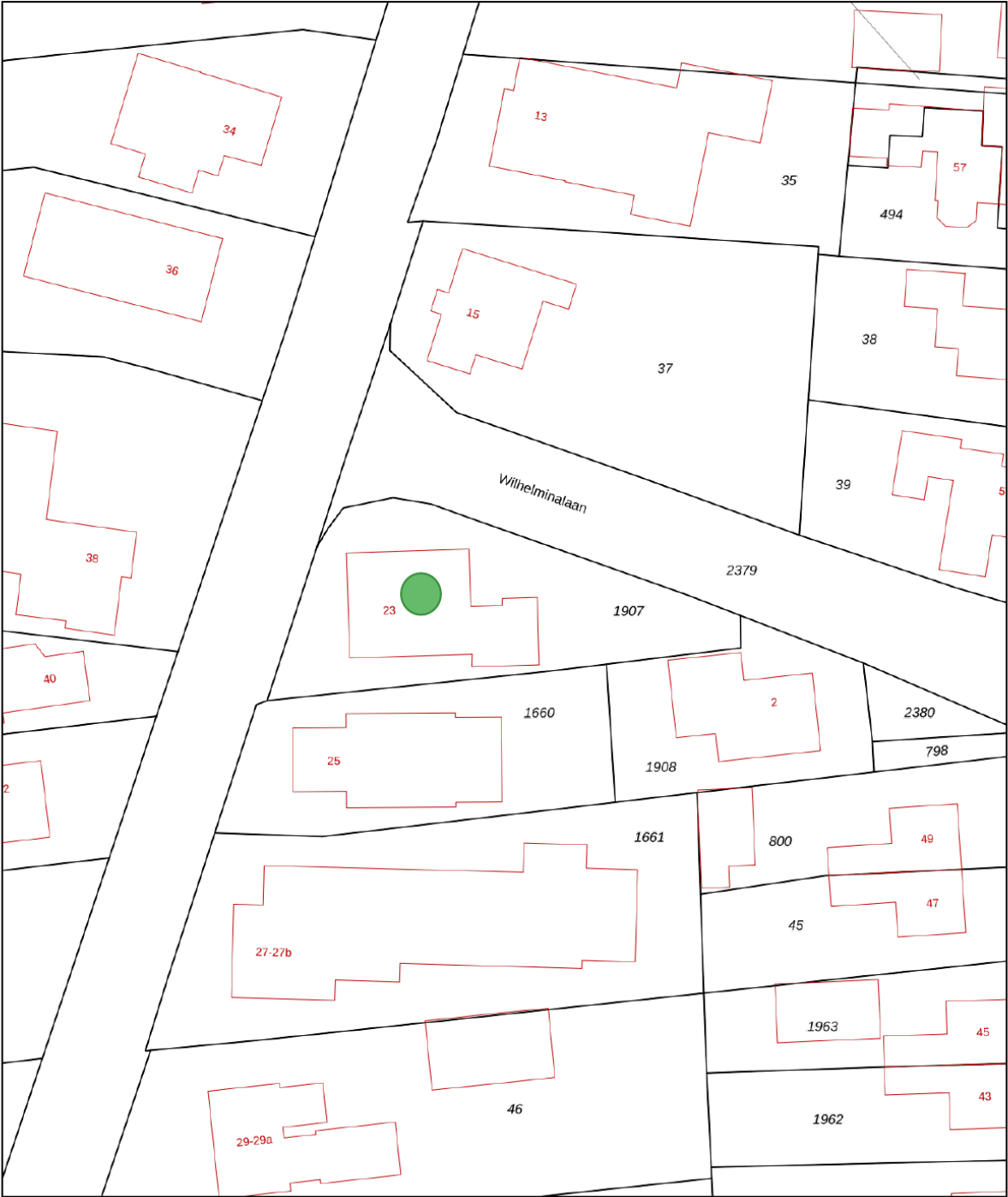
Meetrapport.

Meer weten? Bel: 0528-371496

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 12 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zuidwolde

Sectie I

Perceel 1907

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Omschrijving

Informatie betreffende verkoop Hoofdstraat 23 te Zuidwolde

Bijzonderheden van de woning

De verkopers hebben deels nooit en deels al meer dan 25 jaren niet in de woning gewoond.

Hierdoor kunnen zij de complete vragenlijst niet volledig invullen, maar geven zij hierbij de punten door die zij wél kennen:

- De woning is gebouwd in 1960, 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. 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 2012, type Intergas

- WOZ-waarde: € 391.000 (peildatum 1-1-2024).

Vaste lasten worden, conform

notariële verrekening, naar rato van het lopende jaar verrekend. Overzicht vaste

lasten 2025:

- o Eigenarenbelasting: 0,0838% over WOZ-waarde
- o Rioolheffing eigenaren: 1-persoonshuishoudens: € 213,36
- o Rioolheffing gebruiker: meerpersoonshuishoudens: € 237,48
- o Afvalstoffenheffing 1-persoonshuishoudens: € 141,36
- o Afvalstoffenheffing meerpersoonshuishoudens: € 175,08
- o Zuiveringsheffing woonruimten: € 76,92 per vervuilingseenheid (v.e.)
- o Verontreinigingsheffing woonruimten: € 81,57 per v.e.
- o Watersysteemheffing ingezetenen: € 130,21 per woonruimte
- o Watersysteemheffing gebouwd binnendijs: 0,0410% van de WOZ-waarde

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 bouw mogelijkheden.

4) Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de woning omstreeks 1960 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.

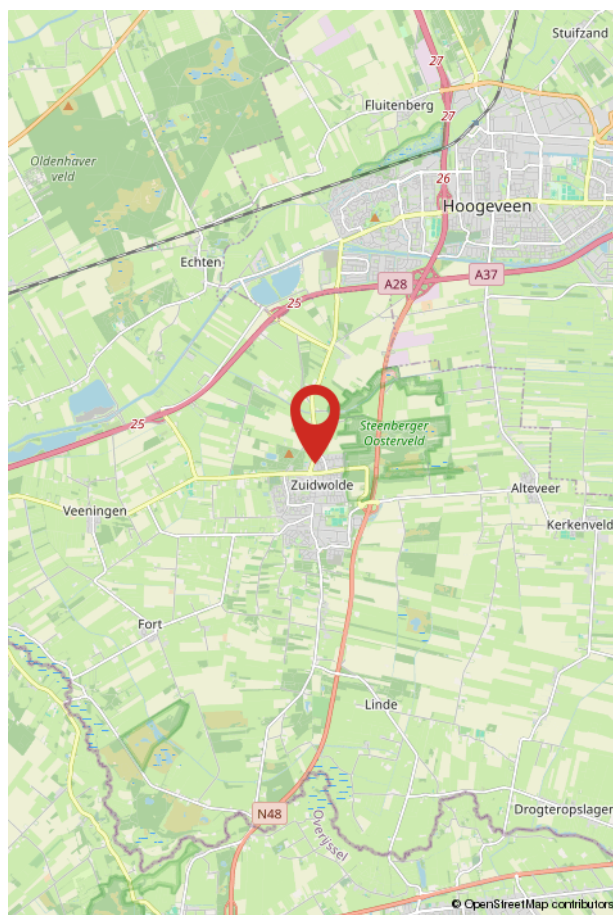
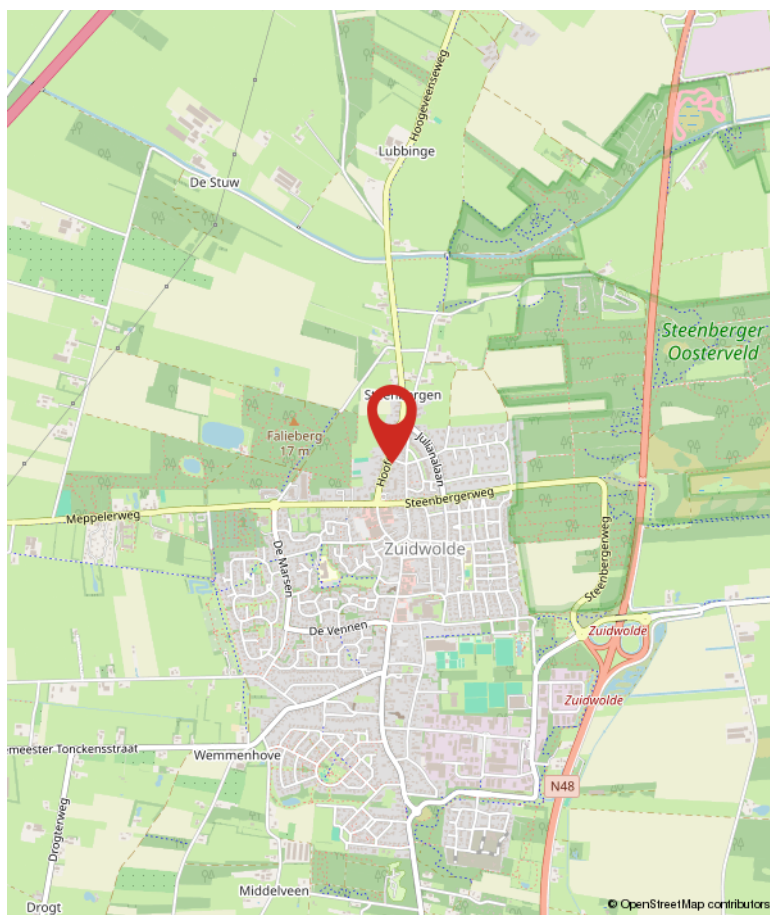
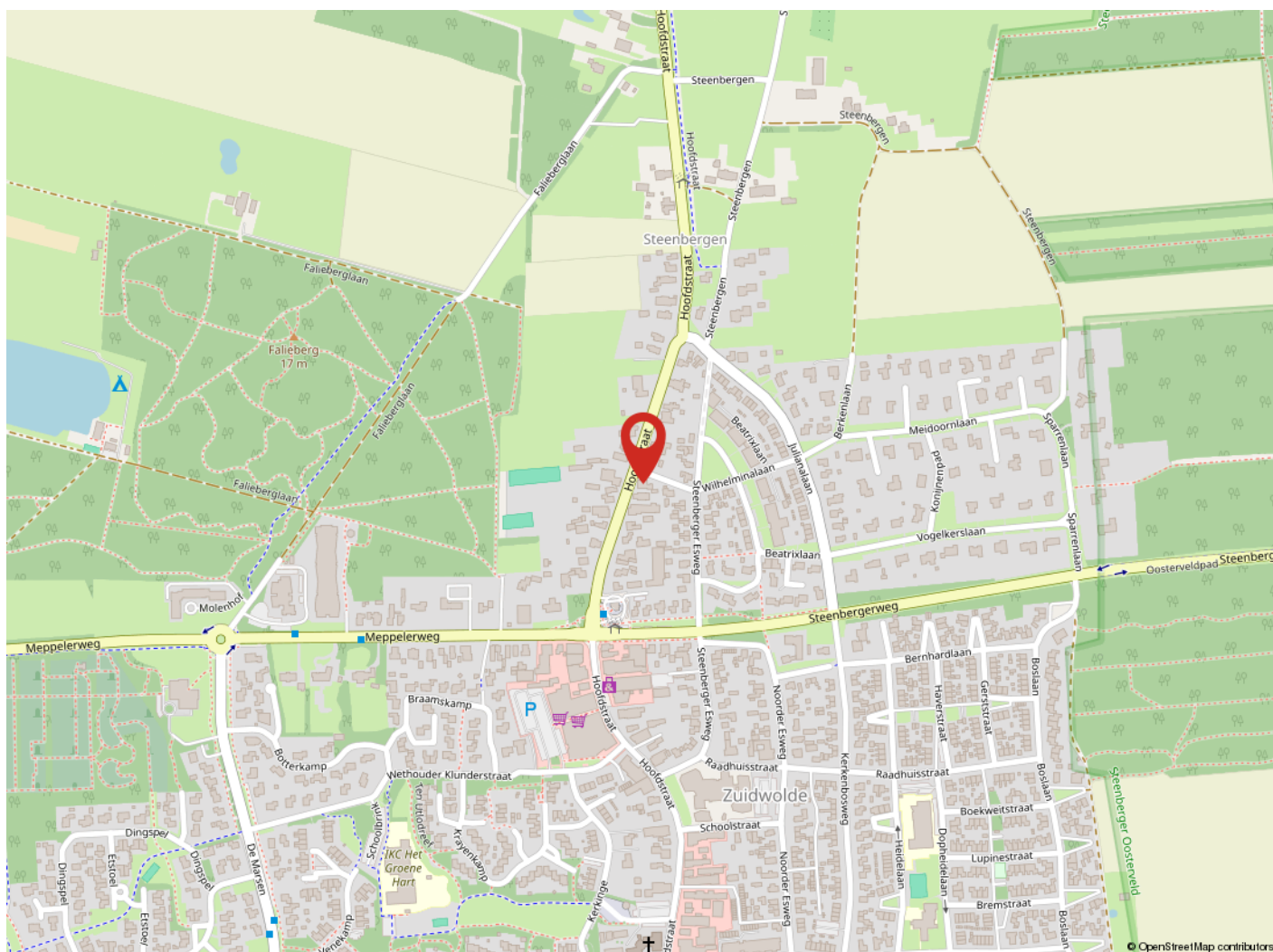
5) Mogelijke aanwezigheid asbesthoudende stoffen/materialen

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 (1960) 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.

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

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." werking zijn, van kracht. Bij vragen helpen wij graag!

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.

Aantekeningen

[illegible]



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde
Hoofdstraat 93 B
7921 AE Zuidwolde

0528-371496
zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

