

Onze aandacht maakt
wonen mooier en
verhuizen leuker!



Oshaarseweg 23 a
Echten
€ 997.500,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Zuidwolde

zuidwolde@hentenaarmakelaardij.nl

0528-371496

Kenmerken

Soort	villa
Type woning	vrijstaande woning
Kamers	6
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	161 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	51 m ²
Perceeloppervlakte	1209 m ²
Inhoud	716 m ³
Hoofdtuin	tuin rondom
Bouwjaar	2025
Garage	vrijstaand steen
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Energie label	A+++
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd
Berging/Schuur	vrijstaand steen
Parkeren	



Omschrijving

Aan de Oshaarseweg staat deze fraai ontworpen en luxe afgewerkte vrijstaande nieuwbouwwoning, gebouwd in 2025 en in 2026 opgeleverd. Het geheel is tot in detail verzorgd en volledig instapklaar, waarbij hoogwaardige materialen, moderne techniek en een doordachte indeling samenkomen in een comfortabel en toekomstbestendig woonhuis.

De woning, gerealiseerd door Bouwbedrijf Benning, sluit qua architectuur en uitstraling naadloos aan op de landelijke omgeving en is met een woonoppervlakte van circa 161 m², schuur/garage van 51m² en een perceel van 1.209 m² royaal van opzet. Alles in en rondom de woning ademt kwaliteit en afwerking, hier hoef je enkel nog je meubels te plaatsen.

Indeling van de woning

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet en trapopgang. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime woonkamer van circa 38 m², voorzien van dubbele tuindeuren naar het terras op het westen. Hier geniet je van veel licht en een mooi uitzicht over de omgeving. Via een stalen glazen schuifpui bereik je de woonkeuken van circa 22,5 m². Deze is uitgerust met een complete inbouwkeuken met inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast en combi-oven. De keuken vormt een fijne en praktische leefruimte die direct aansluit op

het woongedeelte.

Vanuit de woonkeuken is de slaapkamer op de begane grond bereikbaar, met direct aansluitend een badkamer. Deze badkamer is uitgevoerd met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt.

Aan de achterzijde van de woning is een fraaie overkapping gerealiseerd onder de hoofdkap, waardoor zowel binnen als buiten optimaal wordt geprofiteerd van ruimte en beschutting. Aan de zijkant is daarnaast een terrasplateau op het westen aangelegd, waar je geniet van de avondzon en het uitzicht over de landerijen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met toegang tot vier slaapkamers. Daarnaast is er een separate wasruimte gerealiseerd met een verhoogd plateau voor de witgoed aansluitingen en extra knieschotberging.

De badkamer op deze verdieping is voorzien van een dakkapel en uitgerust met een dubbele wastafel in meubel, inloofdouche en toilet.



Omschrijving

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar, die zorgt voor extra opslagruimte.

Tuin & ligging

Het perceel is netjes en verzorgd aangelegd met een gazon in de voortuin en een ruime bestraatte oprit richting de garage en schuur.

De garage heeft een oppervlakte van circa 15 m² en sluit direct aan op het schuurdeel van circa 14 m². Deze ruimte is volledig geïsoleerd en biedt plaats aan de opstelling van de warmtepomp, een 300 liter buffervat en een waterontharder.

De ligging van het perceel zorgt voor een prettige combinatie van landelijk wonen en praktisch bereikbare voorzieningen. Vanaf de woning en het terras geniet je van het uitzicht over de landerijen en de rust van de omgeving.

Voorzieningen en bereikbaarheid

De woning ligt centraal tussen Echten en Koekange, met voorzieningen op korte afstand. Voor dagelijkse boodschappen, horeca en recreatie kun je terecht bij vakantiepark Westerbergen en omliggende voorzieningen.

Daarnaast zijn plaatsen als Koekange, Hoogeveen, Ruinen, De Wijk en Zuidwolde goed bereikbaar, waar een breed aanbod aan winkels, scholen en overige voorzieningen aanwezig is. Ook uitvalswegen richting de regio zijn vlot te bereiken.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning gebouwd in 2025, opgeleverd in 2026
- Volledig en hoogwaardig afgewerkt (instapklaar)
- Luxe keuken en badkamers met modern sanitair en tegelwerk
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond ofwel levensloopbestendig
- Warmtepomp met 300L buffervat en waterontharder

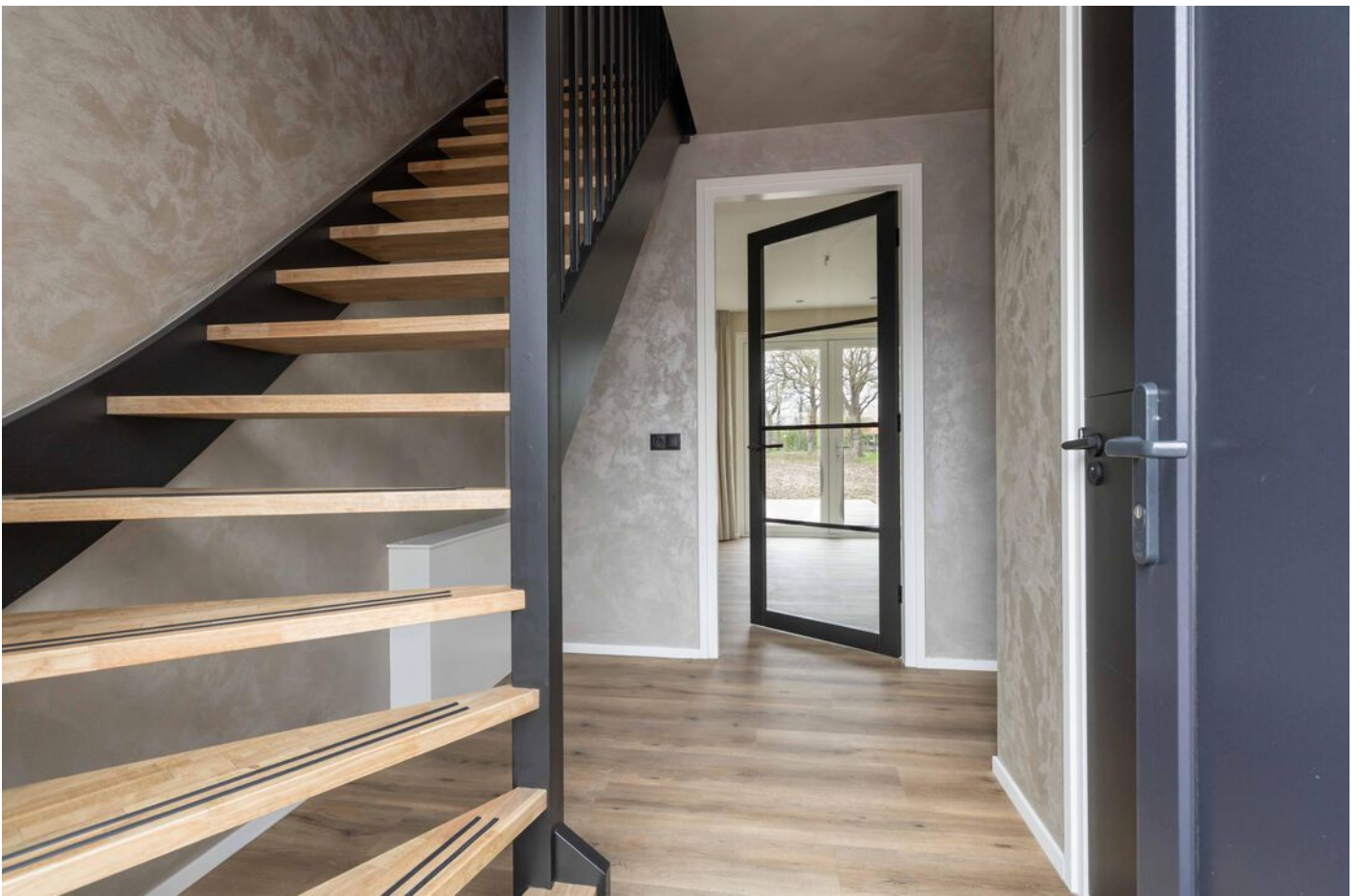
- Eiken overkapping onder de hoofdkap op het Zuiden en terras op het westen bereikbaar vanaf de woonkamer
- Fraaie trap met zwarte trapboom en houten treden
- Inbouwspots en luxe afwerking door de gehele woning
- Energielabel A+++

Een moderne, energiezuinige en volledig afgewerkte vrijstaande woning op een mooie locatie in het buitengebied. Hier combineer je comfortabel en toekomstgericht wonen met rust, ruimte en een prachtig uitzicht over het landschap.

Afbeeldingen



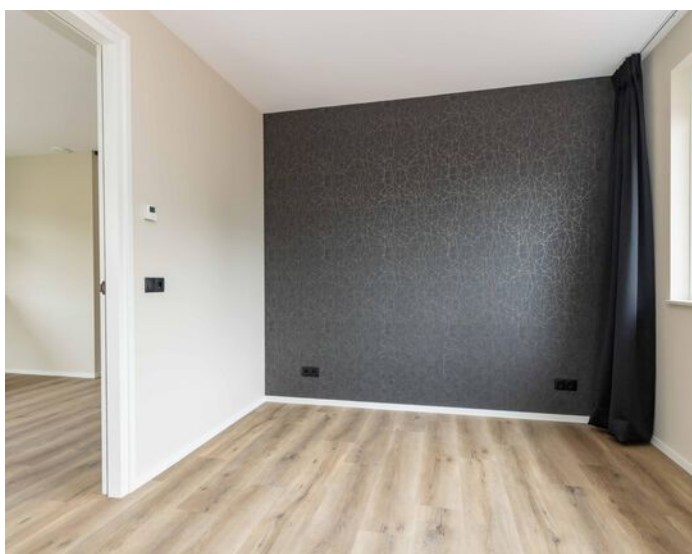
Afbeeldingen



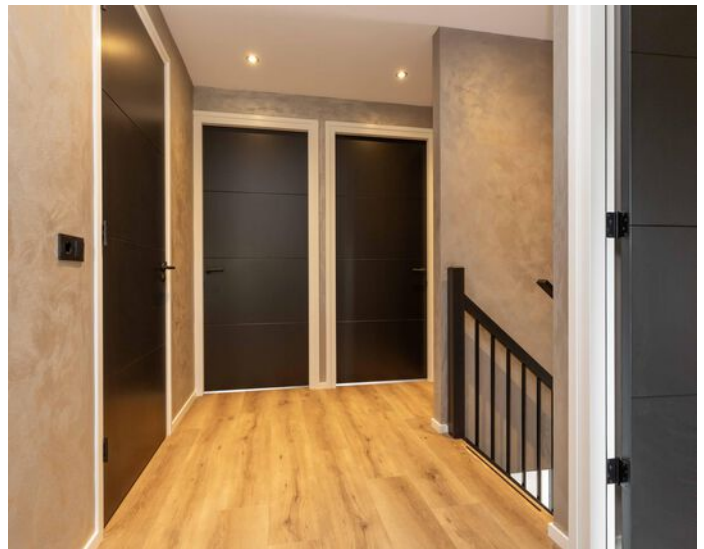
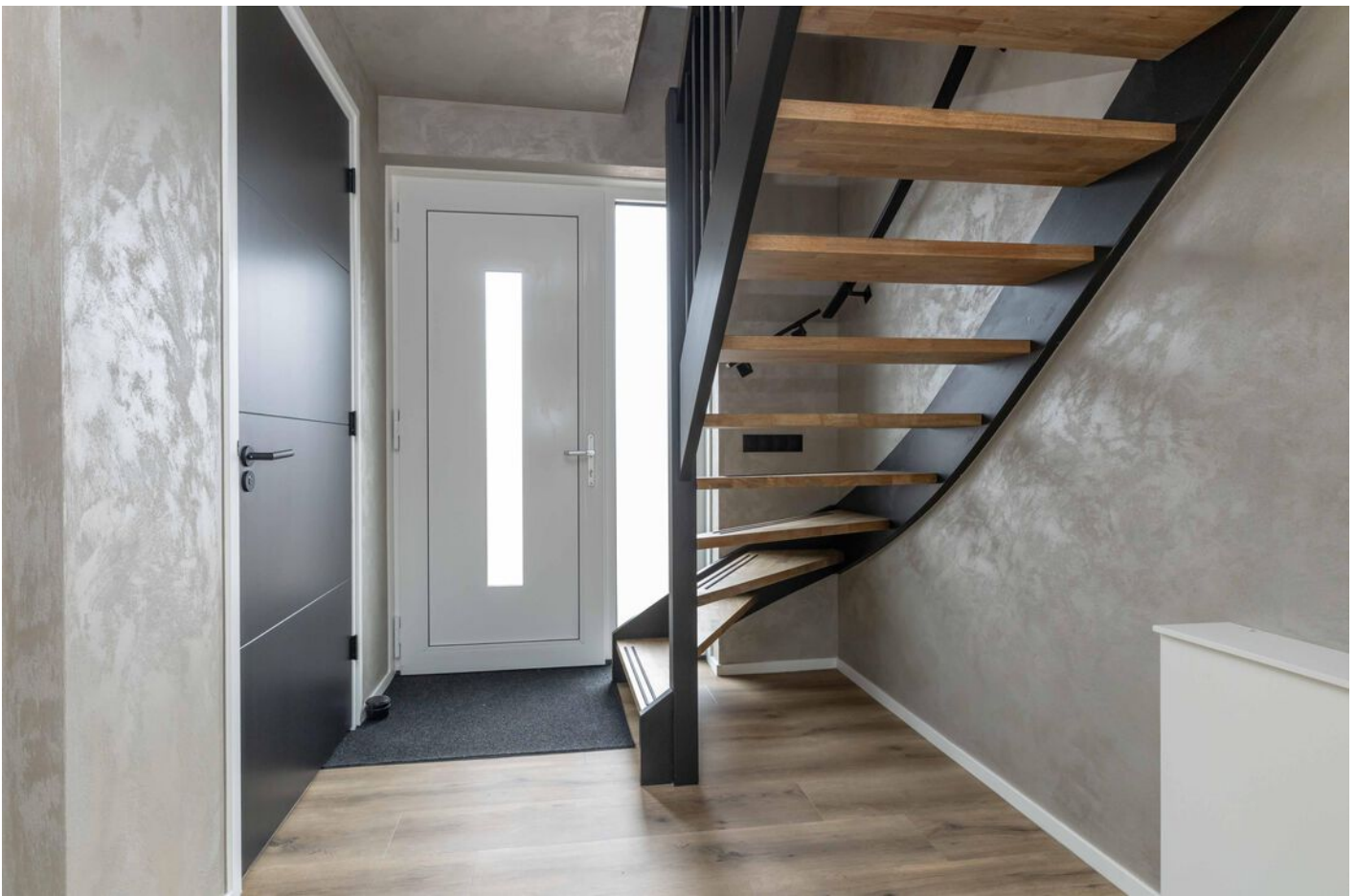
Afbeeldingen



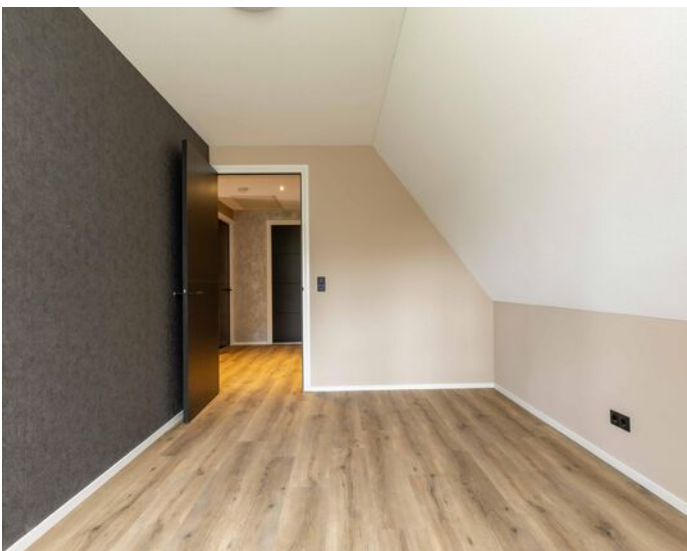
Afbeeldingen



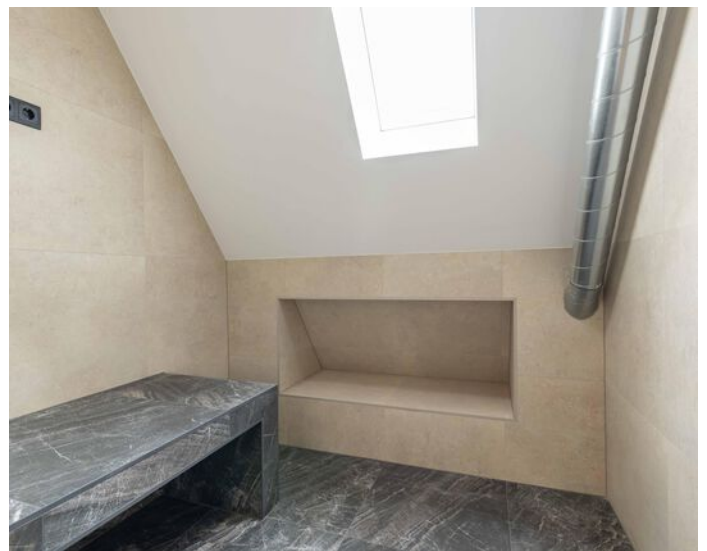
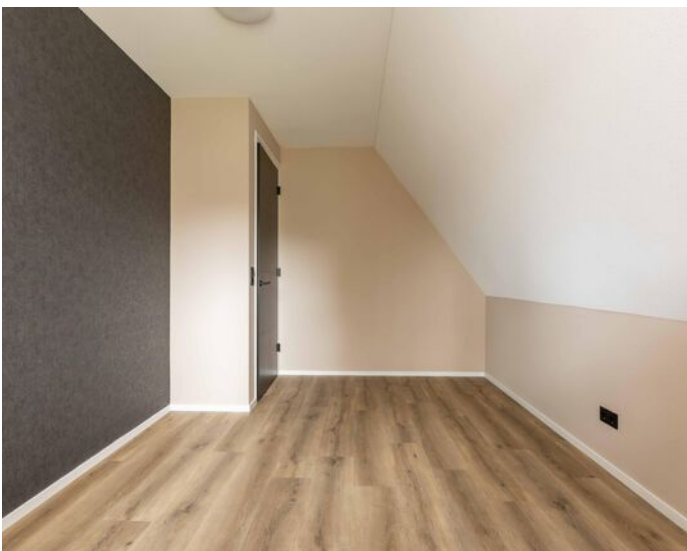
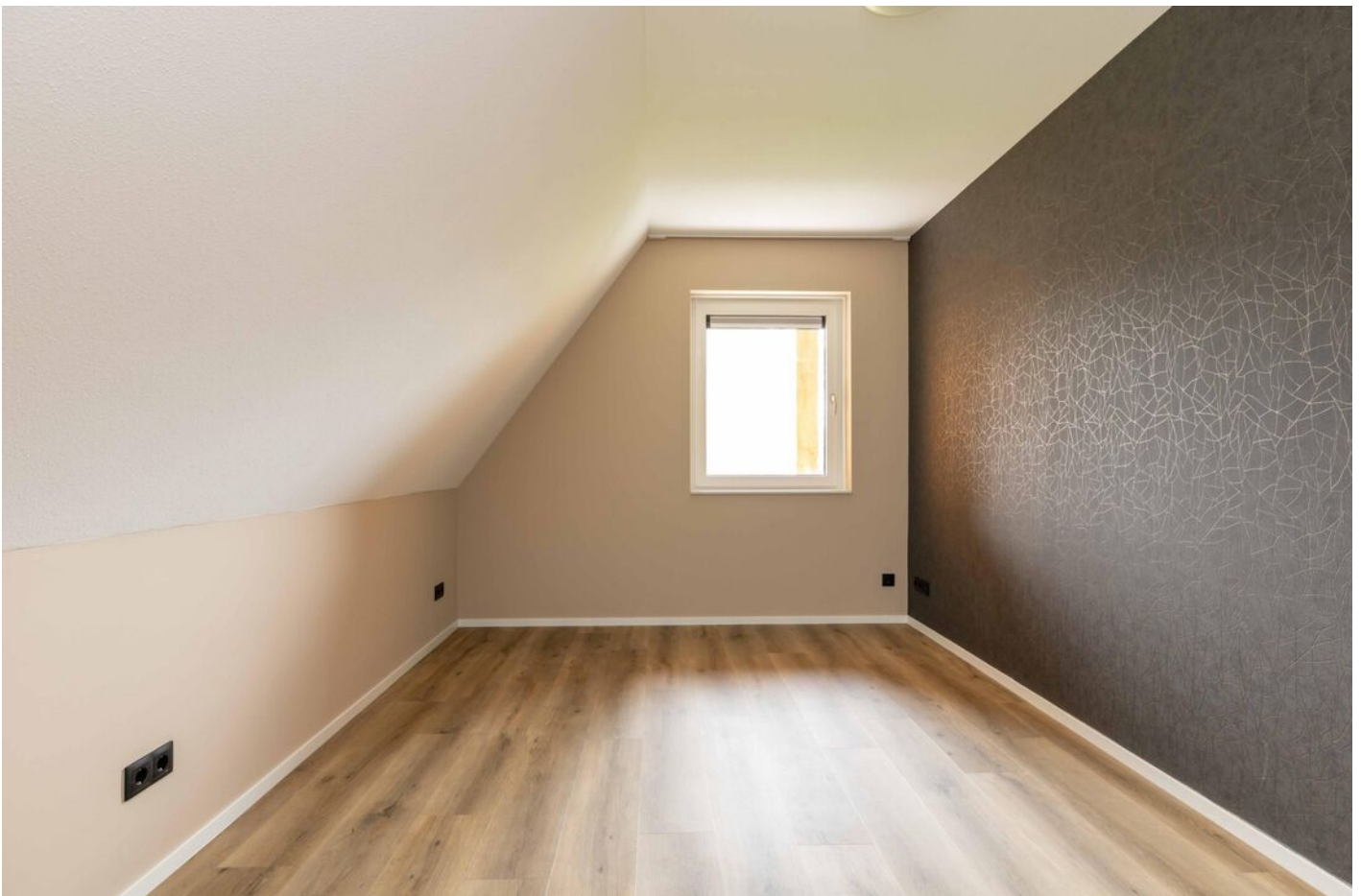
Afbeeldingen



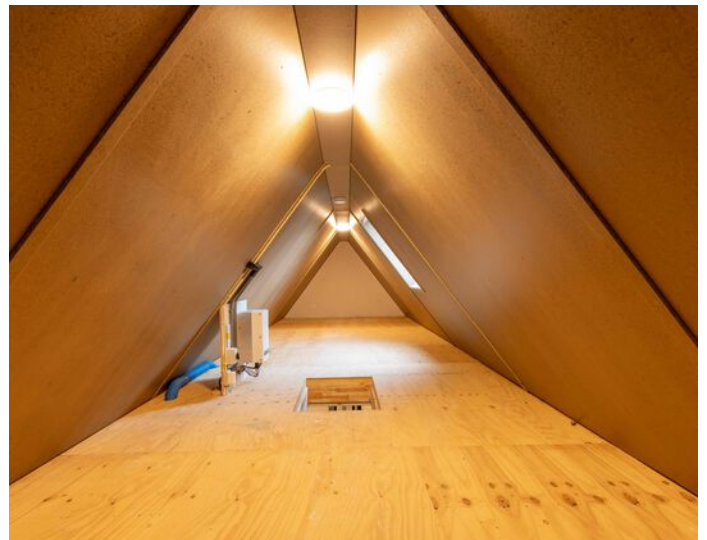
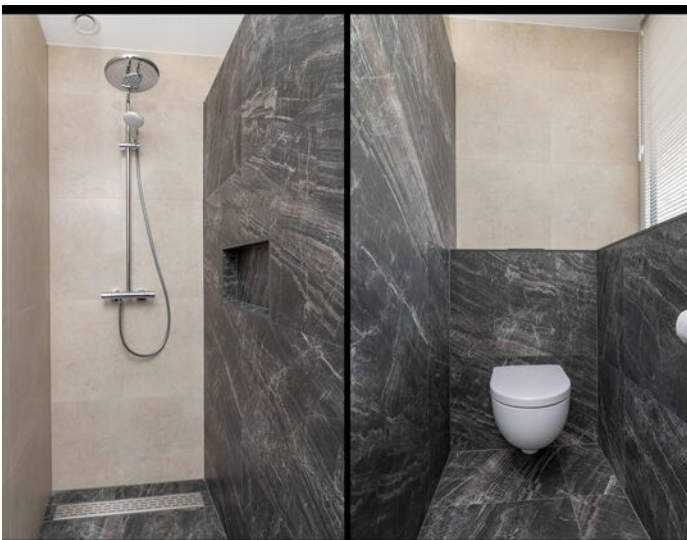
Afbeeldingen



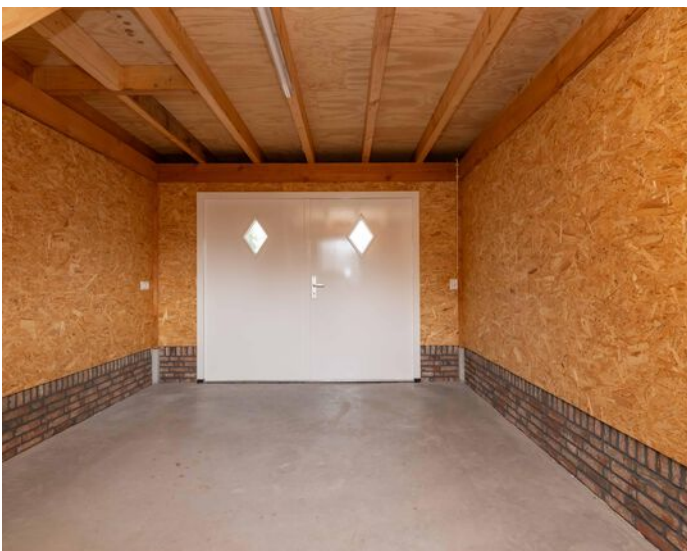
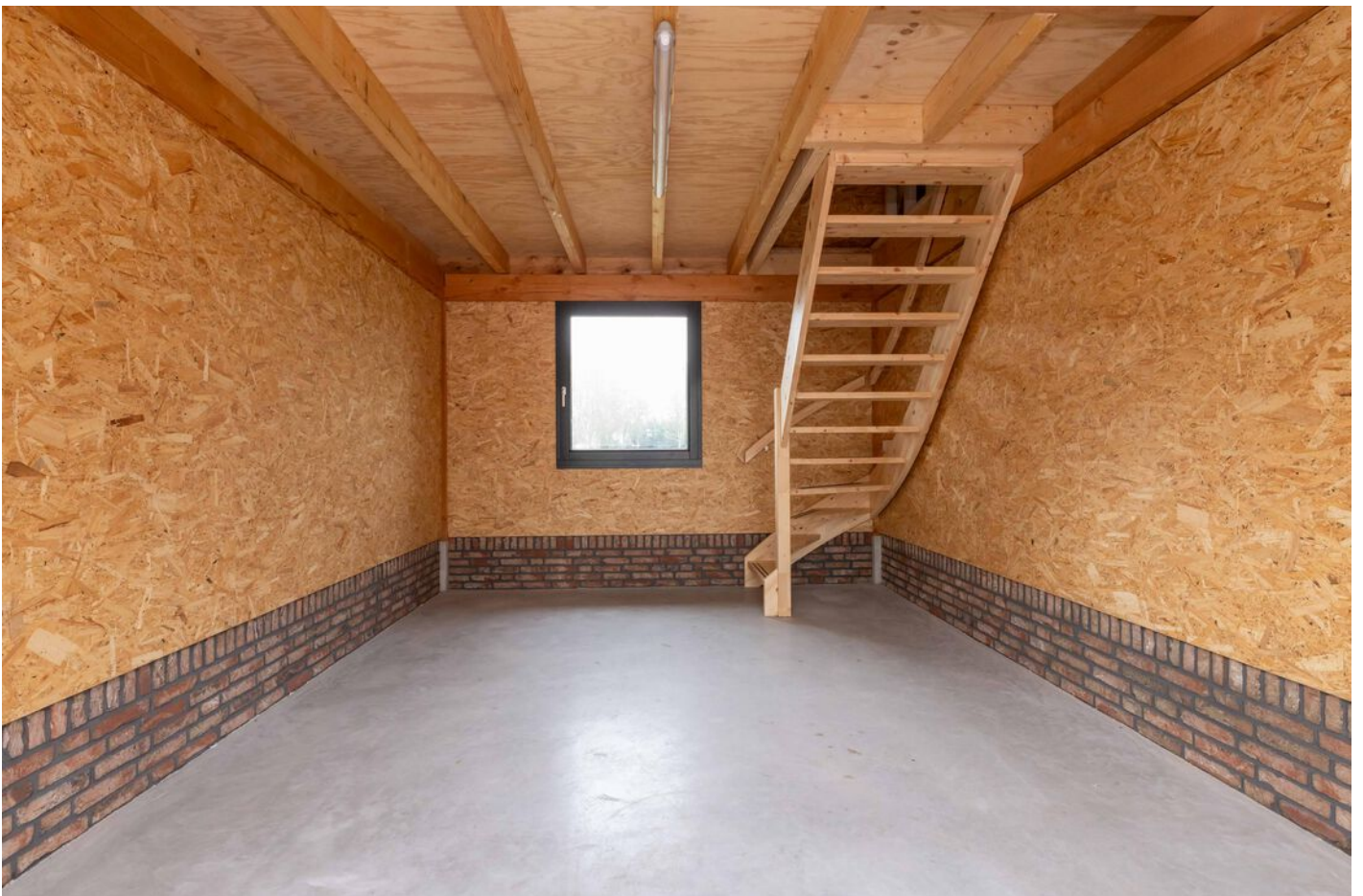
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



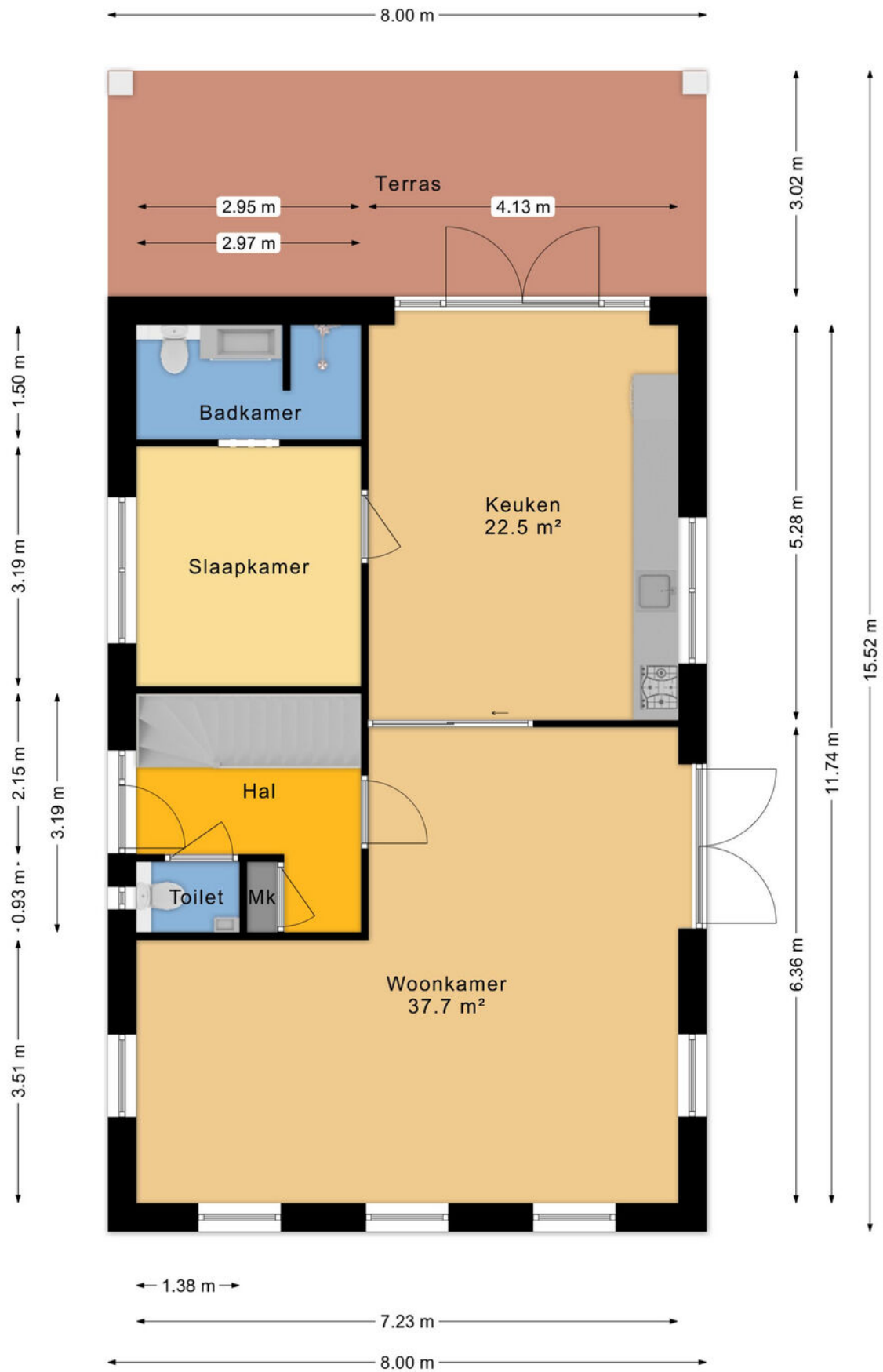
Afbeeldingen



Afbeeldingen

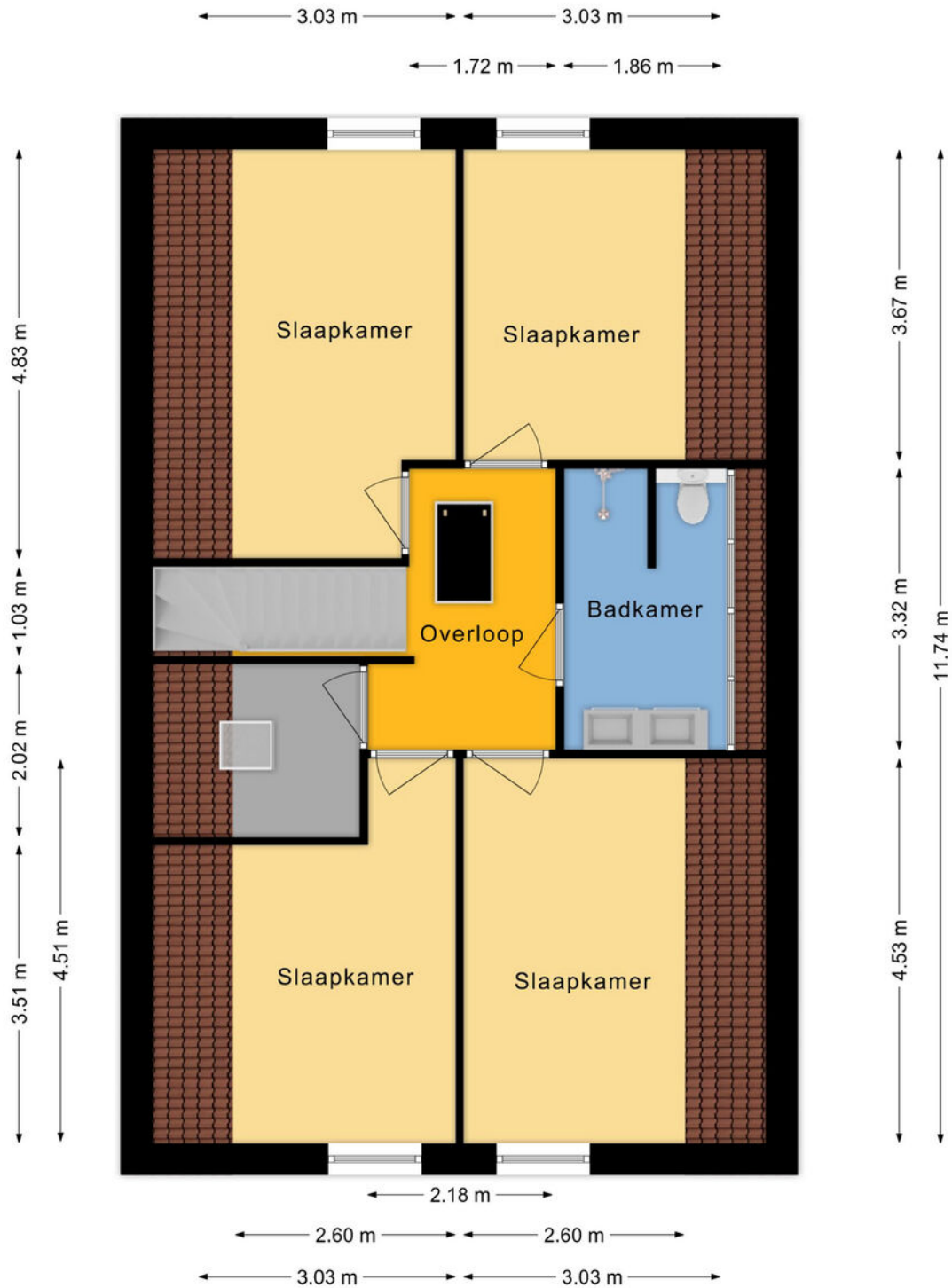


Plattegrond

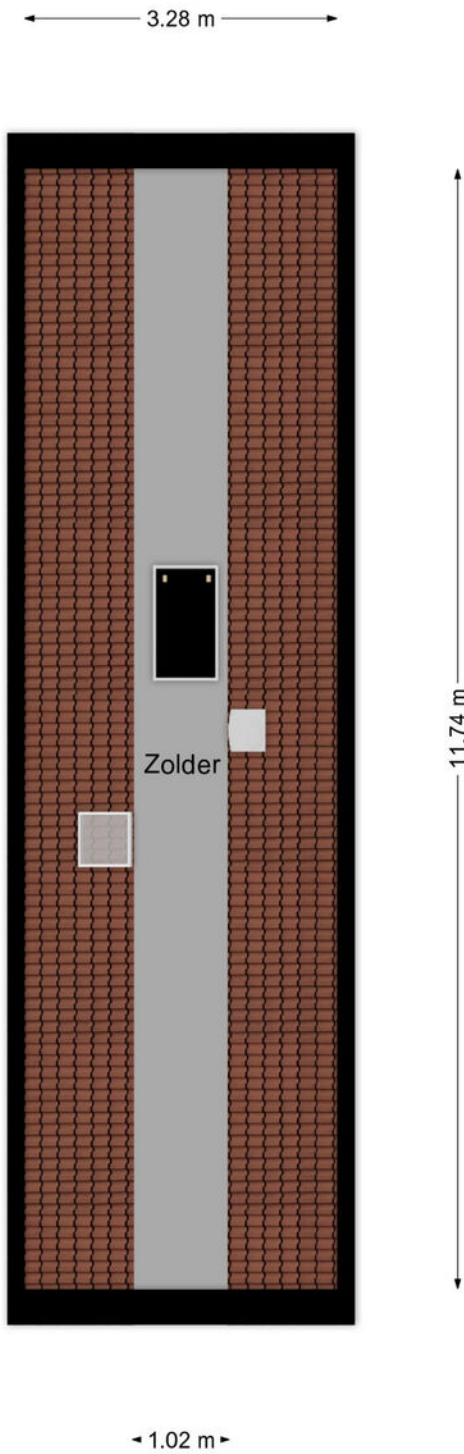


Meer weten? Bel: 0528-371496

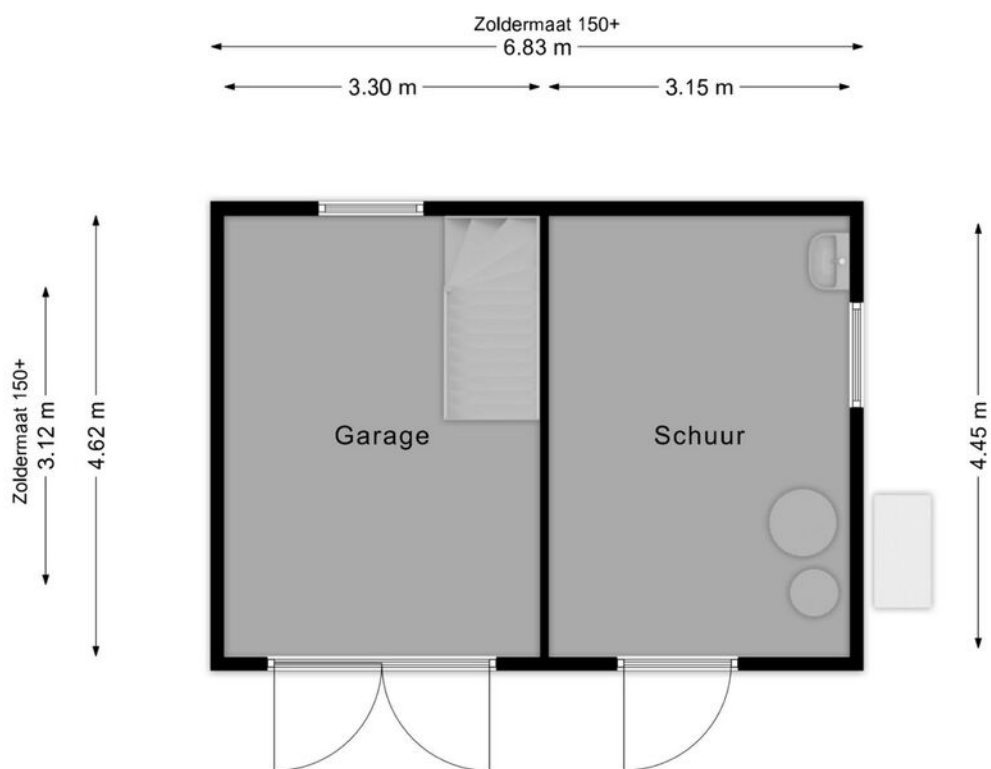
Plattegrond



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: 02-04-2026
Datum Meetcertificaat: 02-04-2026
Meetrapport nummer: 2026-041
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

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

Object type: Woning
Adres: Oshaarseweg 23A te Echten
Postcode en plaats: 7900 AA 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

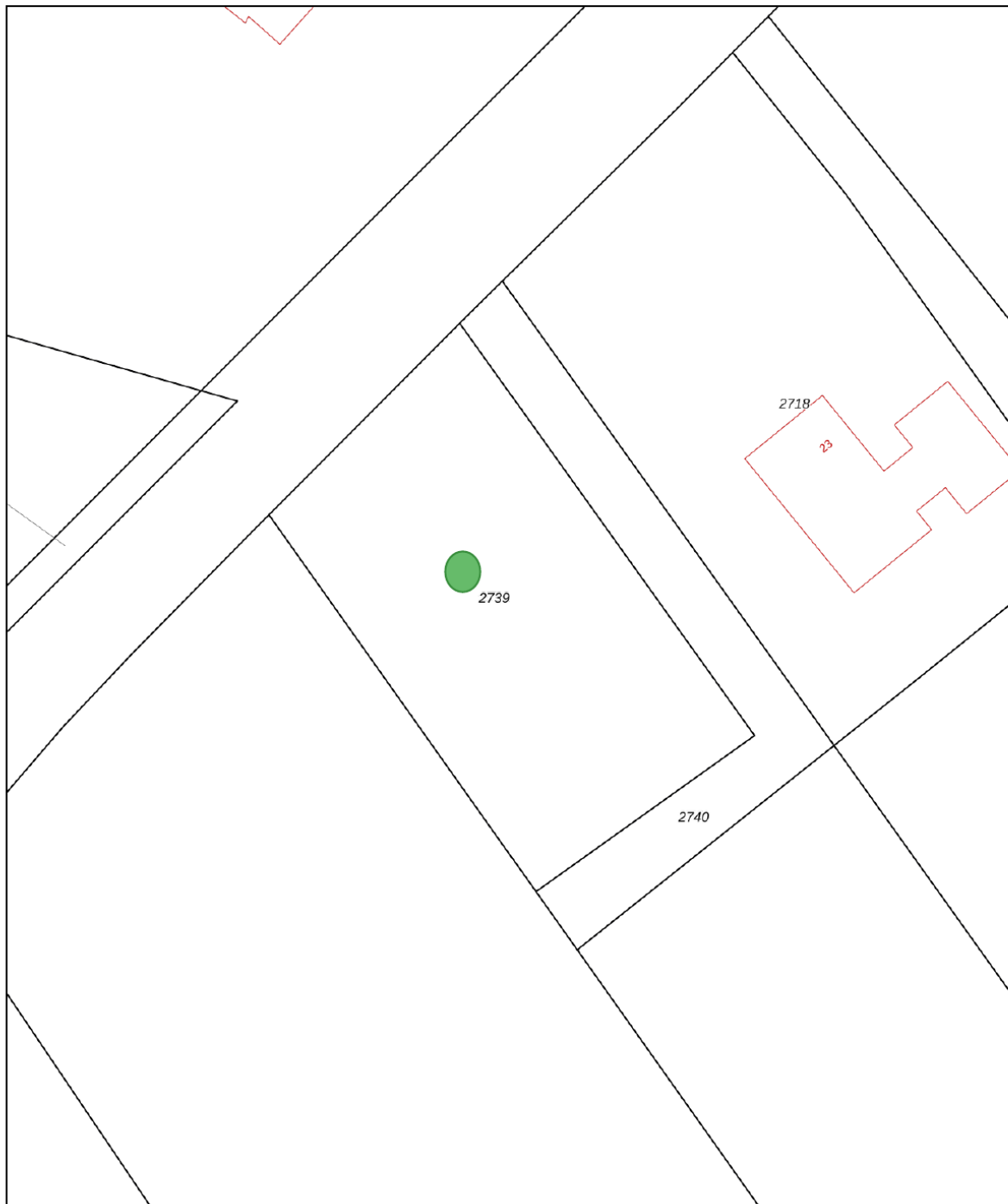
Object gesplitst per bouwlaag	GBO Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
		Woonruimte	Overige inpanidige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte		
Begane grond	107.7	83.5	0	24.2	360	29.8
Woon-/werkruimte		83.5				
1^e Verdieping	63.8	63.8	0	0	277	21.3
Woon-/werkruimte		63.8				
2^e Verdieping	14.1	14.1	0	0	79	0
Woon-/werkruimte		14.1				
Totalen	185.6	161.4	0	24.2	716	51.1

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: Hentenaar



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ruinen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2739	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 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: 0528-371496

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 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 Zuidwolde
Hoofdstraat 93 B
7921 AE Zuidwolde

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

