

Onze aandacht maakt
wonen mooier en
verhuizen leuker!



Hoogeveenseweg 3
Zuidwolde
€ 2.500.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor Hoogeveen

hoogeveen@hentenaarmakelaardij.nl

0528-277001

Kenmerken

Soort

Type woning

Woonboerderij

Kamers

32

Slaapkamers

25

Woonoppervlakte

1.007

Overige inpandige ruimte

19

Gebouwgebonden buitenruimte

16

Externe bergruimte

169

Perceeloppervlakte

9099 m²

Inhoud

4011

Bouwjaar

1862

Energie label

A

Verwarming

CV-ketel, gaskachel, pelletkachel

CV ketel

Intergas

Bouwjaar CV ketel

2024

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Berging/Schuur

Vrijstaand hout

Parkeren

Op eigen terrein



Omschrijving

Landgoed Steenbergerhoeve – Uniek historisch landgoed met groepsaccommodatie in Zuidwolde (Drenthe)

Altijd al gedroomd van het runnen van een groepsaccommodatie in het prachtige Drentse landschap? Aan de rand van het sfeervolle Zuidwolde (Drenthe) ligt Landgoed Steenbergerhoeve: een historisch landgoed met een karakteristieke boerderij uit 1862, drie volledig ingerichte groepsaccommodaties, een stijlvolle jagershut met vergaderruimte én een privéwoning op 9.099m² eigen grond. Deze bijzondere plek combineert historie, natuur, rust en commerciële mogelijkheden – en is klaar voor direct gebruik.

Dankzij de NSW-status (Natuurschoonwet) biedt het landgoed bovendien fiscale voordelen bij instandhouding. Een unieke koopkans voor wie op zoek is naar een groepsaccommodatie in Drenthe, met volop ruimte en potentie.

Indeling en gebruiksmogelijkheden: voor 41 personen, flexibel in te delen

De karakteristieke boerderij is opgedeeld in een comfortabele privéwoning aan de voorzijde en drie onderling schakelbare groepsverblijven:

- De Deel – groepsaccommodatie voor 20 personen
- De Hooivakken – groepsverblijf voor 11 personen
- De Kalverhokken – groepsverblijf voor 10 personen
- Totaal: ruimte voor 41 personen

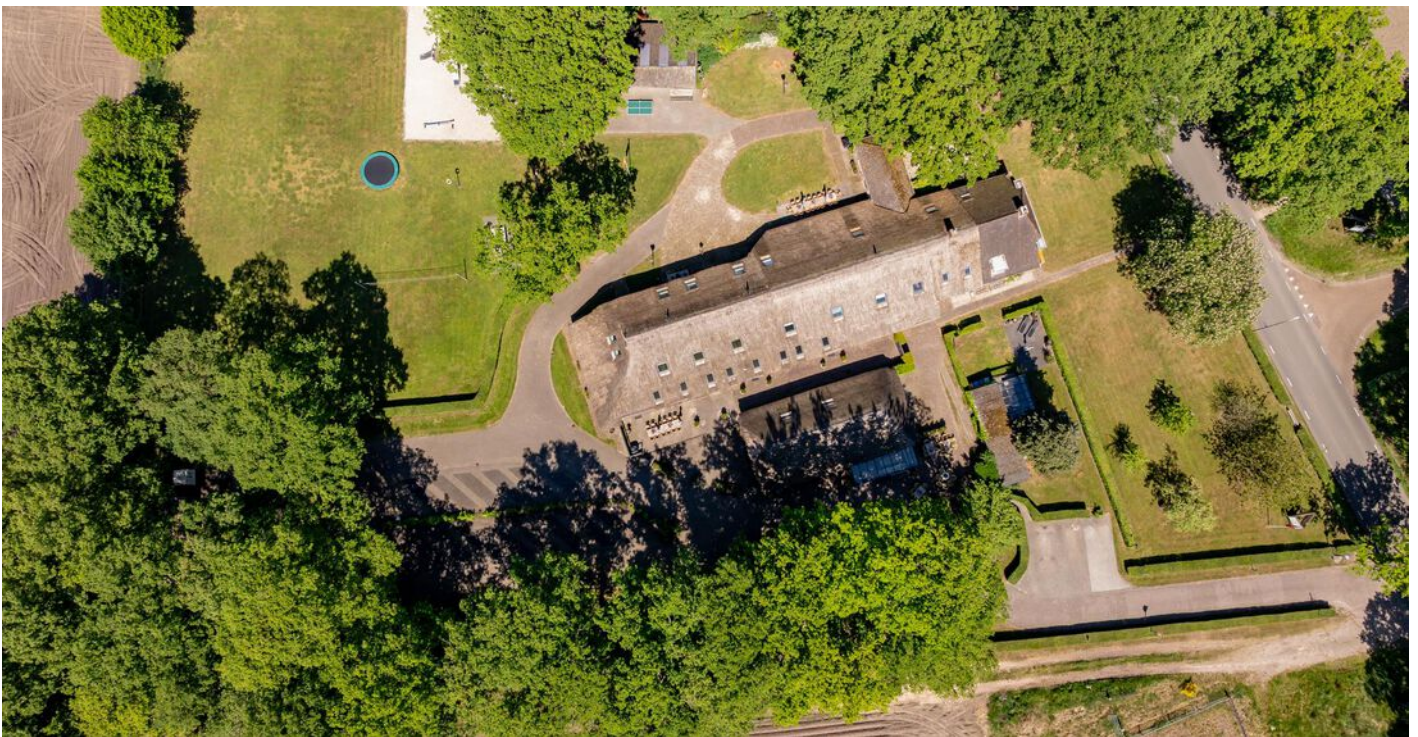
Daarnaast is er een sfeervolle jagershut met barruimte, toiletten, opslag en een stijlvolle vergaderruimte op de verdieping. Ideaal voor teambuilding, workshops, zorgfuncties of retraites.

Ook aanwezig:

- Wellnessruimte & speelschuur
- Multifunctioneel grasveld (geschikt als sportveld)
- Uitgebreide parkeervoorzieningen

De verkoop is inclusief de complete inrichting van de groepsaccommodaties. Alleen enkele persoonlijke meubels uit het woonhuis en de accommodaties worden meegenomen. De groepsverblijven zijn dus startklaar voor exploitatie of alternatieve invulling.

De privéwoning: wonen met karakter en comfort



Omschrijving

De privéwoning: wonen met karakter en comfort

De voorzijde van de boerderij doet dienst als ruime en sfeervolle privéwoning. Deze is functioneel ingedeeld en ademt nog altijd de sfeer van vroeger, met moderne voorzieningen, waarbij authentieke elementen zoals een waterput, houtkachel, originele witjes en een voormalige kookruimte zorgvuldig zijn behouden.

Indeling o.a.:

- Woonkeuken (19 m²) met pelletkachel en inbouwapparatuur
- Lichte woonkamer (32 m²) met zicht op de fraai aangelegde voortuin
- Authentieke eetkamer met toegang tot kelder, slaapkamer, toilet en douche
- Groot kantoor (31 m²) met eigen entree – ideaal als praktijk aan huis
- Vijf slaapkamers op de verdieping, badkamer met ligbad en aparte douche

Buitenruimte & terrein: volop privacy, natuur en mogelijkheden

Het landgoed beschikt over een lange oprijlaan, ruime parkeergelegenheid, een groot grasveld (o.a. als voetbalveld), een wellnessruimte, speelschuur, en een royale privé-tuin bij het woonhuis.

Wat dit unieke landgoed met groepsaccommodatie extra bijzonder maakt:

- Het is mogelijk om het geheel met meer grond aan te kopen waardoor het totaal bestaat uit ruim 14,3 hectare bos weiland en erfgrond
- Karakteristieke charme gecombineerd met modern comfort
- NSW-status: fiscaal aantrekkelijk bij instandhouding
- Combinatie van privacy, natuur, historie en toekomstperspectief
- Ligging op korte afstand van Hoogeveen, Meppel en natuurgebieden als het Reestdal

Interesse in dit unieke landgoed met groepsverblijven in Drenthe?

Bent u op zoek naar een bijzonder landgoed met karakter, historie en toekomst? Neem contact met ons op voor de uitgebreide documentatie of een persoonlijke rondleiding.

Meer informatie, sfeerimpressies en een uitgebreide beschrijving van de historie vindt u op www.steenbergerhoeve.nl



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Plattegrond



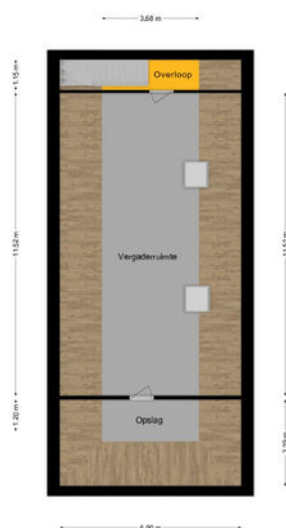
Plattegrond



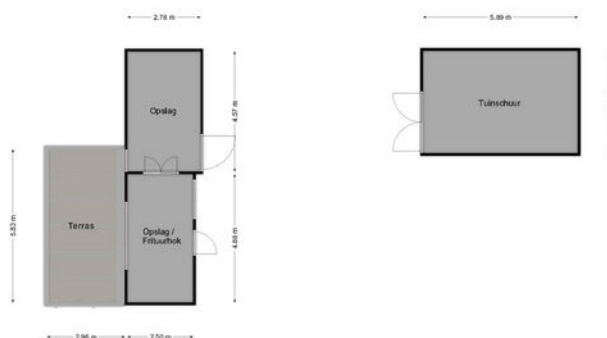
Plattegrond



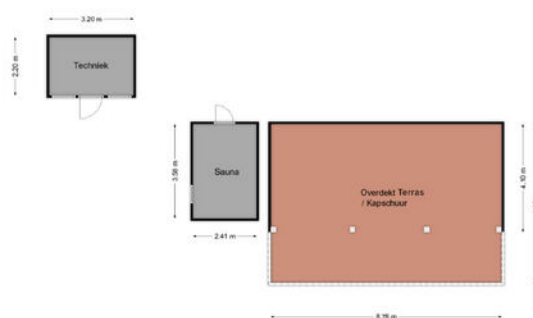
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname: 07-05-2025
Datum Meetcertificaat: 08-05-2025
Meetrapport nummer: 2025-057
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

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

Object type: Woning
Adres: Hoogeveenseweg 3
Postcode en plaats: 7921 PC Zuidwolde

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 meet rapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

	GBO	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto)	Externe bergruimte
Object gesplitst per bouwlaag	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	m3	m2
Begane grond	666.3	650.1	0	16.2	2412	169.2
Woon-/werkruimte						
BOERDERIJ	540.6	540.6			2039	
JAGERSHUT	125.7	109.5		16.2	373	
1^e Verdieping	356.9	356.9	0	0	1348	0
Woon-/werkruimte						
BOERDERIJ	305.2	305.2			1094	
JAGERSHUT	51.7	51.7			254	
2^e Verdieping	19.1	0	19.1	0	251	0
Woon-/werkruimte		0				
BOERDERIJ	19.1		19.1		251	
Totalen	1042.3	1007	19.1	16.2	4011	169.2

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

Situatie kaart



Extra informatie

Informatie betreffende verkoop Hoogeveenseweg 3 te Zuidwolde

Transparantie & Informatie

De verkoper hecht waarde aan openheid en deelt graag vooraf de belangrijkste aandachtspunten van deze unieke woning en groepsaccommodatie. Ter inzage bij de makelaar zijn een bodemonderzoek en meerjarenonderhoudsplanung om geïnteresseerden zo volledig mogelijk te informeren.

1. Woning & Groepsaccommodatie

- **Groepsaccommodatie**
 - Vergunning voor maximaal 41 personen in de groepsaccommodatie
 - Voorzien van vloerverwarming, volledige isolatie en glasvezel internet
 - Vijf boilers (150 L) voor warm water, zowel groeps gedeelte als privé
- **Prive-gedeelte**
 - Originele keuken (zonder vloerisolatie)
 - Verwarming en warm water lopen via de centrale CV-installatie van het groeps gedeelte

2. Installaties & Energie

- Drie nieuwe CV-ketels (nav afsluiten bio-massa-installatie die eerder bij energielabel was betrokken)
- Mogelijke aanwezigheid van asbest in delen van de woning; bij verbouwing niet aangetroffen
- Legionella-beheersplan met risicobeoordeling en tweejaarlijkse keuring aanwezig

3. Onderhoud & Aandachtspunten

- Lek in bovenliggend dakraam (toe te schrijven aan open laten staan)
- Enkele lekkende ramen
- Kelder is niet vloeistofdicht
- Rioolstelsel ligt door de voortuin (mede voor buurman), met onderhoudsrecht volgens notariële akte
- Opstalrecht Enexis
- Weerzijden en achterzijde boerderij zitten gierkelders, niet meer in gebruik. Voor regenwateropvang.
- Bron op 7 meter diepte (locatie in speeltuin)
- Grijs water circuit, gevoed door grondwater (muv privé). Toiletten en buitenkranen zijn hierop aangesloten.
- Gezien het bouwjaar, kan het zijn dat er in één slaapkamer een asbestplaatje aanwezig is. Evenals de beplating op de opslag naast het privé gedeelte.

Extra informatie

4. Bijzondere Omgeving & Monument

- Woning valt binnen beschermd dorpsgezicht
- Twee zomereiken (omschrijvingen 1930 en 1960) staan geregistreerd op de waardevolle bomenlijst (uitvraag bij gemeente mogelijk)
- NSW status niet aanwezig op 1 perceel aan de voorzijde (deze is later aangekocht)

5. Weiland & Grond

- Alle weilanden zijn verhuurd tot 1 november 2025
- Provinciale richtlijn (ca. 5 jaar oud): bij separaat verkoop van groepsaccommodatie en weilanden blijft mogelijk landgoedstatus behouden, met kans op bouw van beheerderswoning / boswachterswoning; destijds is dit echter wel afgewezen door gemeente

6. Jagershut

- Inclusief horecavergunning
- Eigen CV-installatie (2021)
- Afzonderlijk brandalarm aanwezig
- In 2005/2007 verbouwd en in 2020/2021 geheel gerestyled o.a. in wand-/vloerafwerking.

7. Roerende Zaken

- De woning, groepsaccommodaties en jagershut worden grotendeels gemeubileerd en gestoffeerd verkocht
- Persoonlijke bezittingen en diverse antieke kasten zijn uitgezonderd en worden door verkoper meegenomen

Extra informatie

Clausules in de koopovereenkomst

Geen verrassingen achteraf – daarom geven wij bij voorbaat duidelijkheid over de clausules die zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Onderstaande bepalingen maken onderdeel uit van de overeenkomst:

1) Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan *Buitengebied de Wolden 2023* (vastgesteld op 28-12-2023). De bestemmingsvlakken *Recreatie 4, Agrarisch met waarden* en *Bos* zijn mede van toepassing op het perceel. Het verkochte heeft een karakteristieke aanduiding. Zie hiervoor het opgenomen gedeelte van het bestemmingsplan in deze brochure. Voor het volledige bestemmingsplan verwijzen wij naar: Regels op de kaart - Omgevingsloket

"Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende perceel heeft geraadpleegd en kennis heeft genomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden."

2) Energielabel

Koper is ervan op de hoogte dat energielabel A is afgegeven op basis van een functionerende bio massa-installatie. Nadien zijn er drie nieuwe CV-ketels geplaatst. *"Aan deze koopovereenkomst is het energielabel van de woning toegevoegd. Verkoper heeft dit laten opstellen door een externe partij, conform de wettelijke verplichting. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames in het rapport."*

3) Verbouwing en huidige indeling

Hoewel de woning oorspronkelijk dateert uit circa 1862, heeft in 2002 en 2005 (jagershut) een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden. Tijdens deze verbouwing is de woning heringedeeld en uitgebreid tot de huidige opzet met een privéwoning, groepsaccommodatie en jagershut. Deze verbouwing vormt de basis voor de huidige functionele indeling, installaties en voorzieningen.

'As is'-clausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 163 jaar oud is, en dat deze in 2002 en 2005 (jagershut) ingrijpend is verbouwd en heringedeeld tot de huidige situatie met een combinatie van privéwoning, groepsaccommodaties en jagershut. Niettemin accepteert verkoper geen aansprakelijkheid voor zichtbare of onzichtbare/verborgen gebreken, ook wanneer deze betrekking hebben op deze verbouwing of de daarmee gepaard gaande werkzaamheden. Hieronder vallen onder meer gebreken die het gevolg zijn van het niet (laten) bouwen conform de bouwvoorschriften, bouwvergunningen of bestemmingsplanbepalingen.

Extra informatie

In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om de modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat, als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als recreatief onroerend goed, dit voor rekening en risico van koper komt.

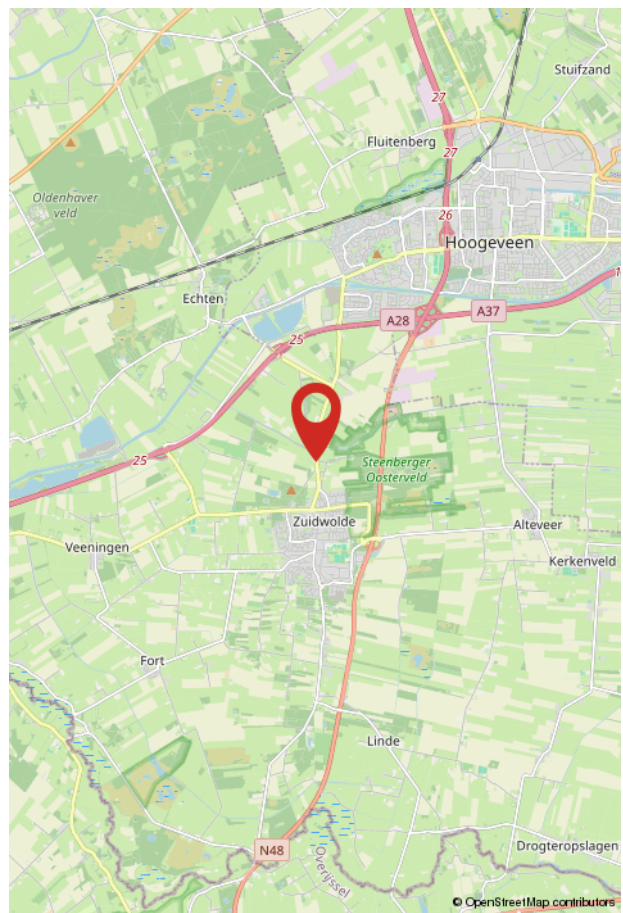
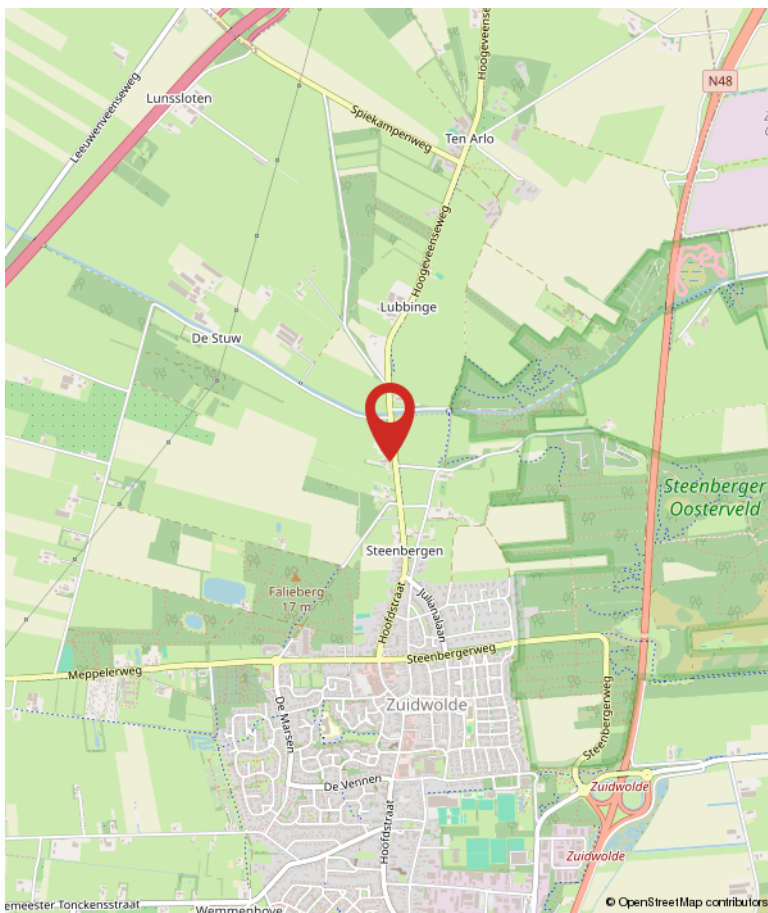
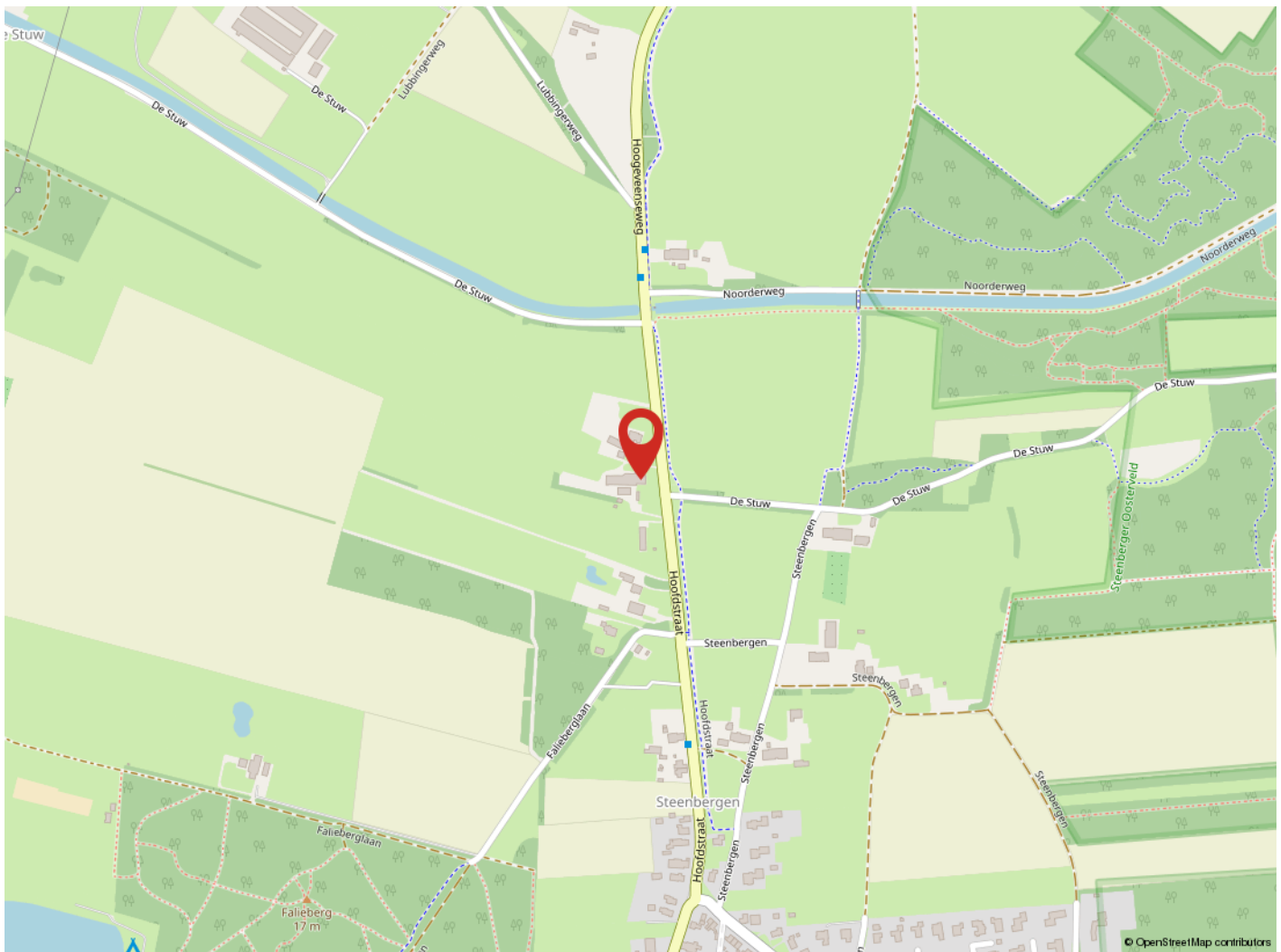
Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clause vóór de ondertekening van de koopovereenkomst, en koper is zich bewust van de implicaties. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen en feiten heeft verschaft die hij in het kader van zijn mededelingsplicht behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen of feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Asbestclause.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte vanwege het bouwjaar mogelijk asbesthoudende materialen bevat.

Locatie op de kaart



Over ons



Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde en omliggende wijde omgeving is voor ons een feestje. Al meer dan 40 jaar!

Verhuizen is heel bijzonder en mensen helpen bij deze belangrijke stap in hun leven, daar doen we alles voor.

Een woning vinden die helemaal bij jou past is namelijk best lastig. En voordat je verhuisd bent, is er nog heel wat te regelen. En laten wij dáár nou juist veel energie van krijgen. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

Altijd de volle aandacht voor jouw woonplezier

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we natuurlijk deskundig en actueel geschoold. We bieden service (wie niet?), maar er is iets belangrijkers: we helpen jou een huis te vinden dat écht bij je past of jouw huis met een goed gevoel te verkopen. Het gaat ons om jouw woonplezier en dat merk je aan alles. Wil je meer over ons weten? Kijk dan eens op www.hentenaarmakelaardij.nl. Ook zijn wij te volgen op social media:

Wij zijn te volgen op:



Meer weten? Bel: 0528-277001

Algemene informatie aankoop woning

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Bij de aankoop van een woning kun je je daarom laten begeleiden door een aankopend makelaar. Of je kunt er voor kiezen een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Ook is het belangrijk dat je voor de aankoop van een woning de lijst met zaken die in deze informatiebrochure is gevoegd kritisch bekijkt. Zo kunnen er geen onduidelijkheden ontstaan.

Overeenstemming koop

En dan is het zover! De verkoper heeft je bieding mondeling geaccepteerd! Dat is wel reden voor een feestje!

Vergeet niet dat een mondelinge overeenstemming niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop. Pas wanneer zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief.

Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt de toekomst in kunnen gaan zonder financiële zorgen of gebreken.

Bankgarantie of waarborgsom

Meestal wordt er bij verkoop van een woning door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit is meestal 10% van de overeengekomen koopsom. Jouw bank of hypotheekadviseur zal dit meestal voor je regelen.

Overige informatie

Een woonvergunning is binnen onze regio niet van toepassing. Je mag je vrij vestigen!

Wil je meer weten over het bestemmingsplan van de woning? Via www.ruimtelijkeplannen.nl kunt je uitgebreid het bestemmingsplan (incl. de voorschriften e.d.) van de woning bekijken.

Wil je weten wat wij voor jou kunnen betekenen als aankopend makelaar, neem dan contact met ons op.

Kijk voor meer informatie op www.hentenaarmakelaardij.nl

Algemene informatie koopovereenkomst

Wanneer je bieding is geaccepteerd zal er een koopovereenkomst opgemaakt gaan worden. Hierin worden alle afspraken tussen jou en de verkoper vastgelegd. Buiten die afspraken kan het zijn dat er extra clausules worden toegevoegd. Hieronder volgen een aantal voorbeelden van clausules die opgenomen kunnen worden:

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onderhavige opstal omstreeks xxxx 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.

Notariskosten

In aanvulling op artikel 2.1 van de koopovereenkomst waarbij de notaris de kosten in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheekleningen en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper. Wordt hier derhalve per doorhaling een maximum van € 250,00 euro in rekening gebracht dan zijn de meerdere kosten voor rekening van de koper.

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.

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.

Aantekeningen

[illegible]



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

