

## INFORMATIEBROCHURE



***SCHOONLOO, Warmenbossenweg 3-36***



## SCHOONLOO

## WARMENBOSSENWEG 3 – 36

In het prachtige Drenthe, op de Hondsrug en aan de rand van Schoonloo, staat deze goed onderhouden **VRIJSTAANDE RECREATIEWONING** op 828 m<sup>2</sup> eigen grond. Gelegen op het kleinschalige recreatiepark Boerhaarsveld, biedt deze woning rust, ruimte en comfort in een toeristisch aantrekkelijke omgeving.

De woning is gebouwd in 2002 en volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie) en voorzien van dubbele beglazing, centrale verwarming (Intergas HRE combiketel uit 2021), mechanische ventilatie, kunststof goten en 6 zonnepanelen. Mede dankzij deze voorzieningen en de praktische indeling is het hier het hele jaar door comfortabel verblijven. De woning is altijd door de eigenaar zelf gebruikt en verkeert in verzorgde staat.

De verzorgde tuin ligt rondom de woning en beschikt over een boomgaard, twee houten bergingen (de vrijstaande berging is recent voorzien van nieuwe epdm-dakbedekking) en zonneterrassen. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor je optimaal van de zon kunt genieten. Parkeren is mogelijk op het erf bij de woning.

**Vraagprijs € 275.000,-- k.k.**



## SCHOONLOO

## WARMENBOSSENWEG 3 – 36

**Indeling:** hal, toilet, tuingerichte L-vormige woonkamer met erker, tuindeuren, gashaard en een open keuken voorzien van inbouwapparatuur (afzuigkap, gaskookplaat, combi-magnetron, koelkast en vaatwasmachine), bijkeuken met witgoedaansluiting, vaste kast en buitendeur.

**Verdieping:** overloop, twee slaapkamers (de grootste slaapkamer heeft een balkon en biedt de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een derde slaapkamer te realiseren), de badkamer is voorzien van een douchehoek met wand, wastafel, 2e toilet en dakvenster.

**Zolder:** de zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt een ruime, bevloerde bergruimte met stahoogte, een groot dakraam en de CV-opstelling.

- Begane grond en verdieping grotendeels met laminaatvloeren
- Tuin rondom, achtertuin op het zuidwesten
- Mogelijkheid tot 3 slaapkamers
- Gelegen in een bosrijke en toeristische omgeving

**Vraagprijs € 275.000,-- k.k.**

## Kenmerken

---

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 108 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 8 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 828 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 420 m<sup>3</sup>  
Woonkamer: 32 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers: 3  
Aantal slaapkamers: 2  
Aantal badkamers: 1  
Overige ruimten: Bijkeuken, toilet, hal, berging, overloop  
Badkamervoorz.: Douche, ligbad, wastafel, toilet  
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder  
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam en zonnepanelen

### Energie

Energielabel: A (einddatum: 28-10-2030)  
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: C.V.-Ketel  
Cv-ketel: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

## Kadastrale gegevens

---

Gemeente Rolde, sectie T, nummer 2314  
Oppervlakte: 603 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie: Volle eigendom

Gemeente Rolde, sectie T, nummer 3252  
Oppervlakte: 225 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie: Volle eigendom

### Bouw

Type: Vrijstaande woning  
Soort: Recreatiewoning  
Bouwvorm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 2002  
Dak: Zadeldak

### Buitenruimte

Ligging: Op park 'Boerhaarsveld', aan rustige weg en in bos- en natuurlijke omgeving  
Tuin: Achtertuin, voortuin, zijtuin en zonneterras  
Achtertuin: 459 m<sup>2</sup> (28,75 m diep en 15,95 m breed)  
Ligging achtertuin: Zuidwesten  
Kwaliteit: Fraai aangelegd

### Bergruimte

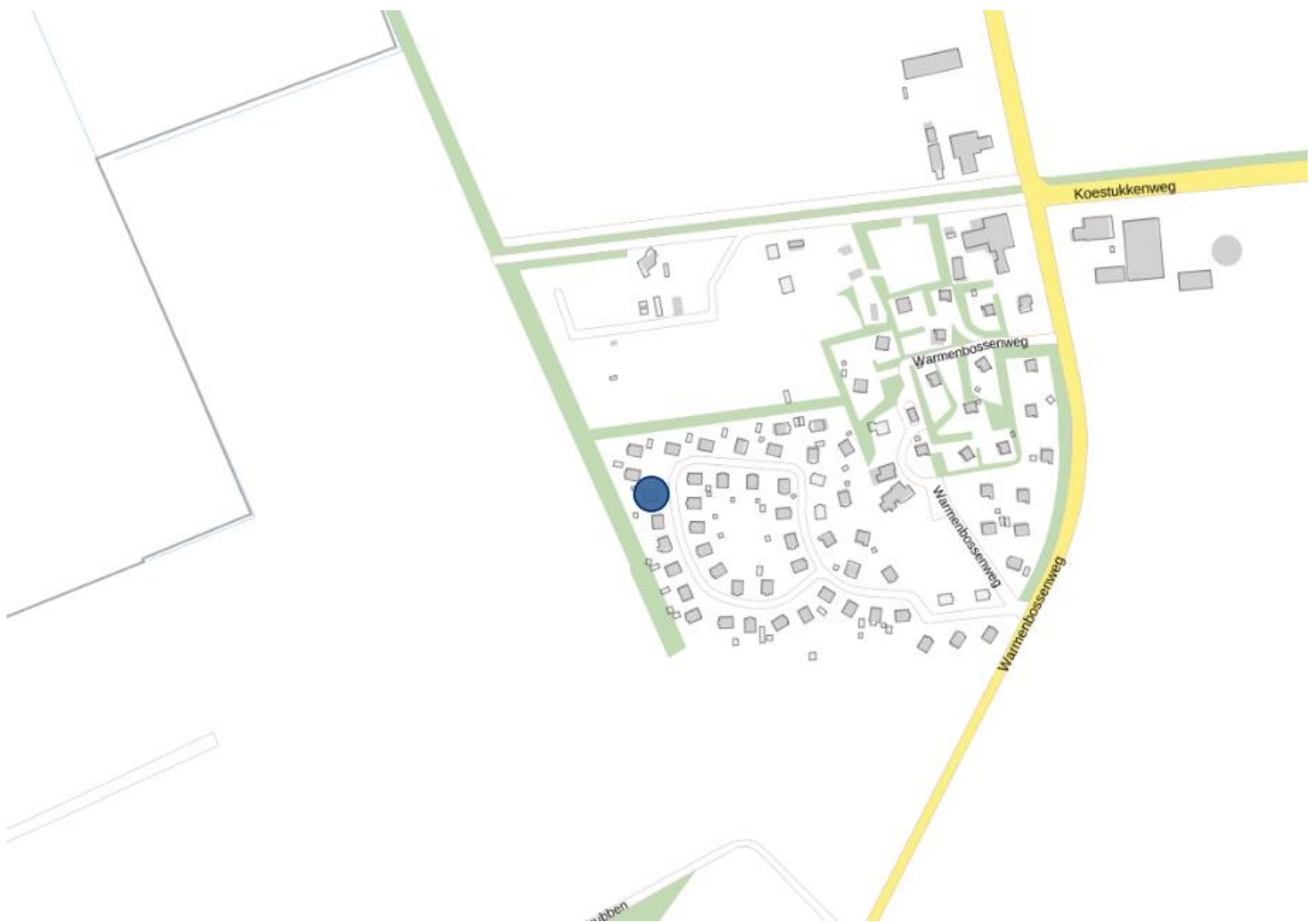
Schuur/berging: Aangebouwd en vrijstaand

### Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

## Locatie

Het kleinschalige recreatiepark ligt op de Drentse Hondsrug, aan de rand van Schoonloo. Met lage parkkosten (voor 2025: beheerkosten park € 943,79 incl. btw en bijkomende parkkosten € 141,71 incl. btw) en de nabijheid van de toeristische plaats Borger, waar een breed winkelaanbod en diverse voorzieningen te vinden zijn, biedt deze locatie het beste van rust, een natuurlijke omgeving en gemak. De omgeving is bosrijk en perfect voor wandelen, fietsen en diverse uitstapjes. Een ideale plek om tot rust te komen en te genieten van de prachtige natuur!



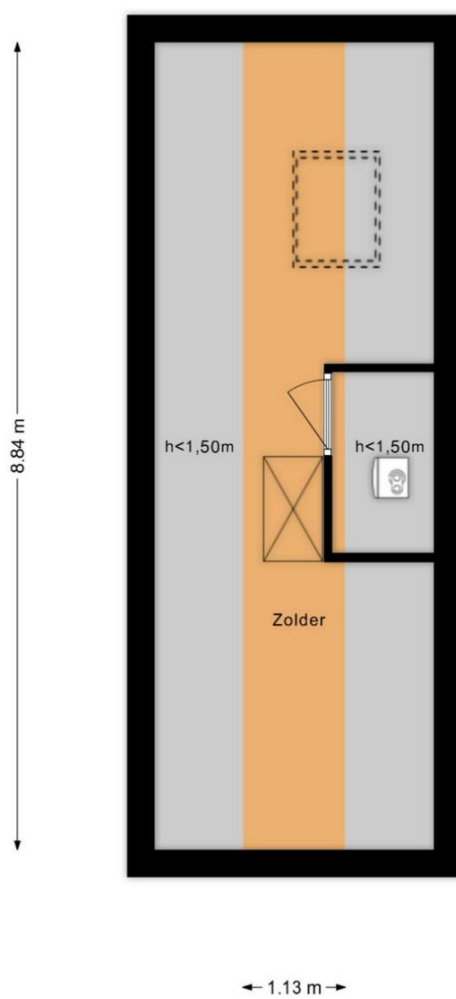
## Plattegrond (begane grond)



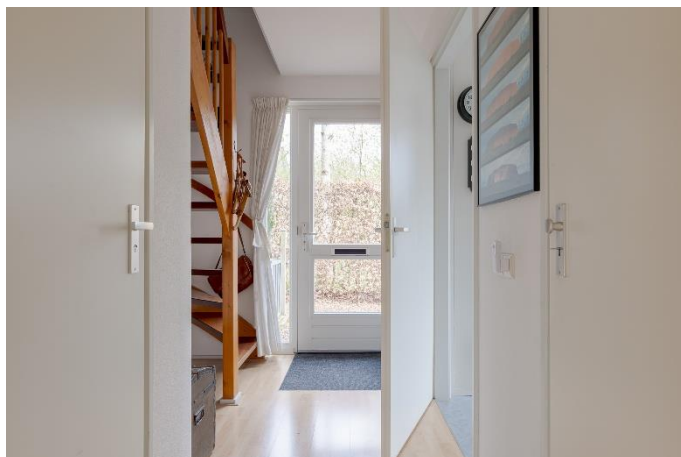
## Plattegrond (verdieping)



## Plattegrond (zolder)





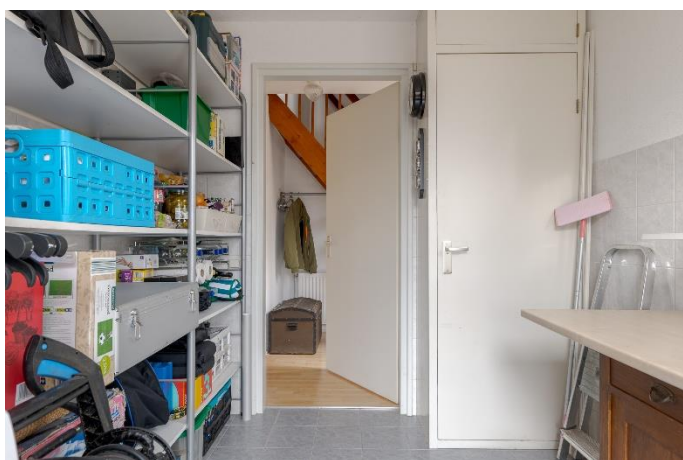


















## Lijst van zaken, de volgende zaken blijven achter:

### HUISKAMER

Rode bank  
Salontafel  
Vloerkleed  
TV meubel  
Wandstelling met glazen planken  
Boekenplanken naast haard  
Wijnrek naast haard  
Bellfires gashaard  
Ovale tafel in erker  
2x stoelen in erker  
2 x opbouwspots  
Roomdividerkast  
Werkblad cq PC hoek  
Burostoel  
Wandplank  
Wandklok  
Staande lamp  
Eettafel + 6 stoelen  
2x grijze hoge kasten  
Mobiël keukenblok  
Prullenbak  
Klein (drank)kastje met plank erboven  
Nest Thermostaat  
Alle rolgordijnen  
Gordijn voor openslaande deuren  
Rolhordeur  
Infrarood Paneel

### TUIN

Elektrisch zonnescerm  
Tuintafel met 4 stoelen  
Tuinbank terras  
BBQ  
Parasol  
Tuinbank voor erker + kleine ronde tafel  
Tuinbank (groen)  
Tuinkussenbox  
Oppottafel  
Ronde tafel met 2 klapstoeltjes  
Lounge stoelen (2x)  
Stoelen op plankier bij weiland (2x)  
Ronde tafel bij plankier  
Hangmat  
2-zitsbankje voorzijde woning

### FIETSCHUURTJE

2x Union E-bikes  
1x losse fietstas  
Fietspomp  
Grasmachine met losse opvangbak  
Bladblazer  
Tweede, kunststof tuinset

### KEUKEN

Standaard keuken inrichting w.o.  
*Koelkast (2019)*  
*combi magnetron (2002)*  
*gasplaat (2002)*  
*afzuigkap (2002)*  
*Vaatwasser (2019)*  
*kraan (2022)*  
Messenblok  
Pannenset  
Borden  
Bestek

### HAL

Spiegel  
Kapstok  
Rookmelder

### BIJKEUKEN

Stellingkast  
Wasmachine (2023)  
Vrieskast (2019)  
Kastje met bovenblad  
Plank boven kastje  
Semi vaste kast  
Klok  
Weerstation  
Hoge drukspuit  
Accu's E-bikes + laders  
Stofzuiger

### TUINSCHUUR

Hakselaar  
Flymo grasmachine  
Diverse tuingereedschappen w.o.  
*Scheppen*  
*Harken*  
*Snoeischaaren*  
*etc.*  
Verticuteer apparaat  
Vouwladder annex ministeiger  
incl loopplaten  
2x magazijnstelling  
1 kast  
Wasrek  
Tuinslang op haspelwagen  
Elektrische heggeschaar  
Elektrische kettingzaag  
Kniebankje  
Workmate  
Graskantsnijder (Strimmer)

## Lijst van zaken, de volgende zaken blijven achter:

### GROTE SLAAPKAMER

Bed incl. matrassen  
Nachtkastplankjes  
2x opbouwspotjes  
Wandplank met spiegel en krukje  
Boekenkast  
TV  
Sidetable (wit)  
Montis designbank incl kussens  
Staande lamp  
Klein (nacht)kastje  
Home trainer  
Strijkplank en strijkijzer  
Gordijnen  
Rolhoordeur

### OVERLOOP

Grote wandkast  
Rekje  
Rookmelder (2020)  
Traphekje

### BADKAMER

2 witte metalen kastjes  
Weegschaal  
Prullenbak  
Spoorklok  
Handdoeken

### LOGEERKAMER

2 persoonsbed matrassen en topper  
Plank boven bed  
Boekenkast  
2 eenpersoonsbedden op elkaar incl.  
matrassen, poteen los erbij  
Bureau met plank erboven  
Bureaustof annex printerkastje  
Rond tafeltje  
Witte kast met laden  
Bureaulamp  
Gordijnen  
Rolhor  
Schilderij Rosina Wachtmeister

### ZOLDER

Kledingrek met hangers  
Boekenkast  
Kinderbedje met extra matrasje  
plus dekentje en lakentje  
Kinderstoeltje  
Buitenkerstboom  
Reserve dakpannen  
Deur  
Rookmelder (2020)  
CO melder (2026)  
Stofzuiger  
CV ketel (2021)  
3 kV aansluiting

Tevens blijft het beddengoed achter

## Lijst van zaken, de volgende zaken worden meegenomen door de verkoper:

### HUISKAMER

Blauwe hocker  
TV  
Sonos installatie  
Harman Kardon stereoset  
Ikea speakerlamp  
Vintage radio  
2 leolux kuipstoeltjes  
Monitor in PC hoek  
Zwarte boekenkast  
Lage driehoekige kastje  
Mobiel InfraRood paneeltje  
Alle boeken  
Alle schilderijen  
Alle accessoires

### HAL

Dekenkist

### BIJKEUKEN

Airfryer  
Alle gereedschappen  
Metalen CD koffer

### ZOLDER

Diverse apparatuur

### TUIN

2 tuinbeelden

### TUINSCHUUR

Keukentrap  
Kleine snoeischaar

### OVERLOOP

Enkele zwarte bakken  
Rousseau Poster  
Kolenkit  
Alle accessoires

### LOGEERKAMER

PC met toebehoren  
Bruine klokje  
Alle accessoires  
Alle boeken  
Alle stereoapparatuur

### GROTE SLAAPKAMER

Alle accessoires  
Alle boeken  
Alle kleding

## Plattegrond van de percelen



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterom



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Rolde</p> <p>Secctie T</p> <p>Perceel 2314</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

## Beste geïnteresseerde,

Wij danken u, mede namens de eigenaar, voor uw getoonde interesse in deze woning. In deze brochure treft u een overzicht van de verkoopinformatie van de woning. Mochten er na het lezen van de brochure vragen zijn dan helpen wij u graag verder. Als u geïnformeerd wilt worden met betrekking tot uw financiële mogelijkheden, dan brengen wij u desgewenst in contact met onze hypotheekadviseur.



## Na de bezichtiging

De verkoper is uiteraard benieuwd naar uw reactie als u de woning heeft bezichtigd. Daarom stellen wij het erg op prijs als u een vlotte reactie geeft, ook als de woning niet is wat u zoekt.

## Onderzoeks- en informatieplicht

De verkoper van een woning heeft informatieplicht, dat betekent dat de verkoper hem bekende informatie, die voor u als koper van belang kan zijn bij het nemen van de koopbeslissing, moet melden. Daarom is door de verkoper een 'vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak' ingevuld. Die is op ons kantoor ter inzage en wordt op verzoek aan u opgestuurd of gemaild. Aan de andere kant heeft een koper onderzoeksplicht, dat geldt ook voor zaken die zijn op te vragen bij gemeente, provincie of andere openbare instellingen. Om zeker te zijn van uw zaak is het verstandig een aankoopmakelaar in te schakelen.

## Interesse, en nu?

Als u geïnteresseerd bent in de woning en een bod uit wilt brengen is het verstandig eerst te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Hierbij kunnen wij u van dienst zijn. Het uitbrengen van een bod wil niet zeggen

dat u in onderhandeling bent, zolang de verkoper niet reageert op uw voorstel bent u nog niet in onderhandeling. Ook is het van belang dat u de voorwaarden waaronder het bod geldt, aan ons laat weten (denk bijvoorbeeld aan een ontbindende voorwaarde met betrekking tot uw financiering).

## Koopovereenkomst

Als er een overeenkomst wordt gesloten worden de afspraken die door koper en verkoper zijn gemaakt vastgelegd in een NVM koopakte. Dit is een modelovereenkomst, ontwikkeld door de NVM, de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. De verkoper verlangt van u een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom, dit wordt vastgelegd in de koopakte.

## Deze brochure

Deze brochure is door ons met zorg samengesteld. De in deze brochure opgenomen plattegronden zijn ter indicatie. Voor de informatie in deze brochure zijn wij deels afhankelijk van derden. Als er onvolkomenheden in de brochure staan aanvaarden wij daarvoor geen aansprakelijkheid. U kunt aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontleen.

Ons NVM-makelaarskantoor bestaat sinds 1981 en heeft als werkgebied de Drentse Hondsrug en het Veenkoloniale gebied. Onze werkzaamheden bestaan uit het bemiddelen bij de aankoop en verkoop van onroerende zaken, alsmede het uitbrengen van taxaties. Ons team van deskundige medewerkers helpt u graag!

## Verkoopmakelaar

Als u in ons werkgebied woont en uw huis gaat verkopen helpen wij u graag bij de verkoop van uw woning. Door ons uitgebreide netwerk zijn de woningen die wij te koop aanbieden onder een groot aantal potentiële kopers bekend. En door onze jarenlange ervaring kennen wij de markt als geen ander. Mogen wij u in een persoonlijk gesprek vertellen wat wij voor u kunnen betekenen bij de verkoop van uw woning? Een eerste gesprek en waardebepaling van uw woning kosten u niets!

## Aankoopmakelaar

Als u een woning zoekt doet u er verstandig aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaar die u tegenkomt als u het huis gaat bezichtigen is de makelaar van de verkoper. En die behartigt uitsluitend de belangen van de verkoper. Wij begeleiden u als aankoopmakelaar van eerste bezichtiging tot en met overdracht bij de notaris. We kennen de markt en zijn een sterke onderhandelaar. Met een aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld en voorkomt u problemen!

## Taxaties

Bij financiering, boedelscheiding, bedrijfsbeëindiging of successie aangifte heeft u een taxatierapport nodig. Omdat wij zijn aangesloten bij de NVM en NWWI en als

taxateur gecertificeerd zijn door VastgoedCert worden door ons uitgebrachte taxatierapporten door elke instelling geaccepteerd. Als u een taxatierapport nodig heeft voeren wij dat snel en deskundig voor u uit!



Addy Oosterom – NVM-makelaar



Peter Oosterom – Vastgoedadviseur



Ons kantoor in het centrum van Borger is geopend op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur. Buiten kantooruren en op zaterdag werken wij op afspraak.

U bent van harte welkom op ons kantoor, gelegen tussen de supermarkten AH en Boni. In de directe omgeving is voldoende parkeerruimte (blauwe zone).

Ons kantooradres:

**Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger**

**Tel. 0599-234605**

[info@oosterom-makelaardij.nl](mailto:info@oosterom-makelaardij.nl)

[www.oosterom-makelaardij.nl](http://www.oosterom-makelaardij.nl)