



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.

25

OUDEWIJK

ZEVENHUIZEN

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
-

BOUWJAAR:
2020

WOONOPPERVLAKTE:
190 m²

INHOUD:
570 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
2063 m²



OMSCHRIJVING

Oudewijk 25 is een plek met een bijzonder verhaal én volop mogelijkheden!

Royaal perceel van 2.063 m² | Schuur/tijdelijke woonruimte | Multifunctioneel bijgebouw | Vergund bouwplan voor een nieuwe woning | 42 zonnepanelen

Op het royale perceel van 2.063 m² staan een in 2020/2021 gebouwde schuur -die momenteel als tijdelijke woonruimte wordt gebruikt- en een tweede multifunctioneel bijgebouw met uitgebreide mogelijkheden waaronder familie- of mantelzorgwoning. Bovendien is er een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuwe woning in traditionele boerderijstijl die aansluit bij de stijl van de schuurruimte.

Het geheel ligt in het buitengebied van Zevenhuizen, omgeven door groen en met een weids uitzicht richting het Bolmeer en Nanninga's Bos. Een unieke kans voor wie landelijk wil wonen en tegelijkertijd de mogelijkheid zoekt om een nieuwe woning te realiseren.

DE SCHUUR/TIJDELIJKE WOONRUIMTE

De in 2020/2021 gebouwde schuur is circa 124 m² groot en uitgevoerd met stalen spanten en houtskeletbouw. De robuuste staalconstructie, het houten beschot en de zichtbare gebinten geven het interieur een stoere en tegelijkertijd warme uitstraling.

Op de begane grond bevinden zich een woonkamer annex leefkeuken met een hoogwaardige Siematic keuken en diverse inbouwapparatuur, een badkamer met inloopdouche en wastafel en een ruime werk-/slaapkamer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin.

Op de verdieping zijn drie kamers aanwezig van circa 10, 12 en 30 m². De grootste kamer leent zich onder meer uitstekend als werkruimte, atelier of

studio.

De schuur is volledig gasloos, wordt verwarmd met infraroodpanelen en beschikt over maar liefst 42 zonnepanelen.

DE VERGUNDE WONING

Voor het perceel is in januari 2019 door de gemeente Westerkwartier een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een woning. Deze vergunning nog geldig. Het ontwerp van BlauwDruk Ontwerp sluit met zijn traditionele boerderijstijl mooi aan bij het landelijke karakter van de locatie.

Het vergunde plan voorziet in een woning met circa 100 m² oppervlakte op de begane grond, een verdieping en een zolder. Daarnaast zijn in de plannen een aanbouw/serre van circa 17,5 m² en een verbindingshal/bijkeuken van circa 10 m² als vergunningsvrije mogelijkheden opgenomen. De fundering van de hoofdwoning moet nog worden aangelegd.

De bouwtekeningen geven een helder beeld van de beoogde woning en de samenhang tussen de verschillende gebouwen op het erf. Hiermee ligt er al een concreet uitgangspunt klaar voor de toekomstige hoofdwoning. Aan de omgevingsvergunning is een bouwverplichting verbonden. Bij de realisatie dient uiteraard aan alle voorwaarden van de vergunning te worden voldaan.

HET BIJGEBOUW

Daarnaast staat op het perceel een vrijstaand bijgebouw van circa 71,5 m². Het gebouw is rond 2000 verbouwd en beschikt over een eigen entree, een woonkamer met open keuken, twee kamers en een badkamer. Aan de westzijde bevindt zich een overdekt terras over de volledige breedte. Via de openslaande deuren loopt de binnenruimte op een natuurlijke manier over in de tuin.

toe aan renovatie. Daarmee biedt het volop mogelijkheden om het, binnen de geldende bestemming en regelgeving, opnieuw in te richten en af te stemmen op het toekomstige gebruik van het erf.

HET PERCEEL EN DE OMGEVING

De volwassen tuin is landschappelijk ingericht met veel groen, bloesembomen en een pergola met blauwe regen. Dankzij de zuidgerichte ligging zijn er op verschillende plekken fijne zitmogelijkheden en geniet je optimaal van de landelijke omgeving.

Ondanks de vrije ligging zijn omliggende dorpen en voorzieningen goed bereikbaar. Marum ligt op circa 6 kilometer, Leek op circa 8 kilometer en Roden op circa 12 kilometer. Groningen en Drachten zijn eveneens goed bereikbaar, evenals de A7. Voor liefhebbers van natuur en wandelen liggen het Bolmeer en Nanninga's Bos vlakbij.

GOED OM TE WETEN:

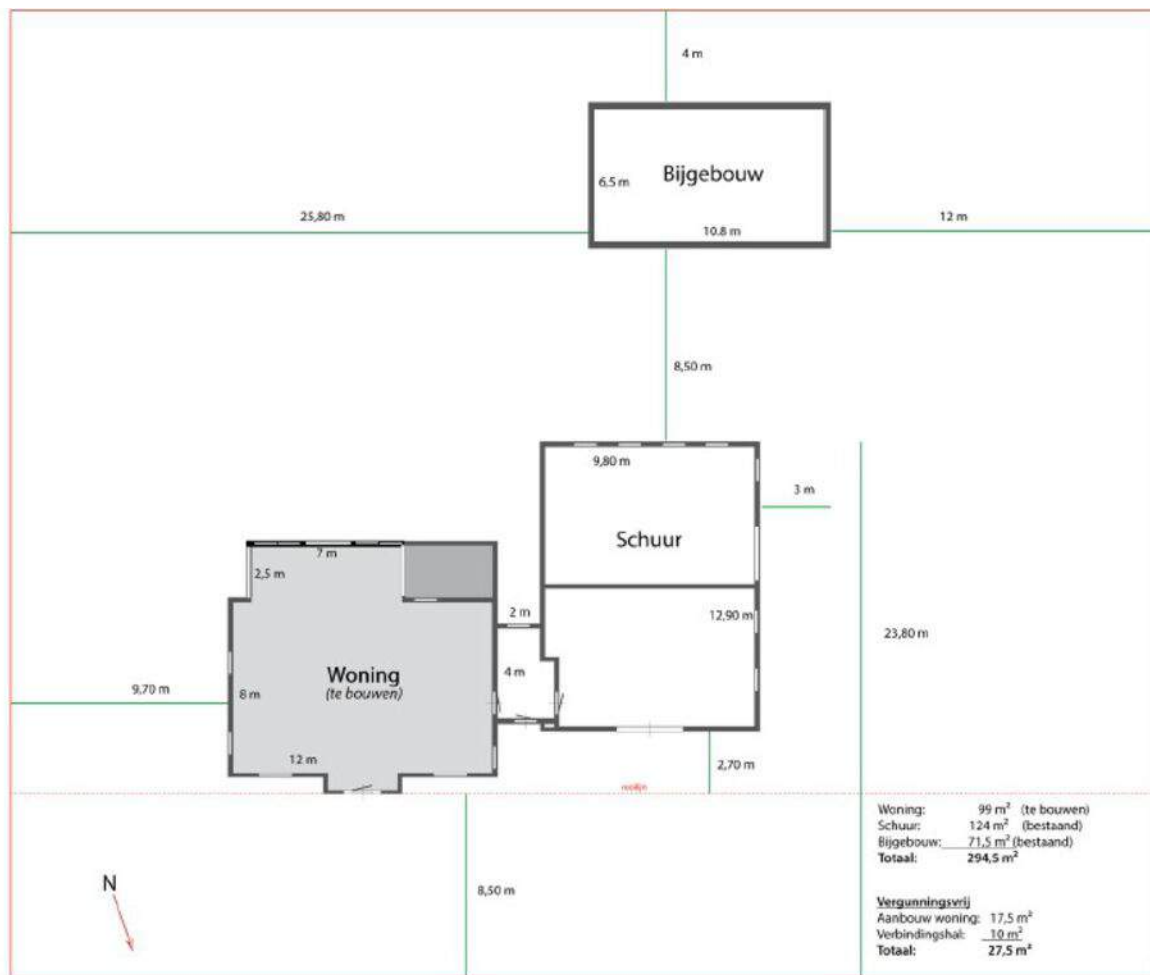
- 100% gasloos;
- Zware stroomaansluiting, 3 x 35 ampère (één per gebouw)
- Aanleg glasvezel gepland 2026

De combinatie van het ruime perceel, de bestaande gebouwen en het vergunde bouwplan maakt Oudewijk 25 tot een object dat je niet alleen op papier moet beoordelen. De foto's en tekeningen laten zien wat er al is en wat hier kan ontstaan, maar de sfeer en de mogelijkheden ervaar je pas echt ter plaatse.

Wij nodigen je daarom graag uit om Oudewijk 25 tijdens een bezichtiging te komen bekijken. Bezichtigingen vinden uitsluitend op afspraak plaats.

An aerial photograph of a residential property. A large, rectangular area of the yard is cleared of vegetation, showing light-colored soil or sand. To the right of this cleared area is a house with a dark blue tiled roof. The property is surrounded by lush green trees and shrubs. A paved driveway leads to the house. In the foreground, there are some garden beds with various plants and a small wooden bench. The overall scene suggests a well-maintained but partially undeveloped garden space.

**'Een plek die
volop
mogelijkheden
biedt!'**



Na deze korte impressie volgt nu een uitgebreide fotopresentatie















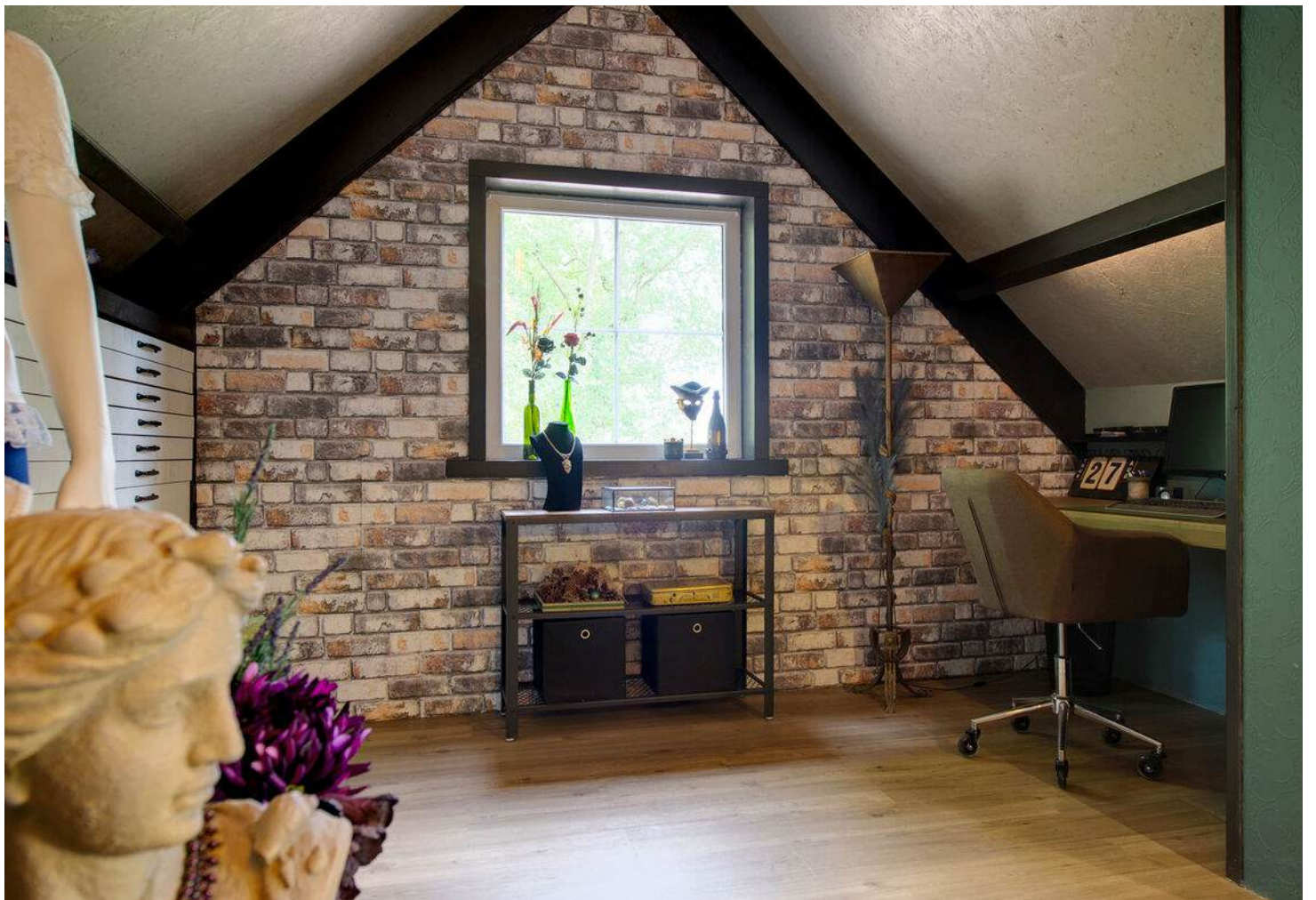




















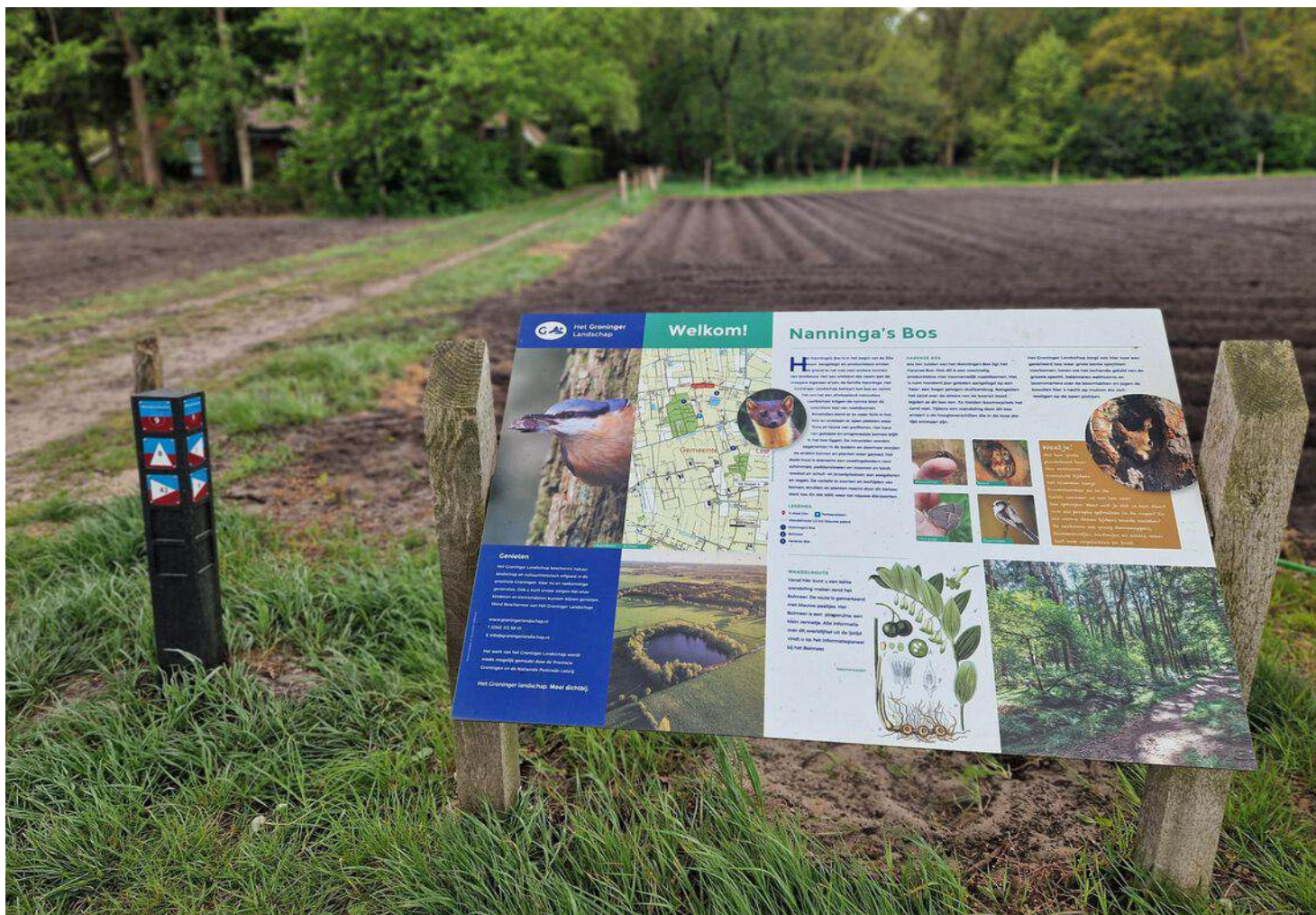












"Prettig wonen, je hele leven lang!"

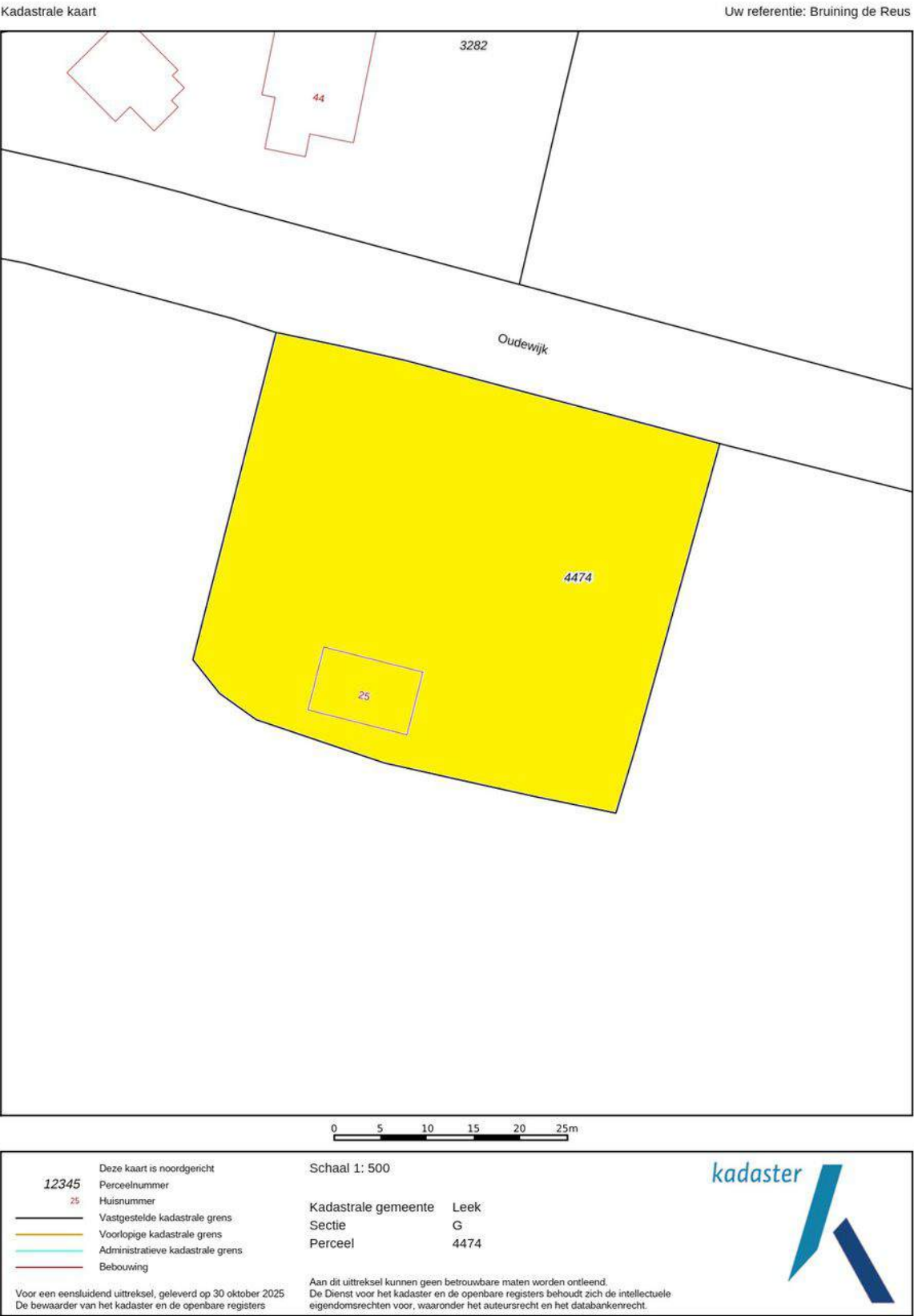
De beste plek voor jou



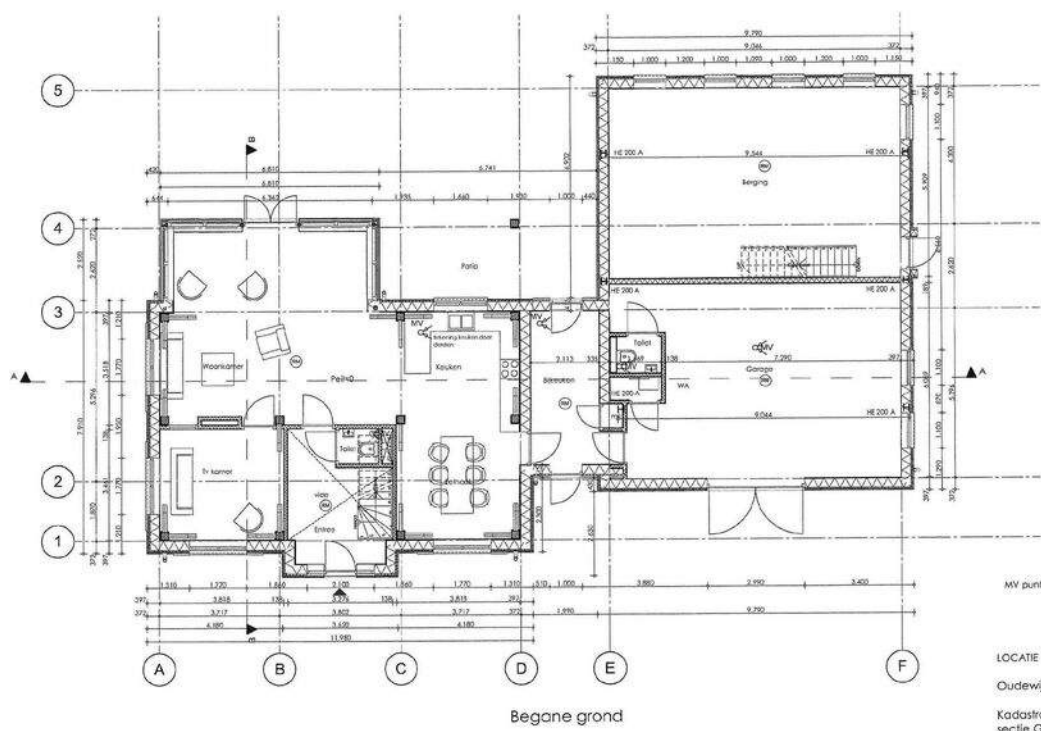
**BRUINING
DE REUS**
:ELAARS LEEK

Wouter de Vries
Makelaar en taxateur
Boveneind 20, Leek
leek@bruiningdereus.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



MV punten op basis van rapport W2N

LOCATIE
Oudewijk 25 9354 VG Zevenhuizen
Kadastrale gemeente Leek
sectie G, perceelno. 4474

PLATTEGROND

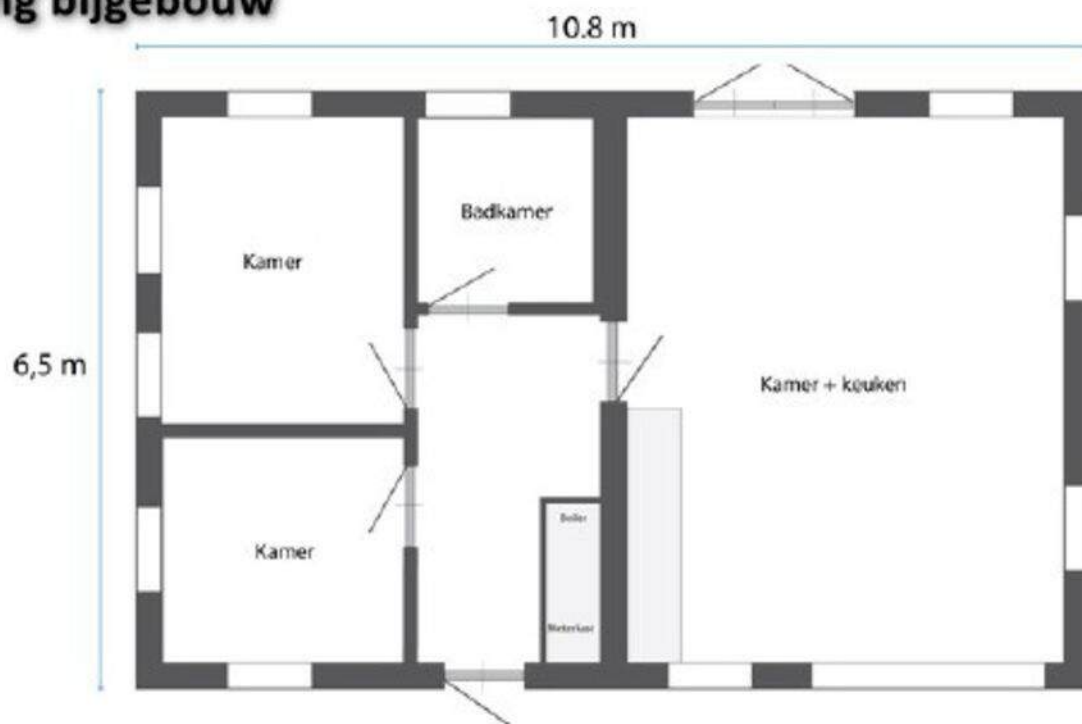
Schuurruimte

Plattegrond begane grond en eerste verdieping



PLATTEGROND

Indeling bijgebouw





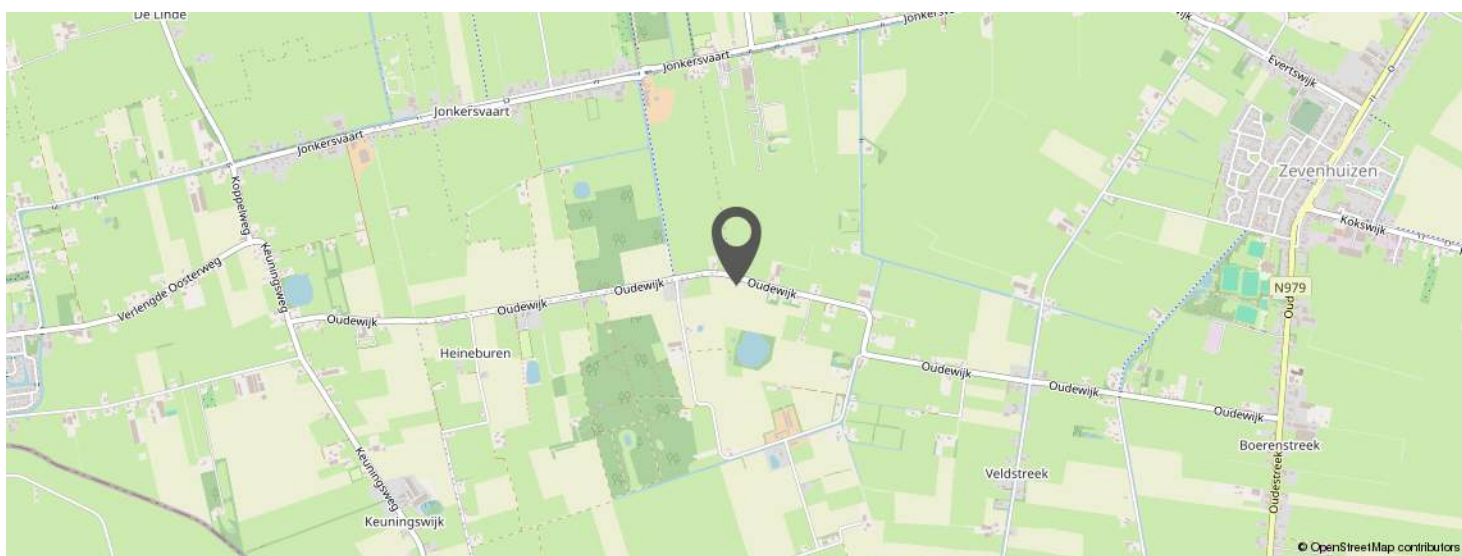
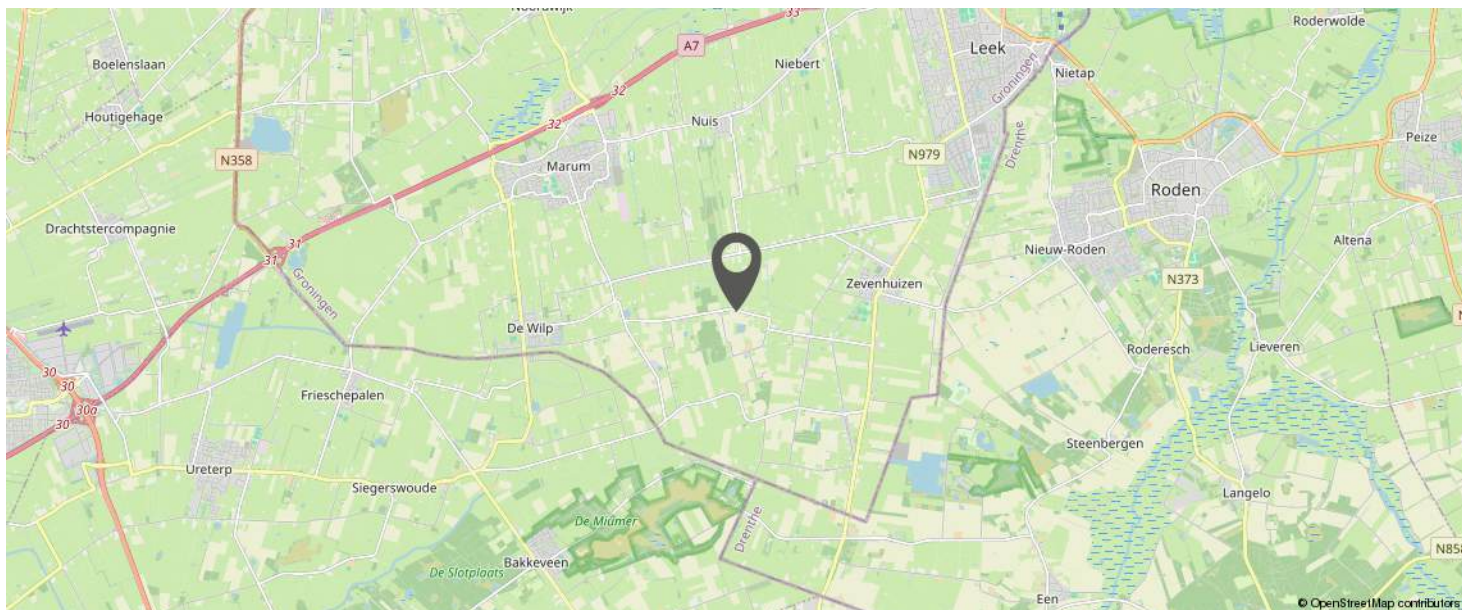
WONEN IN Zevenhuizen

Zevenhuizen is een levendig dorp in de gemeente Westerkwartier, gelegen in een groene en landelijke omgeving. Het dorp heeft een sterke gemeenschapszin en een actief verenigingsleven, wat zorgt voor een fijne woonomgeving.

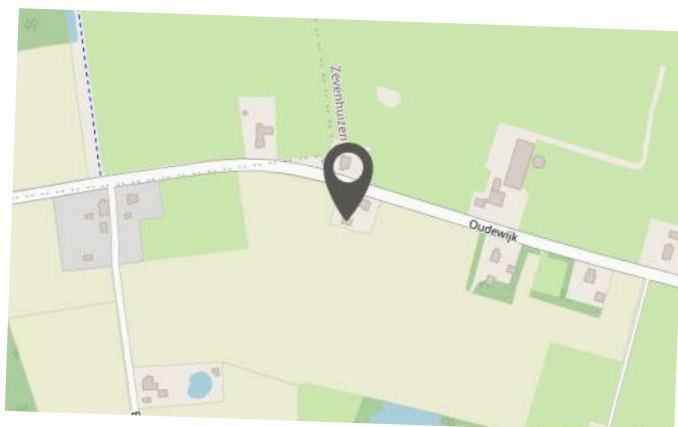
Met diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportfaciliteiten, een Multi Functioneel Centrum en lokale winkels biedt Zevenhuizen alles voor het dagelijkse gemak. De centrale ligging tussen Groningen, Drachten en in de nabijheid van Leek maakt het bovendien een ideale plek voor forenzen die rust willen combineren met goede bereikbaarheid.



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Ja
Zo ja, welke?	Watermeter zal in november verplaats gaan worden
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	Als woonhuis en kantoor/ werkruimte
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	5jaar
Overige daken:	5 jaar
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	PIR, tijdens de bouw 5 jaar geleden
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	5 jaar geleden
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting:	Achterzijdeur kan alleen vanuit buiten op slot
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Dubbelglas HR
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Bij de achtezijdeur is ooit wat vocht op de vloer geweest
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Schuimbeton en PIR
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Elektrische Boiler voor warm water Infrarood verwarming badkamer
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Klarstein Infrarood
Type(nummer) van de installatie(s):	NVT
Installatiedatum van de installatie(s):	NVT

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	NVT
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 H.

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	42
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	350Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Clearline Fusion firma Viridian Solar
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	SMA Energy
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021
Installateur:	De Boer installeert, Kolham
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	8600
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Ja
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	NVT
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	NVT
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Alles nieuw in 2021
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2023
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2022
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2022
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	2021
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Nee
Zo ja, welke en waar?	
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Ja
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	Muizen en ratten zijn hier altijd op het platteland aanwezig
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	400
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	444000
Peiljaar?	2026
Vaste lasten 10 C.	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	120
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	400
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	220
Water:	20
Stadsverwarming:	0
Anders:	geen
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	5000
Elektriciteit laag (kWh):	3000
Elektriciteit totaal (kWh):	8000
Water (m3):	60
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Zonnepanelen
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Vaste lasten lukt mij niet om dat op te zoeken maar komen wel in de buurt lijkt mij

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.bruiningdereus.nl

**BRUINING
EN DE REUS**
MAKELAARS LEEK

Oudewijk 25, Zevenhuizen



VOORWAARDEN

Koopakte:

Conform NVM-model

Kosten koper:

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris:

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Waarborgsom/ bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 8 weken na datum overeenkomst plaats vindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming* in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

Bedenktijd:

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper getekende koopakte, het recht de koopovereenkomst te ontbinden

*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

Financiering:

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet

bekend) heersende- leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Inschrijving:

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement surseance of schuldsanering.

Identiteit partijen:

Koper en verkoper stemmen ermee in dat, indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Plattegronden:

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/ tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Deze informatie is u geheel vrijblijvend verstrekt. Wij hebben bij het samenstellen van deze verkoopinformatie de nodige zorgvuldigheid betracht. Toch is het mogelijk dat zich in deze brochure onjuistheden of onvolkomenheden bevinden. Wij zijn hiervoor niet aansprakelijk. Eventuele oppervlakten, maten en afstanden zijn door mij zo nauwkeurig mogelijk opgemeten.

Niettemin zijn de genoemde maten en oppervlakten indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Asbestclausule:

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Bruining en De Reus Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over. Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

II de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule:

Bij huizen ouder dan circa 30 jaar wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze kan luiden als volgt:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Lijst van roerende zaken:

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Riant Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Bruining en De Reus Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

OVER ONS



DIT ZIJN WIJ

We kunnen niet wachten om je te helpen bij de aankoop of verkoop van een woning. Dat doen we namelijk al ruim twintig jaar met enorm veel plezier. Wij zijn Gabriël Mers, Wouter de Vries en Henk Wieland, Roos Schutte, Melanie Renkema-Postema van Bruining en De Reus makelaars. We hebben allen afzonderlijk jarenlang veel ervaring mogen opdoen in ons prachtige vak.

En niet zonder succes: in 2024 zijn wij uitgeroepen tot beste makelaarskantoor van Leek.

Daar zijn we enorm trots op!

0594 55 43 55

leek@bruiningdereus.nl

www.bruiningdereus.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Bruining en De Reus

Boveneind 20

9351 AP Leek

0594 55 43 55

leek@bruiningdereus.nl

www.bruiningdereus.nl



Riant Makelaars Groningen

Hereweg 29

9725 AA Groningen

050 850 33 56

groningen@riantmakelaars.nl



Riant Makelaars Bedum

De Vlijt 6-C

9781 NR Bedum

050 301 3775

bedum@riantmakelaars.nl

Hierna nadere
informatie
opgemaakt door
verkoper.



Oudewijk 25

"Een perceel met een verhaal —en een toekomst."

~2.000 m²

Perceel

294,5 m²

Bebouwd

3

Gebouwen

42

Zonnepanelen

100%

Gasloos

Gemeente Westerkwartier · Buitengebied · Zuidligging · Vrij uitzicht op Bolmeer & Nanninga's bos

Het Verhaal

Van een boerderijtje uit 1880 naar een eigentijds drieluik



Vanaf 1880 stond er op dit perceel een authentiek Gronings boerderijtje. Generaties lang was het een vertrouwd baken in het buitengebied van Zevenhuizen. Wat begon als een planmatige verbouwing, groeide uit door tegenslag en doorzettingsvermogen tot een volledig nieuw levensverhaal op dit bijzondere stuk grond.

De originele plannen waren ver gevorderd: tekeningen gemaakt, vergunning verkregen, aannemer gecontracteerd. Maar een fatale fout in de gestorte betonvloer ontaardde in een jarenlange gerechtelijke procedure. Ondertussen ging het voorhuis onomkeerbaar achteruit. Sloop volgde, de vergunning verviel — en een bouwstop dwong tot herbezinning.

Maar elke tegenslag bleek de opmaat voor iets beters. Nieuwe regelgeving verruimde de bouw mogelijkheden in het buitengebied naar **300 m²**. Architect Blauw Druk Ontwerp werkte een ambitieuzer totaalplan uit: twee zelfstandige gebouwen op één perceel, verbonden door een tussenstuk. In januari 2019 verleende de gemeente Westerkwartier de omgevingsvergunning voor dit plan.



Omgevingsvergunning jan. 2019 — Gemeente Westerkwartier



Originele kadastrale kaart — "te verbouwen woonboerderij"

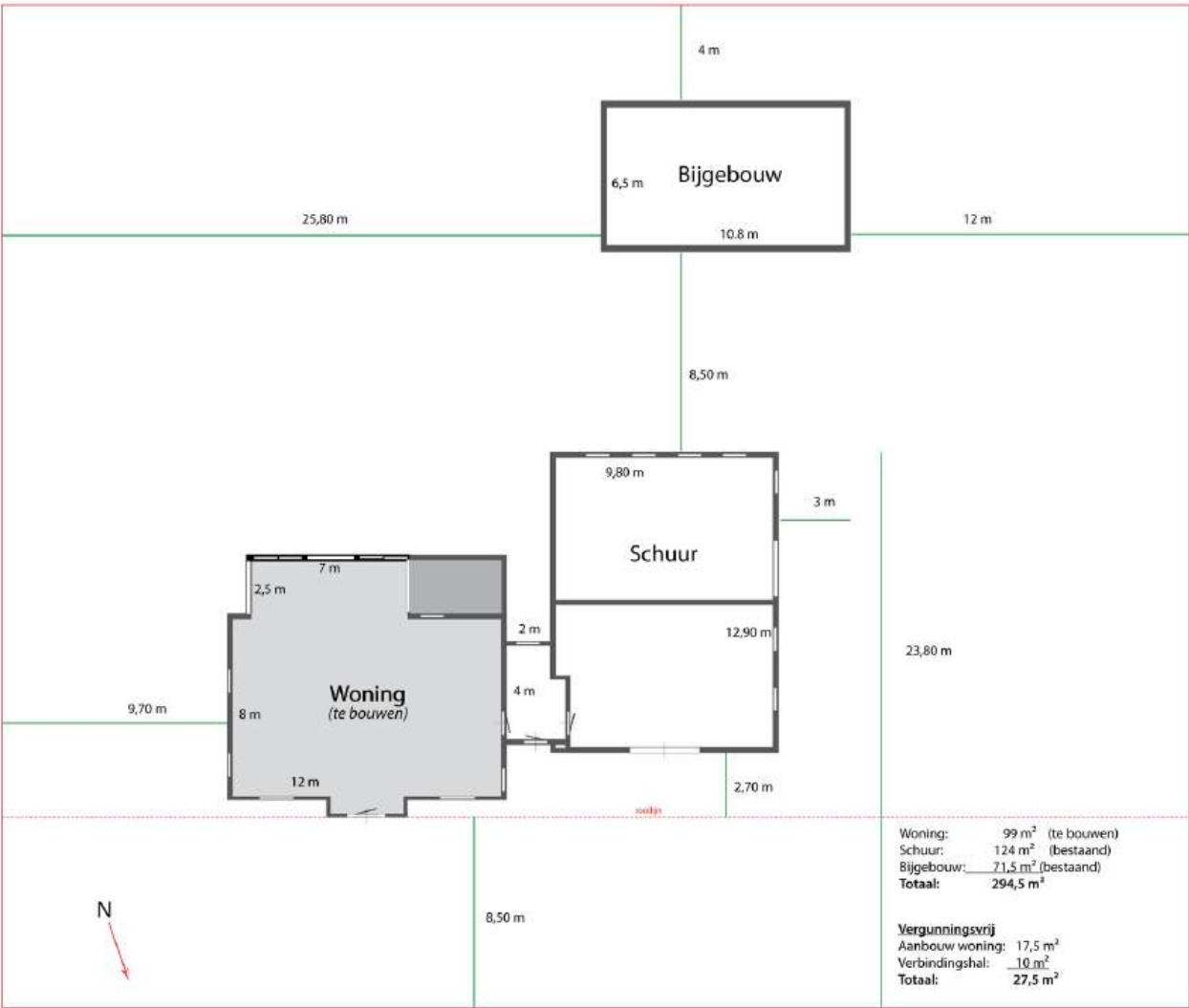
Tijdljn



Midden in de coronapandemie startte de bouw van de schuur. Omdat de tijden onzeker waren, besloten de eigenaren de schuur direct als volwaardige woonruimte in te richten — inclusief de Siematic keuken die eigenlijk voor de toekomstige woning bestemd was. Zo ontstond een prachtige, hoogwaardige woonplek. De nieuwbouwwoning is het volgende hoofdstuk — en dat schrijft de nieuwe eigenaar.

Perceeloverzicht

~2.000 m² · Drie gebouwen · Gemeente Westerkwartier · Bouwjaar 2020–2021



De drie gebouwen

01 — De Schuur

124 m² · Bewoonbaar

Gebouwd 2020–2021 op stalen spanten met houtskeletbouw. Volledig ingericht als woning: Siematic keuken, badkamer met inloepdouche, drie kamers op de verdieping (30+12+10 m²). 42 zonnepanelen op het westdak. Gasloos.

02 — Het Bijgebouw

71,5 m² · Meerdere functies mogelijk

Bestaand gebouw, verbouwd tot appartement in ±2000. Dak volledig vervangen in 2023. Kamer met keuken, overdekt terras (westzijde, volle breedte), 2 aparte kamers, badkamer. Zuiddak geschikt voor extra zonnepanelen. Binnen is het pand toe aan renovatie.

03 — De Woning

99 m² · Te bouwen

Vergunde nieuwbouw (2019, nog geldig). Architect: Blauw Druk Ontwerp. Begane grond + verdieping + zolder. Vergunningsvrije aanbouw 17,5 m² en verbindingshal 10 m² extra. Fundering nog aan te leggen.

294,5 m ²	27,5 m ²	322 m ²	~2.000 m ²	3 × 35 A	2026
Vergund bebouwd	Vergunningsvrij	Totaal bebouwbaar	Perceeloppervlak	Stroomaansluiting	Glasvezel

Gebouw 01 — De Schuur

· Houtskeletbouw op stalen spanten · Gebouwd 2020–2021 · Volledig bewoonbaar



De schuur is het kloppende hart van dit perceel. Gebouwd op de plek van het oude boerderijtje — tijdens de coronapandemie — op stalen spanten met houtskeletbouw; een moderne techniek met grote overspanningen, flexibele indeling en uitstekende isolatiewaarden. Wat begon als tijdelijke woonruimte is uitgegroeid tot een sfeervolle, hoogwaardige woonplek met karakter.

Begane grond — indeling & specificaties

Constructie	Stalen spanten + houtskeletbouw	Badkamer	Inloopdouche, wastafel
Fundering	Schuimbetonvloer	Woonkamer	Open leefkeuken
Keuken	Siematic — ingebouwde apparatuur	Plafond	Zichtbare gebinten + houten beschot
Keukenindeling	U-opstelling	Verwarming	Infrarood panelen
Vloer	PVC	Beglazing	Dubbelglas door gehele gebouw

Bijzonderheden

◆ Siematic keuken

Hoogwaardige designerkeuken, oorspronkelijk bestemd voor de toekomstige hoofdwoning. Volledig uitgerust met ingebouwde apparatuur.

◆ Zichtbalken & spanten

Industriële stalen spanten gecombineerd met warm houten beschot — authentieke schuur sfeer met moderne uitvoering.

◆ Werkkamer

Ruim kantoor en/of vergaderkamer op het zuiden over de hele breedte van het pand. Tuindeur aan de oostkant.





Grote ramen aan de voorkant van de schuur

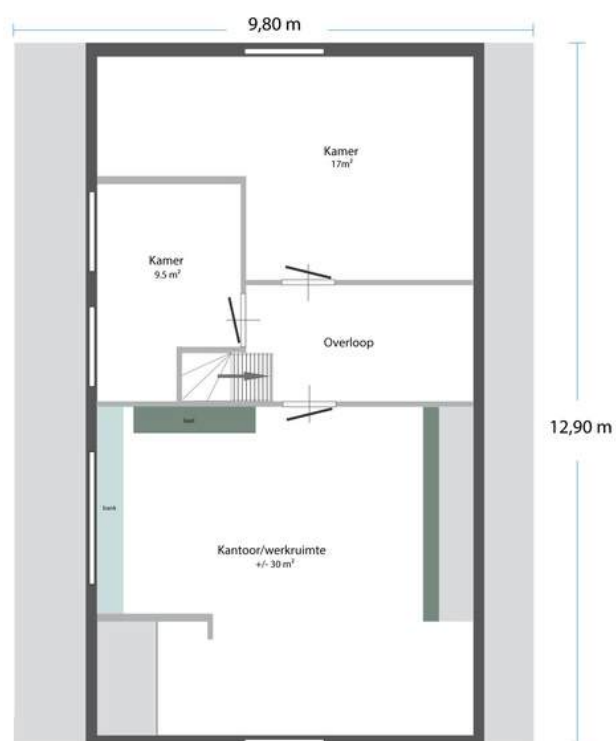


Zonnige Werk-/vergaderkamer met grote ramen

Plattegrond begane grond en eerste verdieping



Begane grond



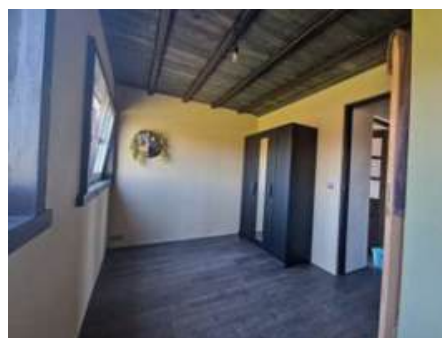
Bovenverdieping



Werkruimte / studio (30 m²)



Grote werkruimte / studio (30 m²)



Kamer met zichtbalken

Eerste verdieping — indeling & specificaties

Kamer 1	Werkruimte / studio — ca. 30 m²	Plafond	Zichtbare gebinten + houten beschot
Kamer 2	Kamer — ca. 12 m²	Ramen	Kunststof kozijnen met dubbelglas
Kamer 3	Kamer — ca. 10 m²	Verwarming	Infrarood panelen
Vloer	PVC per kamer	Trap	Vaste trap vanuit begane grond

Bouwkundige specificaties

Constructie: De schuur is opgetrokken met stalen spanten waarop houtskeletbouw is toegepast. Dit geeft grote vrije overspanningen zonder dragende tussenmuren, uitstekende isolatiemogelijkheden en een flexibele plattegrond. Het dak is voorzien van zwarte dakpannen die naadloos aansluiten bij de 36 zonnepanelen op het westdak.

Energie: De gasaansluiting is in 2020 verwijderd. De woning is volledig gasloos. Verwarming is via infraroodpanelen. In het tussenstuk (bijkeuken met meterkast) is ruimte voorzien voor een centraal klimaatsysteem (verwarming + koeling) voor zowel schuur als toekomstige woning. De stroomaansluiting bedraagt **3 x 35 ampère**, verdeeld in drie groepen — één per gebouw. Een laadpaal voor elektrische auto's is direct aansluitbaar zonder aanpassingen aan de elektrische installatie.

Internet: In de omgeving worden glasvezelkabels aangelegd. Aansluiting op de woning is gepland in de loop van 2026.

Gebruiksmogelijkheden schuur

♦ Woning

Volledig zelfstandige woning voor familie, of voor verhuur. Eigen ingang.

♦ Bedrijf

Professionele werkruimte met mogelijkheden voor kantoor, magazijn, werkplaats.

♦ Garage/magazijn + kantoor

De woonkeuken ombouwen tot garage en/of magazijn voor opslag. Rest van het pand gebruiken als kantoorruimte.

♦ Garage + appartement

De woonkeuken ombouwen tot garage voor max drie auto's. Rest van het pand inrichten als aparte woonunit.

Gebouw 02 — Bijgebouw

71,5m² · Bestaand gebouw · Verbouwd ±2000 · Dak vervangen 2023 · Eigen ingang



Exterieur — rode baksteen, eigen ingang



Overdekt terras naast bijgebouw

Het bijgebouw stond al op het perceel bij de aankoop. Oorspronkelijk in gebruik als garage en schuur, in 2000 volledig verbouwd tot zelfstandig appartement. In 2023 is het **dak volledig vervangen** — het interieur is aan een opknapbeurt toe. De openslaande deuren vanuit de woonkamer hebben uitzicht op het Bolmeer en Nanninga's Bos. Er is een **overdekt terras aan de westzijde**, dat de volledige breedte van het pand beslaat. Het zuiddak biedt ruimte voor een extra pakket zonnepanelen.

Indeling & specificaties

Oppervlak	71,5 m² (6,5 × 10,8 m)	Badkamer	Douche + toilet
Verbouwd	±2000 · Dak vervangen 2023	Kamers	2 aparte kamers
Woonkamer	Open keuken + openslaande deuren	Zuiddak	Geschikt voor extra zonnepanelen
Overdekt terras	Westzijde — volledige breedte pand	Toegang	Eigen ingang, vrijstaand

Gebruiksmogelijkheden

■ Gastenverblijf

Volledig zelfstandige woonunit voor familie, vrienden of au pair. Eigen ingang.

■ Kantoor / Studio

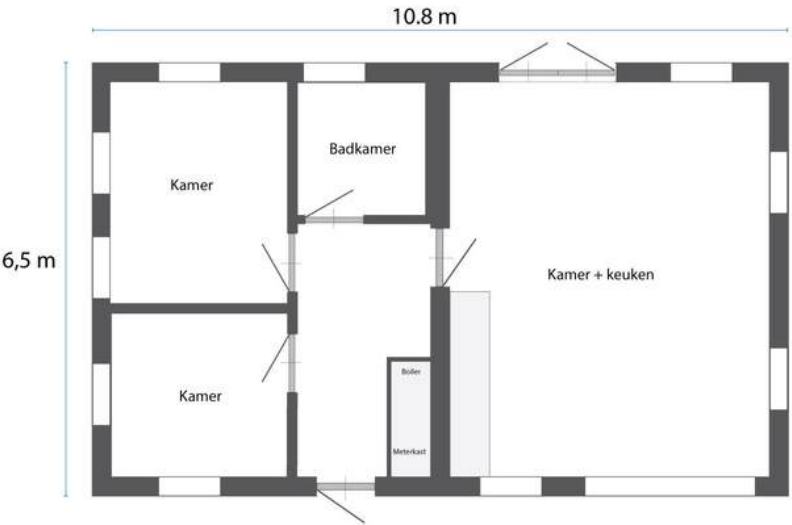
Professionele werkruimte met eigen ingang. Rustig, maar op het eigen erf.

■ B&B / Verhuur

Geschikt voor toeristische of zakelijke verhuur.

■ Kangoeroewoning

Zelfstandig wonen nabij elkaar — ideaal voor mantelzorg of meerdere generaties.



Gebouw 03 — De Te Bouwen Woning

99m² · Vergund jan.2019 · Vergunning nog geldig · Architect: BlauwDruk Ontwerp



Omgevingsvergunning (jan. 2019) + architecttekeningen voor- en rechtergevel

Wat de nieuwe eigenaar mag bouwen

Vloeroppervlak BG	99 m ²	Vergunning	Verleend jan. 2019 — nog geldig
Verdieping	Volledig te benutten	Architect	Blauw Druk Ontwerp
Zolder	Aanwezig in het ontwerp	Stijl	Traditionele boerderijstijl
Aanbouw/serre	17,5 m ² (vergunningsvrij)	Verbinding	Tussenstuk naar de schuur
Verbindingshal/bijkeuken	10 m ² naar schuur (vergunningsvrij)	Klimaatstelsysteem	Ruimte voorzien in tussenstuk

Over de bouwvergunning — wat de nieuwe eigenaar moet weten

De omgevingsvergunning is nog geldig. De nieuwe eigenaar kan in beginsel direct starten met de bouw van de hoofd woning, mits aan alle vergunningsvoorwaarden is voldaan. **Let op:** aan de vergunning is ook een bouwverplichting verbonden. Dit is een aanzienlijke investering, maar tegelijk een enorme kans: het architectonisch ontwerp is uitgewerkt, procedures zijn doorlopen, en het eindresultaat zijn drie volledige gebouwen op één uniek perceel in het Groningse buitengebied.



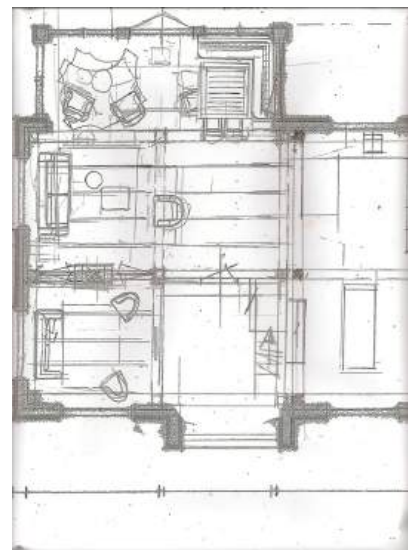
De visie van de bewoners - 2014



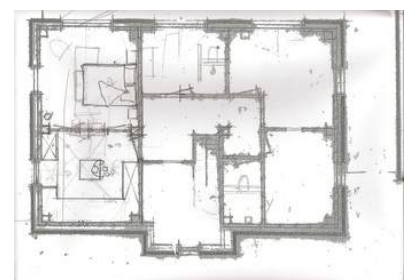
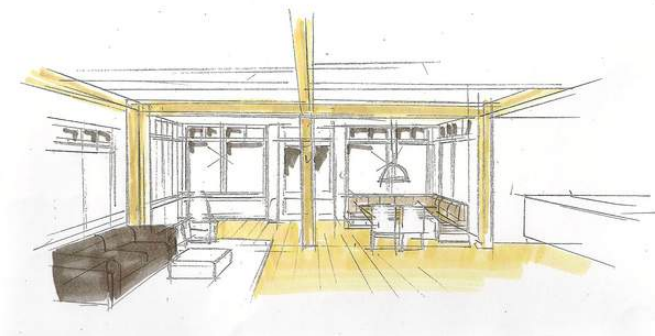
Een impressie van interieurontwerper Klaas de Jong - 2015



Achterzijde van de schuur links en de woning met drie dakkapellen en grote serre



Plattegrond (mogelijke) indeling begane grond



Plattegrond (mogelijke) indeling eerste verdieping



42 zonnepanelen op het dak van de schuur — geplaatst 2022

Energieprofiel

Gasaansluiting	Verwijderd 2020 — volledig gasloos	Stroomaansluiting	3 × 35 ampère
Zonnepanelen	42 stuks	Verdeling	3 groepen — één per gebouw
Extra potentieel	Zuidkant dak appartement uitbreidbaar	Laadpaal EV	Direct aansluitbaar, geen aanpassingen
Verwarming huidig	Infrarood panelen	Internet	Glasvezel — aansluiting gepland 2026

Duurzaamheidspijlers

◆ Zonnepanelen

42 zonnepanelen - 36 stuks aan de westkant, 6 stuks aan de oostkant. Potentieel volledig zelfvoorzienend bij voltooiing van het complex.

◆ 100% Gasloos

Gasaansluiting verwijderd in 2020. Volledig onafhankelijk van fossiele brandstoffen. Klaar voor de toekomst.

◆ Zware stroomaansluiting

Verdeeld in drie groepen — één per gebouw. Laadpaal voor elektrisch rijden direct aansluitbaar zonder extra werk.

◆ Glasvezel 2026

Glasvezelkabels worden nu aangelegd in de omgeving. Aansluiting op de woning gepland in de loop van 2026. Snel internet beschikbaar.

Tuin

Zuidligging · Omgeven door landbouwgrond



Landelijke tuin die in de omgeving past



Wijds uitzicht op prachtige natuur



Gevarieerde beplanting, veel groen



Weelderig groen, een oase van rust

Tuin & perceel

Perceeloppervlak	~2.000 m ²	Tuin	Volwassen, landschappelijk ingericht
Oriëntatie	Zuidgerichte tuin — veel zon	Bijzonder	Wisteria pergola, bloesembomen
Uitzicht	Bolmeer + Nanninga's bos	Omgeving	Buitengebied — landelijk maar centraal
Inrit	Noordzijde met ruim parkeerplein		



Bereikbaarheid — landelijk maar centraal

De ligging van Oudewijk 25 is een van de sterkste troeven van dit perceel. Het buitengebied van Zevenhuizen biedt rust, ruimte en natuur — maar de wereld ligt letterlijk om de hoek. De A7 is gemakkelijk bereikbaar. **Groningen stad** ligt op 25 km, **Drachten** op 18 km. De grotere dorpen **Roden**, **Leek** en **Marum** liggen alle drie dichtbij met ruime voorzieningen. Dit is landelijk wonen zonder geïsoleerd te zijn.

■
Groningen
25 km

■
Drachten
18 km

■
Leek
8 km

■
Roden
12 km

■
Marum
6 km

■
Snelweg A7
Direct

Omgeving

Bolmeer · Nanninga'sbos · Landelijk maar centraal



NANNINGA'S BOS

Stichting Groninger Landschap



BOLMEER

Stichting Groninger Landschap

LANDGOED COENDERSBORG



Natuur & recreatie

Binnen een straal van 1 km van het perceel zijn meerdere natuurgebieden waar heerlijk gewandeld kan worden. Zo zijn er het Bolmeer en Nanninga's Bos, en iets verderop is Landgoed Coendersborg.

Mogelijkheden & Scenario's

Wonen · Werken · Verhuren · Combinaties—dit perceel past zich aan

Dit perceel is geen standaard woning — het is een platform voor een levensstijl. Of je nu droomt van wonen met ruimte voor werk, van een gecombineerd woon-werkpand, van meerdere generaties onder één dak, of van vastgoed als investering: Oudewijk 25 biedt het allemaal. Hieronder drie scenario's ter inspiratie.

Scenario 1

Het Droomhuis

Woning bouwen + schuur als gastenverblijf + appartement verhuren of mantelzorg

Bouw de nieuwbouwwoning (99 m²+) als hoofdwoning. De schuur fungeert als garage, met luxe gastenverblijf, atelier of recreatieruimte. Het appartement biedt ruimte voor familie, au pair of als extra inkomstenbron via verhuur. Eindresultaat: een complete landelijke woonerf van 322 m² met alle faciliteiten.

Scenario 2

Wonen & Werken

Woning als hoofdwoning + kantoor als professionele werkruimte met eigen ingang

Woon in de nieuwe woning. Gebruik de schuur en/of het kantoor (71,5 m²) als professionele werkruimtes, beide met eigen ingang. Ideaal voor ZZP'ers, therapeuten, architecten of creatieve professionals die een representatieve werkruimte willen zonder woon-werk scheiding.

Scenario 3

Investering & Verhuur

Wonen in de hoofdwoning, meerdere inkomensstromen uit de andere gebouwen

Woon in de nieuw te bouwen hoofdwoning. Verhuur de schuur (124 m²) en het appartement (71,5 m²) als zelfstandige woonunits. Bij volledige realisatie en verhuur van twee eenheden ontstaat een aantrekkelijk rendementsplaatje in een gewilde landelijke omgeving. Overleg met de gemeente over mogelijkheden.



Voor wie is dit perceel?

Ondernemende kopers die kansen zien in multifunctioneel vastgoed. **Gezinnen** die ruimte willen voor ouders, kinderen of au pairs. **Creatieven** die woon- en werkruimte willen combineren in een landelijke setting. **Investeerders** met oog voor unieke, vergunde kansen in het Groningse buitengebied. **Bouwers** die klaar zijn voor een bijzonder project met een sterk fundament en een volledig uitgewerkt architectonisch ontwerp.

Technische Samenvatting

Oudewijk 25 · 9354VG Zevenhuizen · Gemeente Westerkwartier

PERCEEL

Adres:	Oudewijk 25, 9354 VG Zevenhuizen
Gemeente:	Westerkwartier
Perceeloppervlak:	~2.000 m²
Ligging:	Buitengebied, zuidgeoriënteerd
Uitzicht:	Bolmeer + Nanninga's bos
Bereikbaarheid:	Groningen 25 km · Drachten 18 km · A7 direct

GEBOUW 01 — SCHUUR

Oppervlak:	124 m²
Bouwjaar:	2020–2021
Constructie:	Stalen spanten + houtskeletbouw
Begane grond:	Woonkeuken, toilet, badkamer, kantoorruimte
Verdieping:	3 kamers: 30 + 12 + 10 m²
Dak:	Zwart + 42 zonnepanelen indak systeem

GEBOUW 02 — BIJGEBOUW

Oppervlak:	71,5 m² (6,5 × 10,8 m)
Verbouwd:	±2000 · Dak vervangen 2023
Woonkamer:	Open keuken + openslaande deuren
Terras:	Overdekt, westzijde, volle breedte
Slaapkamers:	2 slaapkamers · Badkamer + douche
Zuiddak:	Geschikt voor extra zonnepanelen

GEBOUW 03 — WONING

Oppervlak:	99 m² (begane grond)
Status:	Vergund — te bouwen
Vergunning:	Jan. 2019 · gemeente Westerkwartier
Architect:	Blauw Druk Ontwerp
Vergunningsvrij:	17,5 m² aanbouw + 10 m² verbindingshal
Fundering:	Nog aan te leggen

ENERGIE & TECHNIEK

Gas:	Geen aansluiting — verwijderd 2020
Zonnepanelen:	42 stuks · zuiddak uitbreidbaar
Stroomaansluiting:	3 × 35 ampère
Verdeling:	3 groepen — één per gebouw
Laadpaal EV:	Direct aansluitbaar
Internet:	Glasvezel · aansluiting gepland 2026