

# Schelhaas

*uw betrokken makelaar*



GEESBRUG, Kanaalweg 60

vraagprijs € 475.000 k.k.



*Landelijk wonen*

Mark-Jan Wijnstra  
0528 - 264007  
info@schelhaas.com  
www.schelhaas.com

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	5140 m <sup>2</sup>
Inhoud:	397 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1930
Externe bergruimte:	178 m <sup>2</sup>
Energie label	G

- ✓ Leuke vrijstaande woning op een ruime kavel
- ✓ Gelegen aan een doodlopende straat met aan de voor- en achterzijde vrij uitzicht
- ✓ Naar eigen smaak en inzicht te moderniseren



# Situering

Deze leuke vrijstaande woning aan een doodlopende straat is gelegen op een ruime kavel met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Deze te moderniseren woning biedt volop mogelijkheden voor landelijk wonen op een ruime kavel met enige beschutting.

Het voor de veenwinning ontstane dorp Geesbrug is gelegen aan de Hoogeveense Vaart en heeft haar naam te danken aan de aangelegde brug over deze vaart. Het toenmalige buurtschap groeide uit tot een volwaardig dorp. Inmiddels beschikt het dorp over een openbare en een protestants-christelijke basisschool, een Nederlands Hervormde kerk en een actief verenigingsleven die gebruik maken van de sportvelden en het aanwezige dorps huis. Verder heeft het dorp een redelijk groot industrieterrein en een aanlegsteiger voor toeristische scheepvaart. Het dorp kent goede uitvalswegen richting naastliggende dorpen en beschikt over een aansluiting op de A37 richting Hoogeveen en de Duitse grens. De doorgaande weg langs de Coevorderstraatweg beschikt over een separaat fietspad waardoor schoolgaande kinderen veilig naar het voortgezet onderwijs kunnen fietsen.

Voor de dagelijkse voorzieningen kan je op diverse plaatsen terecht zoals Oosterhesselen, Noordscheschut, maar waarschijnlijk is Hoogeveen meer voor de hand liggend. Hier vindt je een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en een theater en bioscoop. Tevens beschikt Hoogeveen over een ziekenhuis en een treinstation. Vanuit Geesbrug gaat er ieder uur een bus naar de treinstations van Hoogeveen en Emmen.





# De woning

## Bouwaard

De woning is traditioneel gebouwd en beschikt tevens over ongeïsoleerde spouwmuren, deels dubbel glas en een betonnen begane grond vloer. De verdiepingsvloer is van hout. De beschoten kap is met pannen bedekt en niet geïsoleerd. Verwarming geschiedt middels radiatoren aangestuurd door een Nefit cv-ketel (vermoedelijk uit 1995). Er is glasvezel aanwezig.

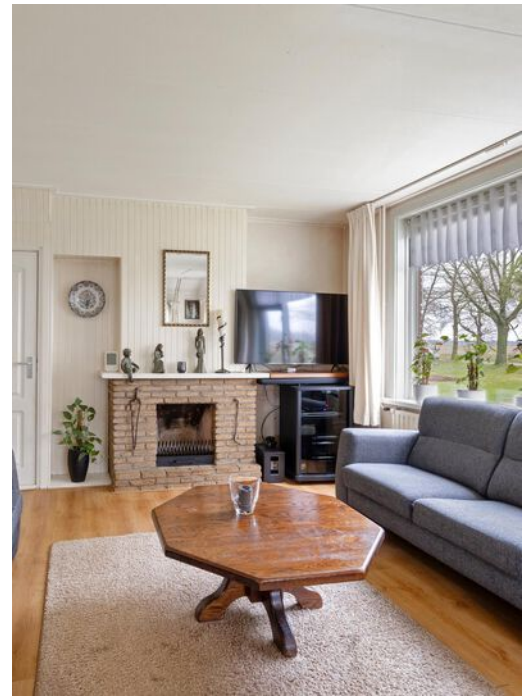
## Indeling

Entree/hal, toilet met fontein en een slaapkamer aan de achterzijde van circa 8,7 m<sup>2</sup>. Via een gang met vaste trapopgang bereik je de keuken met een eenvoudig keukenblokje en de badkamer met inloopdouche. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en heeft een schouw met open haard en een kelderkast. De bijkeuken grenst aan de keuken en beschikt naast een achterdeur over een vaste kast, witgoedaansluiting en een geiser.

Op de eerste verdieping een overloop met een tweetal inloopkasten en een tweetal slaapkamers van respectievelijk circa 24 en 11 m<sup>2</sup>.













# Het erf

Op deze ruime kavel staan diverse bomen die zorgen voor beschutting en schaduw op de warme dagen. Verder is er rondom een grasveldje en beschikt de kavel over een klein bos. Verder zijn er een tweetal bijgebouwen te vinden met voldoende bergruimte. De vrijstaande stenen garage beschikt over een beton vloer en een asbesthoudend dak. Deze garage beschikt over een inpandige berging met ruimte voor een zolderopslag. De naastgelegen vrijstaande romneyloods is opgetrokken uit golfplaten en staat op zand.

Aanvaarding: in overleg

Bestemming: wonen

Bestemmingsplan: Buitengebied





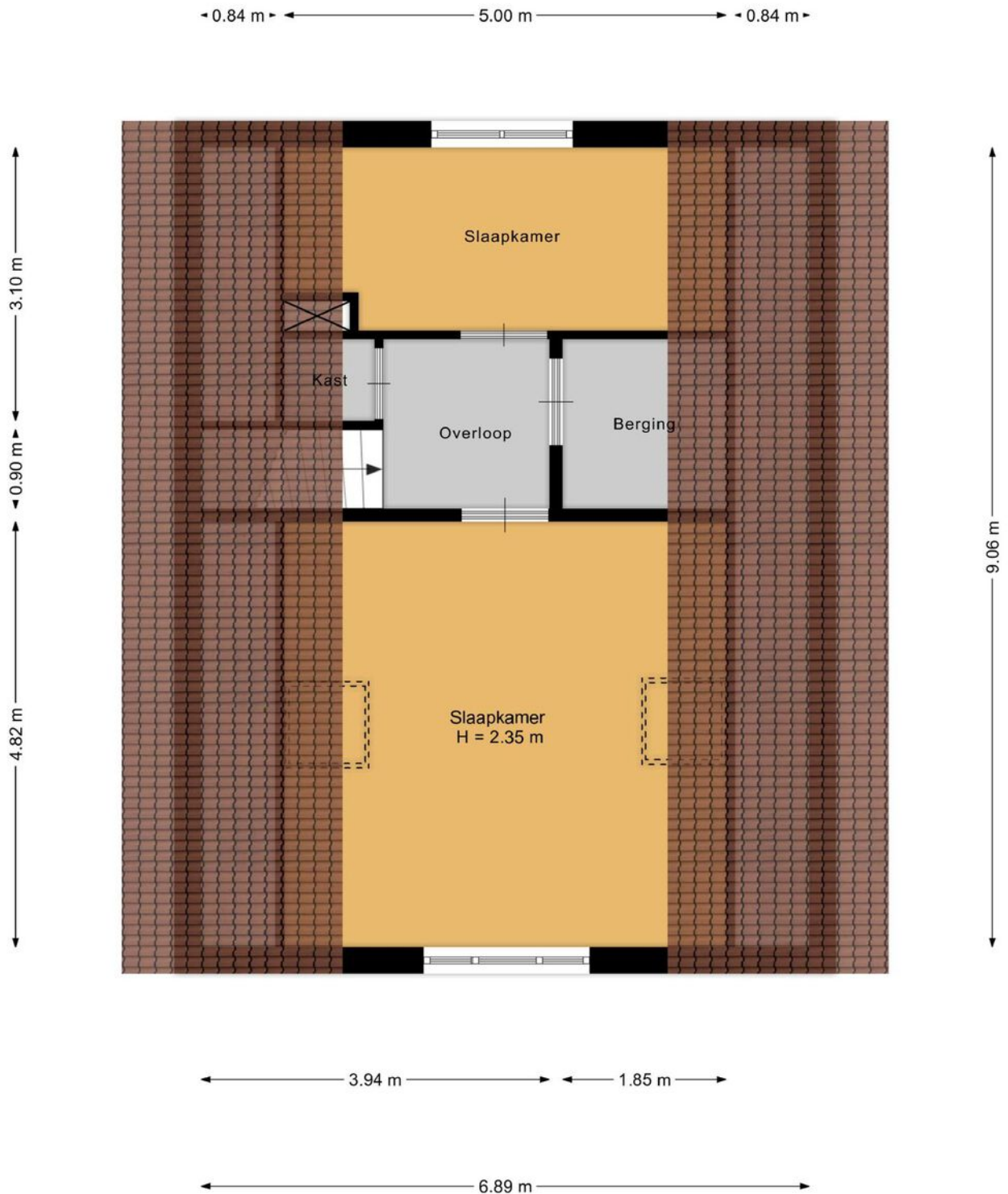


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond



# Wonen in Geesbrug



Het voor de veenwinning ontstane dorp Geesbrug is gelegen aan de Hoogeveense Vaart en heeft haar naam te danken aan de aangelegde brug over deze vaart. Het toenmalige buurtschap groeide uit tot een volwaardig dorp.

Inmiddels beschikt het dorp over een openbare en een protestants-christelijke basisschool, een Nederlands Hervormde kerk en een actief verenigingsleven die gebruik maken van de sportvelden en het aanwezige dorps huis.

Verder heeft het dorp een redelijk groot industrieterrein en een aanlegsteiger voor toeristische scheepvaart

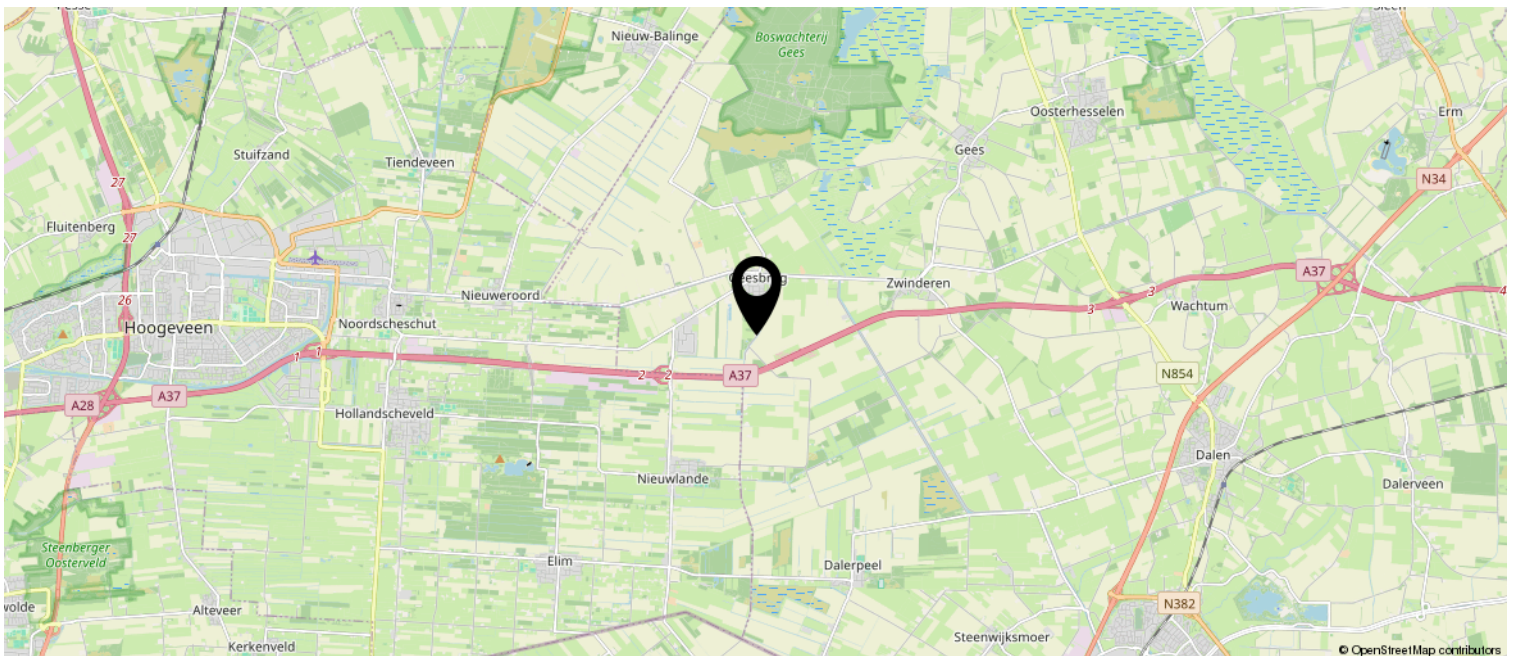
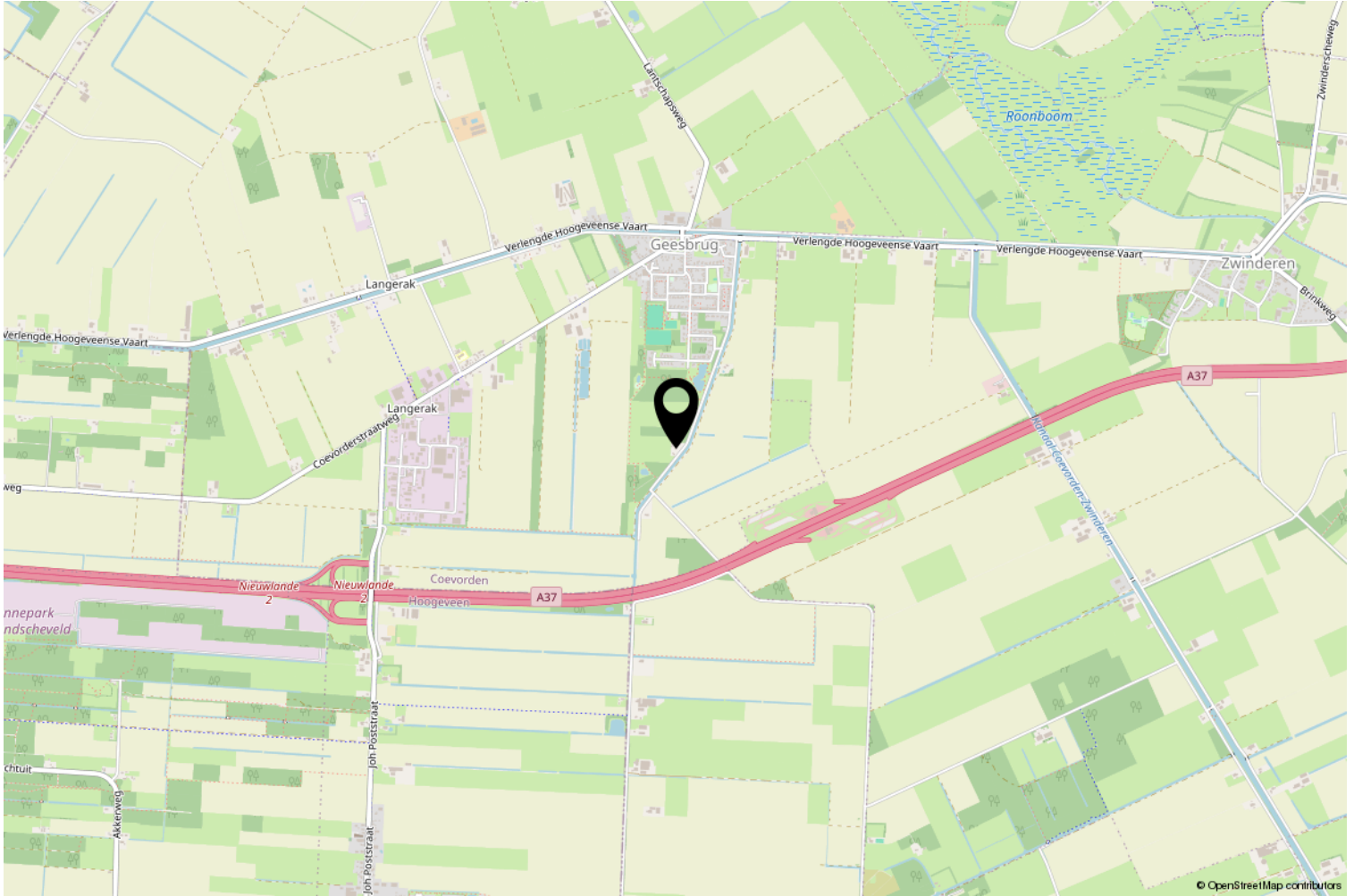
Het dorp kent goede uitvalswegen richting naastliggende dorpen en beschikt over een aansluiting op de A37 richting Hoogeveen en de Duitse grens. De doorgaande weg langs de Coevorderstraatweg beschikt over een separaat fietspad waardoor schoolgaande kinderen veilig naar het voortgezet onderwijs kunnen fietsen.

Voor de dagelijkse voorzieningen kan je op diverse plaatsen terecht zoals Oosterhesselen, Noordscheschut of Hollandscheveld, maar waarschijnlijk is Hoogeveen meer voor de hand liggend. Hier vindt je een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en een theater en bioscoop, ziekenhuis en een treinstation.





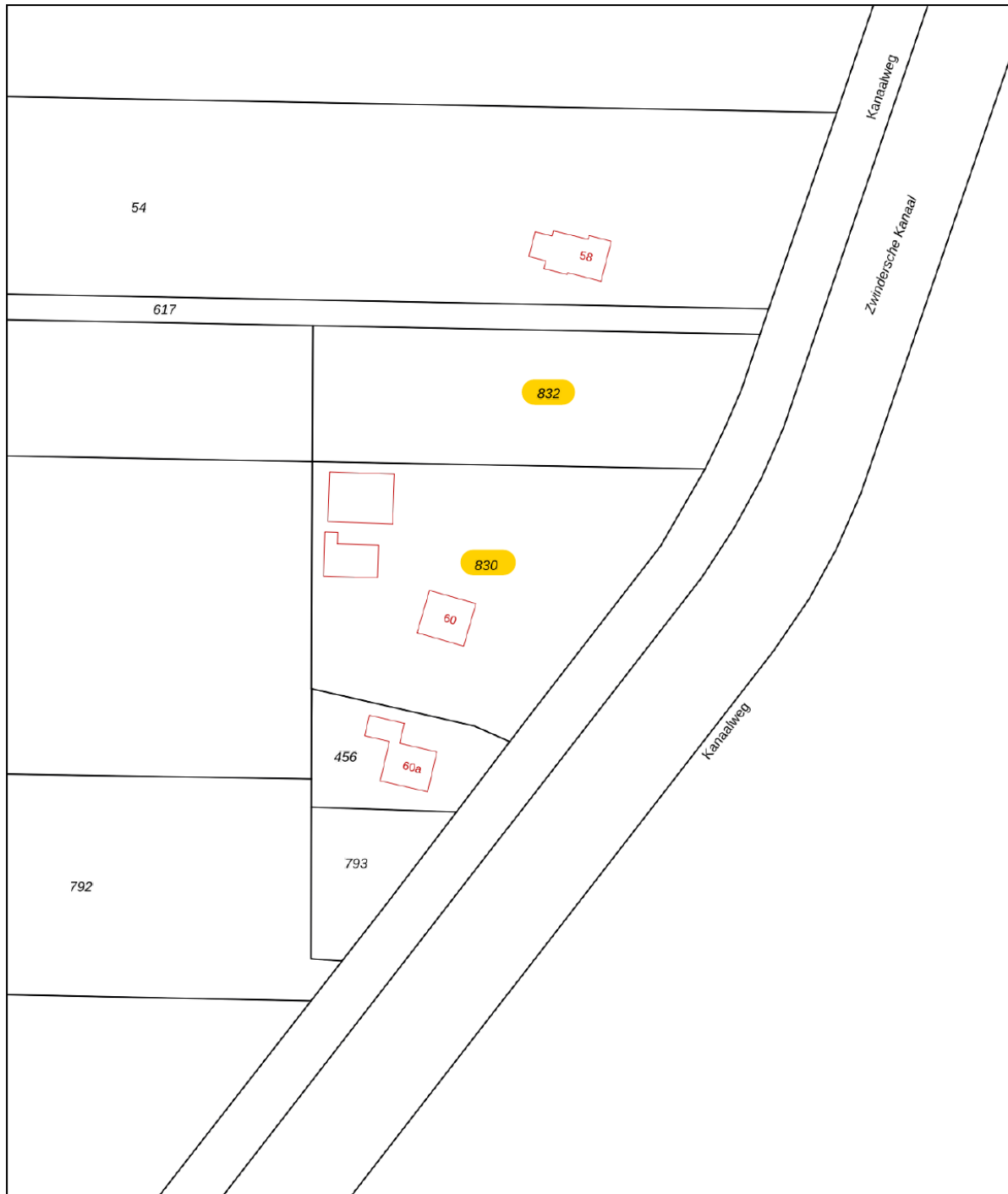
# Locatie op de kaart








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MJW-JO-Geesbrug



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterhesselen	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 830	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 december 2023  
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.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Hoe nu verder?

## NVM Vragenlijst en Lijst van Zaken

Het kopen van een woning vraagt om de nodige kennis en tijd. Het is altijd raadzaam om voorafgaand aan de bezichtiging de vragenlijst en lijst van zaken door te nemen. Deze hebben wij aan deze brochure toegevoegd. Zo weet je wat te verwachten en waar om te denken. De rest licht de makelaar vervolgens toe.

## Terugkoppeling

We vragen u altijd wat u van het object gevonden heeft. Dit doen we na afloop, maar ook enkele dagen later om een terugkoppeling te geven aan de verkoper. Die heeft immers zijn/haar woning toegankelijk gemaakt. Indien u voor die tijd al contact wenst voor vragen of het uitbrengen van een bod kunt u altijd contact met ons opnemen.

## Het uitbrengen van een bod

U kunt op verschillende manieren een bod uitbrengen. U krijgt van ons altijd een instructie zodat u weet wat we van u vragen. Het uitbrengen van een bod kan persoonlijk, per telefoon, mail of via Move.nl. Denk in ieder geval om de aanvaarding, een eventueel voorbehoud (bijv. financiering of verkoop eigen woning) en de eventuele over te nemen roerende zaken. Wij bespreken biedingen altijd persoonlijk met onze opdrachtgever. Het ontvangen van een bod is niet niks en daarom nemen we daar de tijd voor. Het kan dus zijn dat het even duurt voor u een reactie van ons krijgt (hetzij een tegenvoorstel, hetzij acceptatie van het bod).

## Wanneer is de koop rond?

GEDURENDE DE ONDERHANDelingen is het mogelijk dat er een extra bidder bij komt. We brengen u hier altijd van op de hoogte en zullen met de verkoper afstemmen hoe vanaf dat moment verder te gaan. Let wel op dat in de woningmarkt het schriftelijkheidsvereiste geldt. Dat wil zeggen dat er pas sprake is van een koop als de koopovereenkomst is getekend en de bedenktijd om is. Tot die tijd kan en mag een verkoper zaken doen met wie hij/zij wil. Vraag dus gerust naar de procedure. Over bedragen wordt nooit gecommuniceerd. Nadat de koop definitief is mag u als bidder altijd het logboek opvragen om meer inzicht te krijgen in de uitgebrachte biedingen.

## De koopovereenkomst

Als u de gelukkige koper bent gaan wij over tot het maken van de koopovereenkomst (ook wel voorlopig koopcontract genoemd). Hierin formuleren wij alle gemaakte afspraken zodat koper en verkoper weten wat er verkocht en afgesproken is en kan de notaris de leveringsakte opmaken. U ontvangt altijd eerst een concept om vervolgens, na eventuele vragen, de definitieve versie te tekenen.

## Voorbehouden

Het kan zijn dat u één of meerdere voorbehouden heeft gesteld. Het is nu de tijd om deze uit te werken. Een financiering wordt doorgaans via de hypotheekadviseur aangevraagd waarbij je in ieder geval een taxatierapport nodig hebt. Deze moet door een onafhankelijke derde opgesteld worden. Daarnaast kan een bouwkundige een bouwtechnisch rapport opmaken of krijg je een termijn voor het verkopen van je eigen woning. Deze termijn is doorgaans drie maanden. Denk er wel om dat in de tussentijd de woning te koop blijft staan. Dit gaat gepaard met de volgende clause:

## No-risk Clause

Verkoper zal de onderhavige onroerende zaak te koop blijven aanbieden. Deze koopovereenkomst kan door verkoper worden ontbonden indien voor (datum) verkoper met een derde een koopovereenkomst tegen in zijn ogen gunstigere voorwaarden sluit. Beroep op ontbinding dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden, waarbij de koper de gelegenheid dient te worden geboden om binnen 2 werkdagen na ontvangst van deze mededeling de verkoper of diens makelaar schriftelijk te informeren dat hij de onderhavige overeenkomst onvoorwaardelijk wenst te maken.

## Eindinspectie en aktepassering

Voorafgaand aan de oplevering vindt een inspectie plaats. Hier kijk je of de woning er nog net zo bij staat als tijdens de bezichtiging en checken we of de besproken roerende zaken zijn achtergebleven. Tevens noteren we de meterstanden en rijden we door naar de notaris. Daar vindt de levering plaats en tekenen alle partijen de akte van levering.

## Ons team

Maak kennis met de gezichten van Schelhaas makelaardij, een professioneel team met passie voor en ervaring in het vak. Ons makelaarskantoor, gevestigd in Hoogeveen, wordt gerund door een gedreven team. Wij helpen u graag op een persoonlijke manier én met enthousiasme om uw wensen op het gebied van agrarisch vastgoed en landelijk wonen aan te pakken. Met succes en al meer dan 50 jaar ervaring. Ons team bestaat uit opgeleide medewerkers die u graag van dienst zijn met hun expertise. Bovendien is ons makelaarskantoor aangesloten bij de branchevereniging NVM. Hierdoor bent u er zeker van dat de kwaliteit van onze diensten gewaarborgd blijft.



### 50 jaar Schelhaas Makelaardij

Schelhaas makelaardij is al 50 jaar specialist op het gebied van landelijk wonen en agrarisch vastgoed en is actief in heel Noord-Nederland.

Inmiddels zijn wij gegroeid naar een kantoor met 12 enthousiaste en betrokken medewerkers met ieder zijn of haar eigen kennis, ervaring en achtergrond. Wij hebben ons team de afgelopen jaren versterkt met jonge medewerkers die ervoor willen gaan. Samen met de ervaren makelaars vormen we een sterk en hecht team die intensief met elkaar samenwerken en scherp houden.

Als vastgoed deskundigen en taxateurs blijven wij uiteraard continu op de hoogte van alle ontwikkelingen om u zo goed mogelijk te kunnen adviseren.

Graag staan wij voor u klaar met al onze expertise. Uiteraard zijn wij daarbij altijd onafhankelijk en staan we voor úw belangen.

Kortom, Schelhaas Makelaardij:  
Uw betrokken makelaar





## *Bent u al verkocht?*

Noteer hier uw vragen en/of opmerkingen over de  
woning en plan een bezichtiging in 0528 - 264007

**Scheelhaas**  
uw betrokken makelaar

# Heeft u interesse?

Indien u besluit dit object te kopen, kunt u bij ons een informatiesetje opvragen met belangrijke algemene informatie over de aankoop van een voormalig agrarisch bedrijf, boerderij of woonobject in het buitengebied.

Wij wijzen u erop, dat indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Verder wijzen wij u erop, dat voor een woning met aanhorigheden 2 % overdrachtsbelasting wordt geheven, voor alle overige onroerende zaken, zoals agrarische grond en overige schuren, 10,4 % overdrachtsbelasting wordt geheven.

Tevens stellen wij het zeer op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet meer geïnteresseerd bent in voormeld object.

Schelhaas Makelaardij B.V. treedt voor dit object op als verkopende makelaar. De verkoper is dus degene wiens belangen wij behartigen en voor wie wij een zo goed mogelijk verkoopresultaat willen realiseren. Wanneer u wilt dat uw belangen ook zo goed mogelijk behartigd worden, doet u er goed aan uw eigen NVM-makelaar in de arm te nemen.

**Schelhaas**  
*uw betrokken makelaar*

Griendtsveenweg 27  
7900 BD Hoogeveen

0528 - 264007 | [info@schelhaas.com](mailto:info@schelhaas.com)  
[www.schelhaas.com](http://www.schelhaas.com)

