

TE KOOP



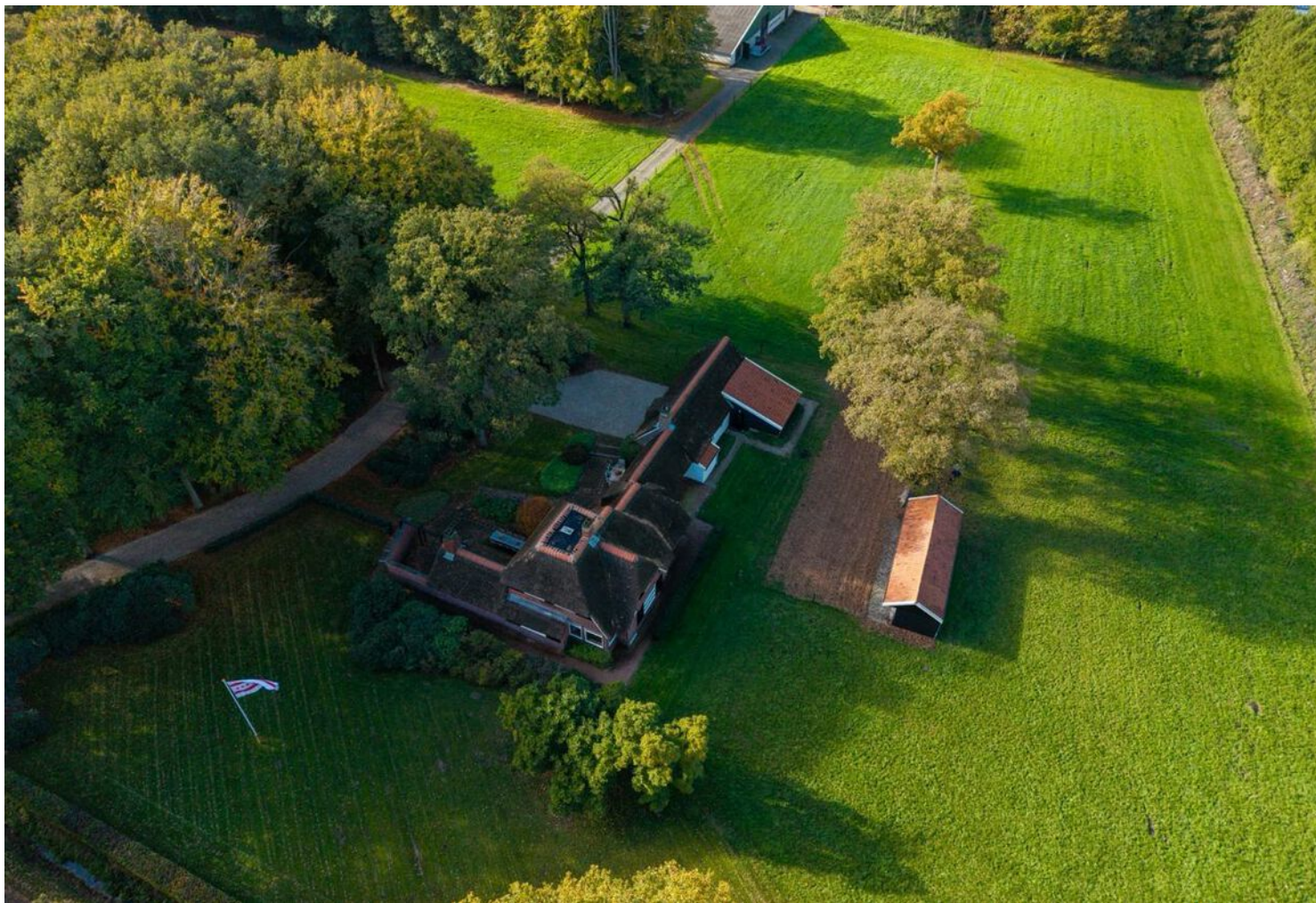
Beilerweg 22

Hooghalen

Alfred⁺
makelaars & adviseurs



KENMERKEN



Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	265 m ²
Perceeloppervlakte	58990 m ²
Inhoud	1430 m ³
Aantal Kamers	6
Aantal Slaapkamers	4
Soort Woning	Landgoed
Aantal Woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energielabel	dubbel glas
Verwarming	G
Warm Water	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming
Externe Bergruimte	gedeeltelijk
Tuin Oppervlakte	C.v.-ketel
Type Tuin	1522 m ²

OMSCHRIJVING

Karakteristiek landhuis "Klein Dennenrode" met eigen bos en manege op royaal perceel

Te midden van het Drentse landschap, op een prachtige kavel van bijna 6 hectare met eigen bos en weilanden, ligt dit rietgedekte, vrijstaande landhuis met manege. Een unieke combinatie van karakter, comfort en ruimte en ideaal voor de paardenliefhebber!

Via een statige oprijlaan, omzoomd door volwassen bomen en rhododendrons, bereikt u het betoverende landhuis "Klein Dennenrode", een woning vol karakter en geschiedenis. Ooit maakte het deel uit van het naastgelegen landgoed Dennenrode en nog altijd ademt het dezelfde grandeur en rust. Het landhuis, oorspronkelijk gebouwd in 1935, is in de loop der jaren zorgvuldig verbouwd en gemoderniseerd, met behoud van zijn authentieke charme. Het resultaat is een sfeervolle en tijdloze woning waarin verleden en heden prachtig samenkomen. Binnen vindt u een royale L-vormige living met open haard en schuifpui naar de lichte tuinkamer. Een heerlijke plek om in alle seizoenen van het uitzicht te genieten. De dichte keuken is praktisch ingericht en grenst aan de bijkeuken die toegang biedt tot de inpandige garage met ruimte voor drie auto's. Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Buiten strekt het perceel zich uit over circa 5,9 hectare en omvat een fraai aangelegde tuin, een boomgaard, uitgestrekte graslanden en bos. Daarnaast is er een complete manege van circa 36 x 48 meter met paardenboxen en een binnenrijbak van 48 x 20 meter. Een droomlocatie voor de paardenliefhebber, met directe toegang tot prachtige ruiterroutes in de omliggende staatsbossen.

Het geheel ligt aan de rand van het charmante dorp Hooghalen, centraal in Midden-Drenthe. Hier vindt u alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, bakker, basisschool en dorps huis. De ligging nabij de A28 zorgt bovendien voor een uitstekende verbinding richting Groningen en Zwolle.

Het betreft een uniek landhuis met een rijke historie. Door diens omvang, statuur en lommerrijke karakter is het mogelijk om een NSW-status te verkrijgen waarmee een landgoed opgericht wordt met fiscale voordelen en subsidiemogelijkheden. Voor meer informatie dienaangaande lichten wij u graag e.e.a. toe.

Kortom: een bijzonder landhuis waar rust, natuur en stijlvol wonen samenkomen. Perfect voor wie ruim wil leven in een idyllische omgeving.

INDELING:

Begane grond:

Entree/hal, toilet, L-vormige woonkamer van ca. 45 m², tuinkamer met schuifpui naar zonneterras, keuken voorzien van inbouwapparatuur, badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel en bijkeuken met doorgang naar inpandige garage; voorzien van zolderberging.

Verdieping:

Overloop, vier slaapkamers en moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en derde toilet (badkamer voorzien van vloerverwarming).

Tweede verdieping

Bergzolder middels vlizotrap te bereiken.

BIJZONDERHEDEN:

Woonoppervlak: ca. 265 m²

Overige inpandige ruimte: 120 m²

Externe bergruimte: 1522 m²

Perceelgrootte: 58.990 m²

Bouwjaar: 1935

Muur-/dak-/vloerisolatie en dubbele beglazing (HR++)

Verwarming middels cv Remeha HR 2023

Manege voorzien van 12 paardenboxen

Binnen rijbak

Regeninstallatie met eigen bron

Geschikt voor diverse doeleinden

Mogelijkheden om een NSW landgoed op te richten

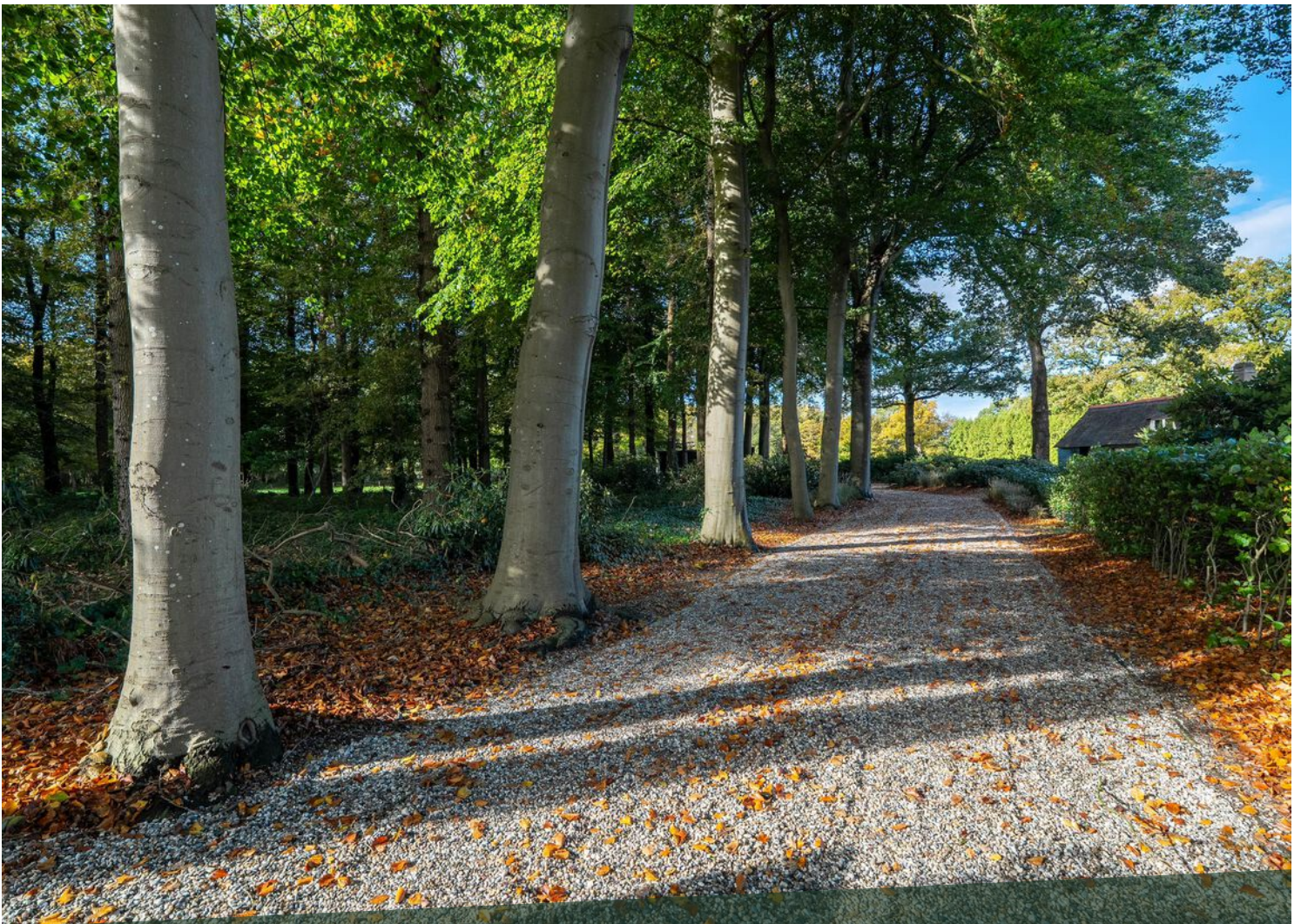






Na deze korte impressie volgt nu de uitgebreide fotopresentatie.

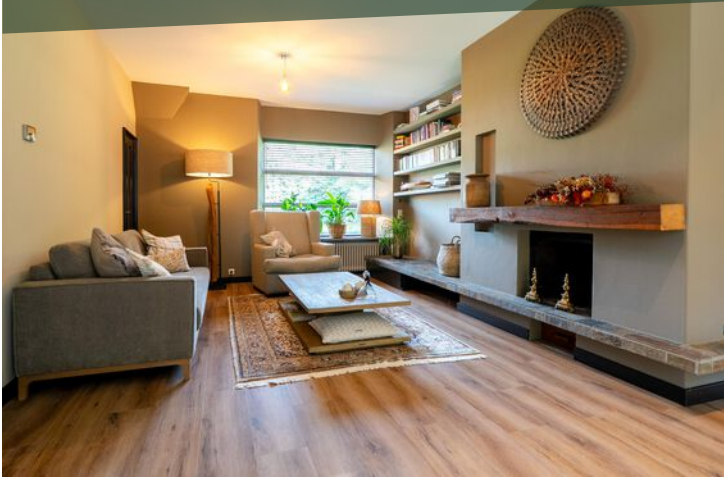
Alfred⁺
makelaars & adviseurs



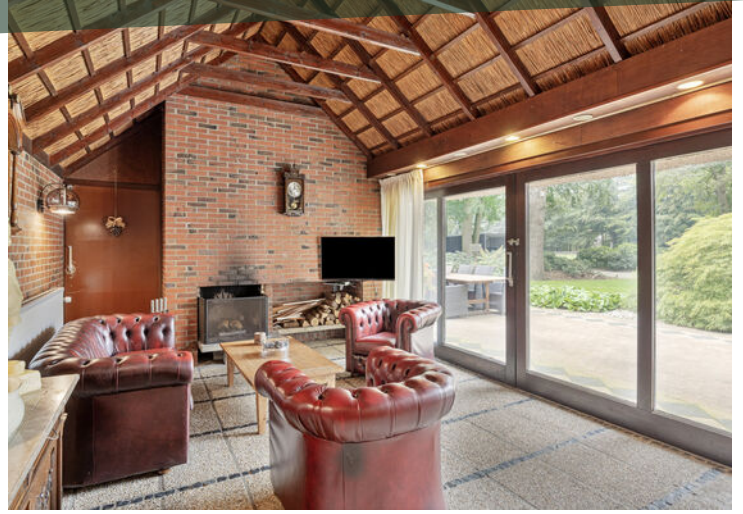


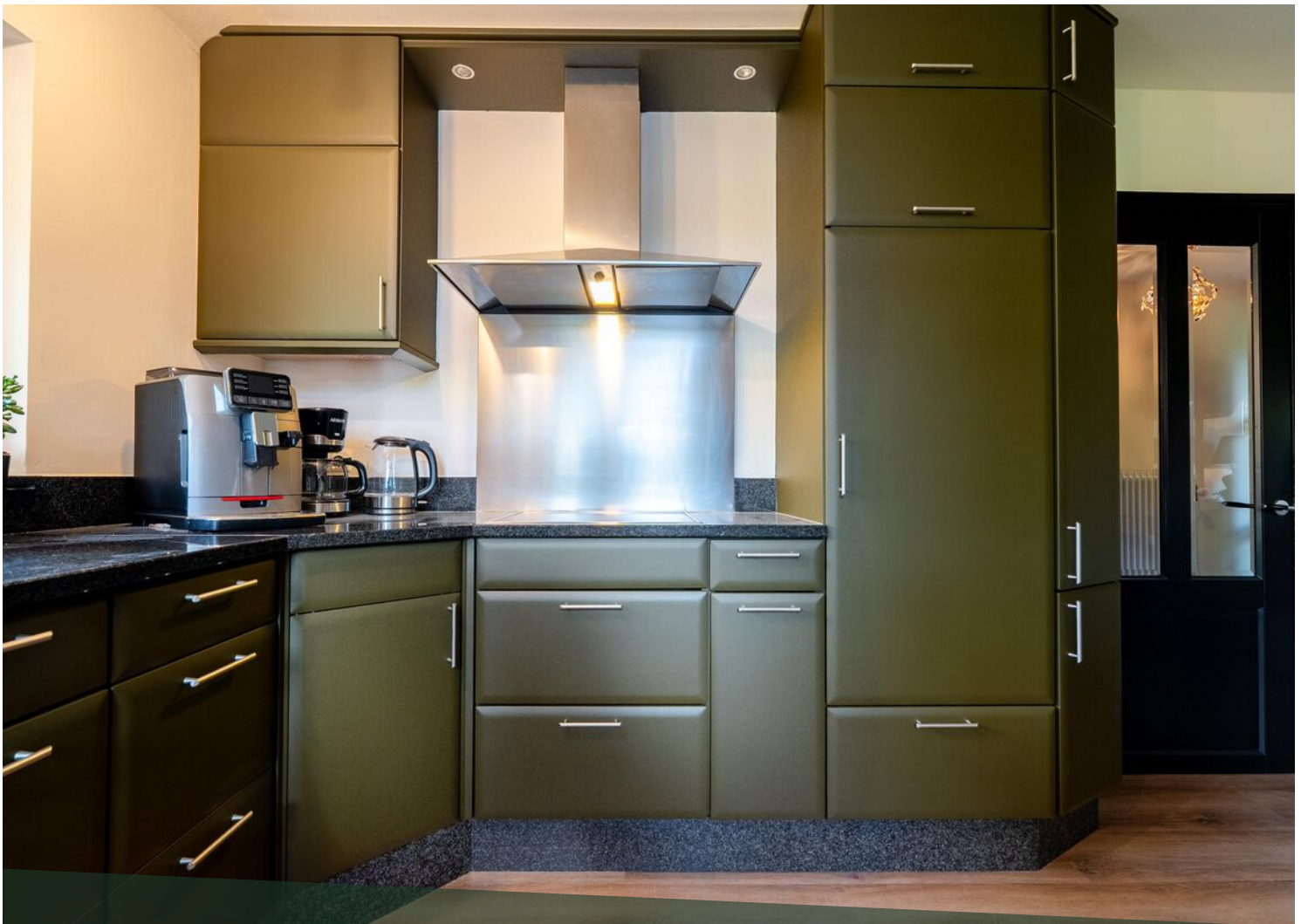












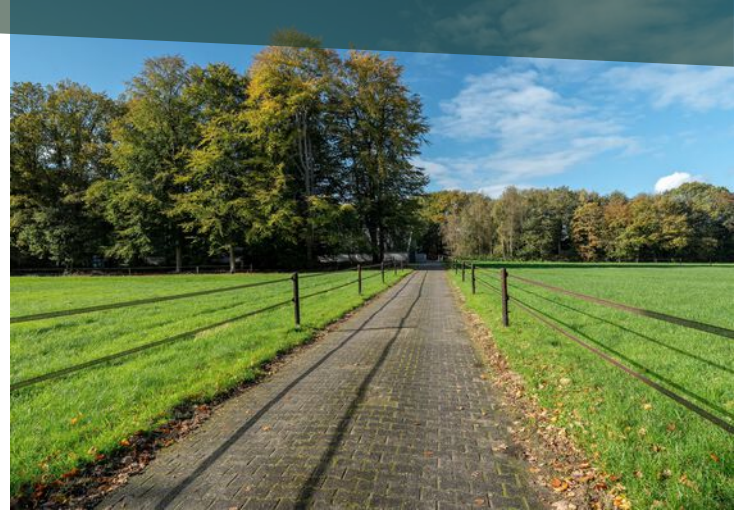








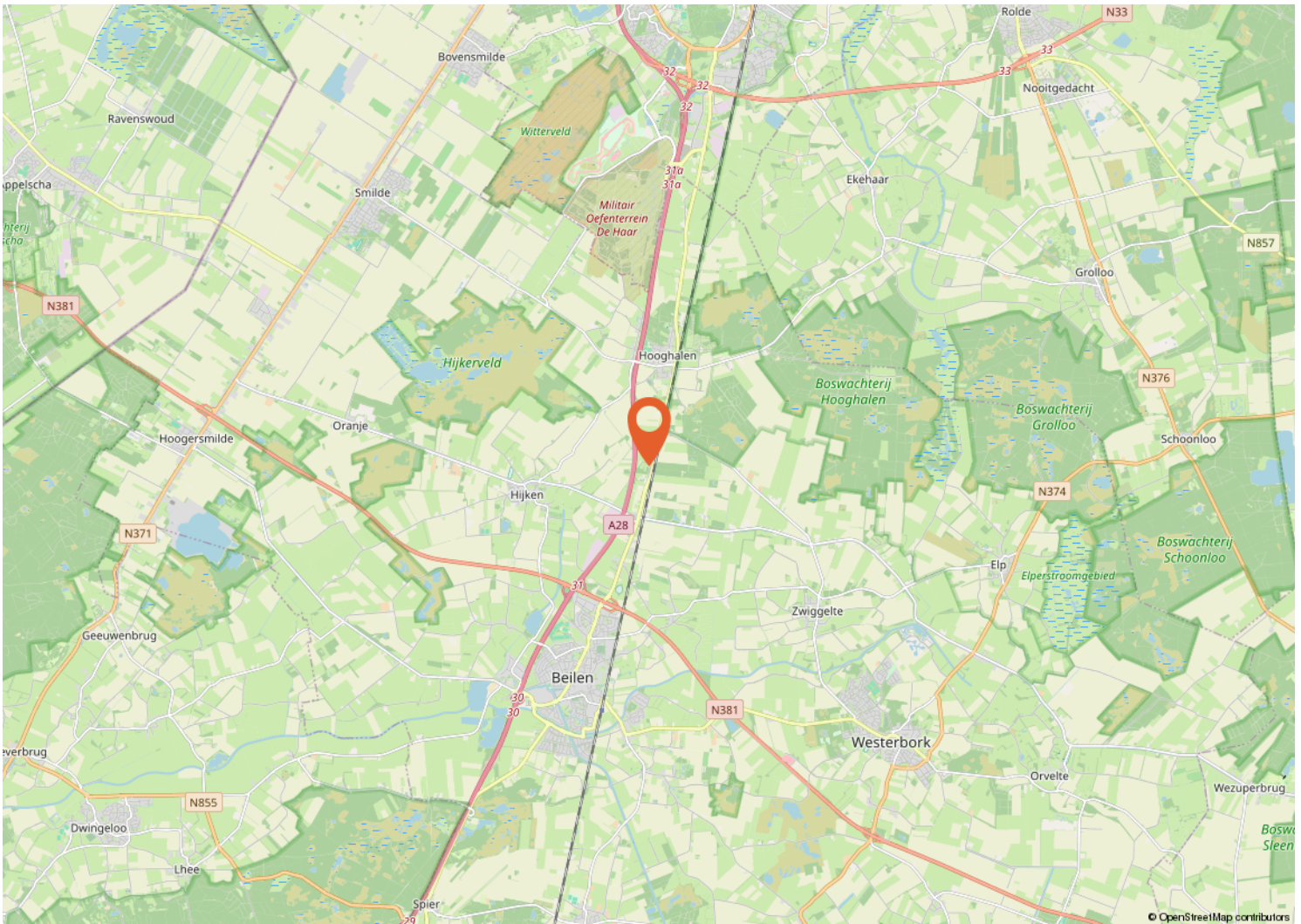
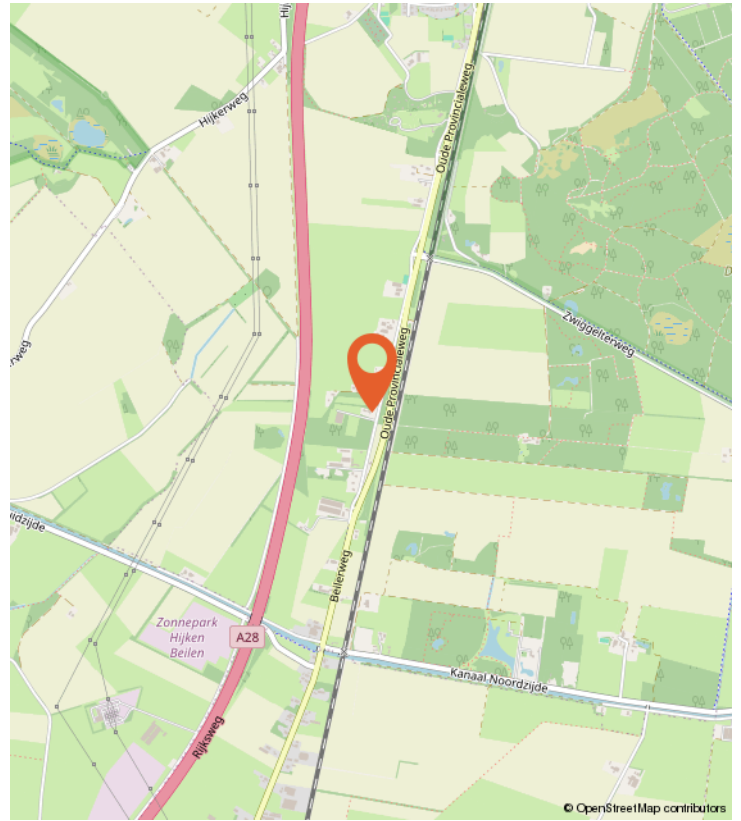
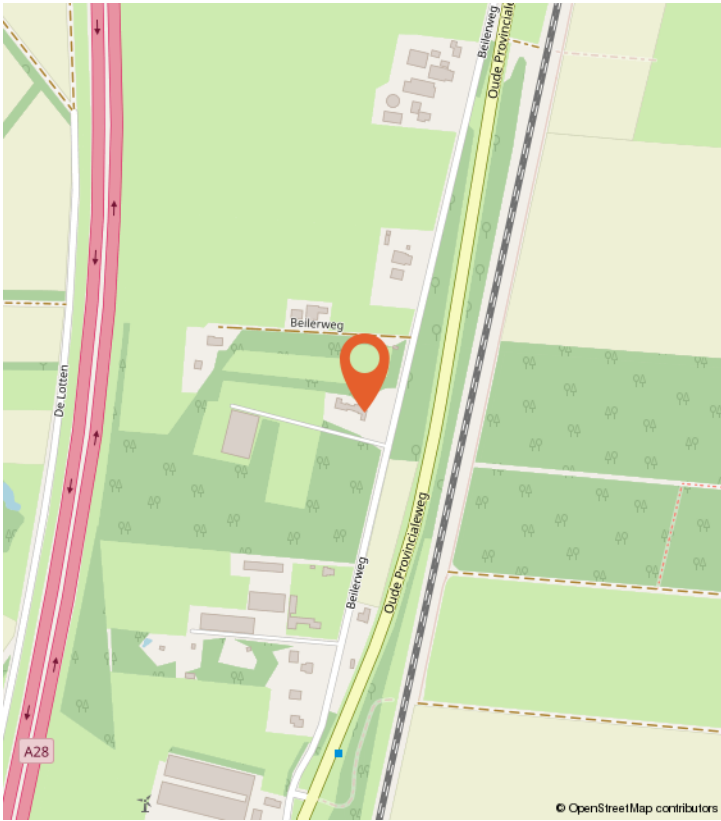




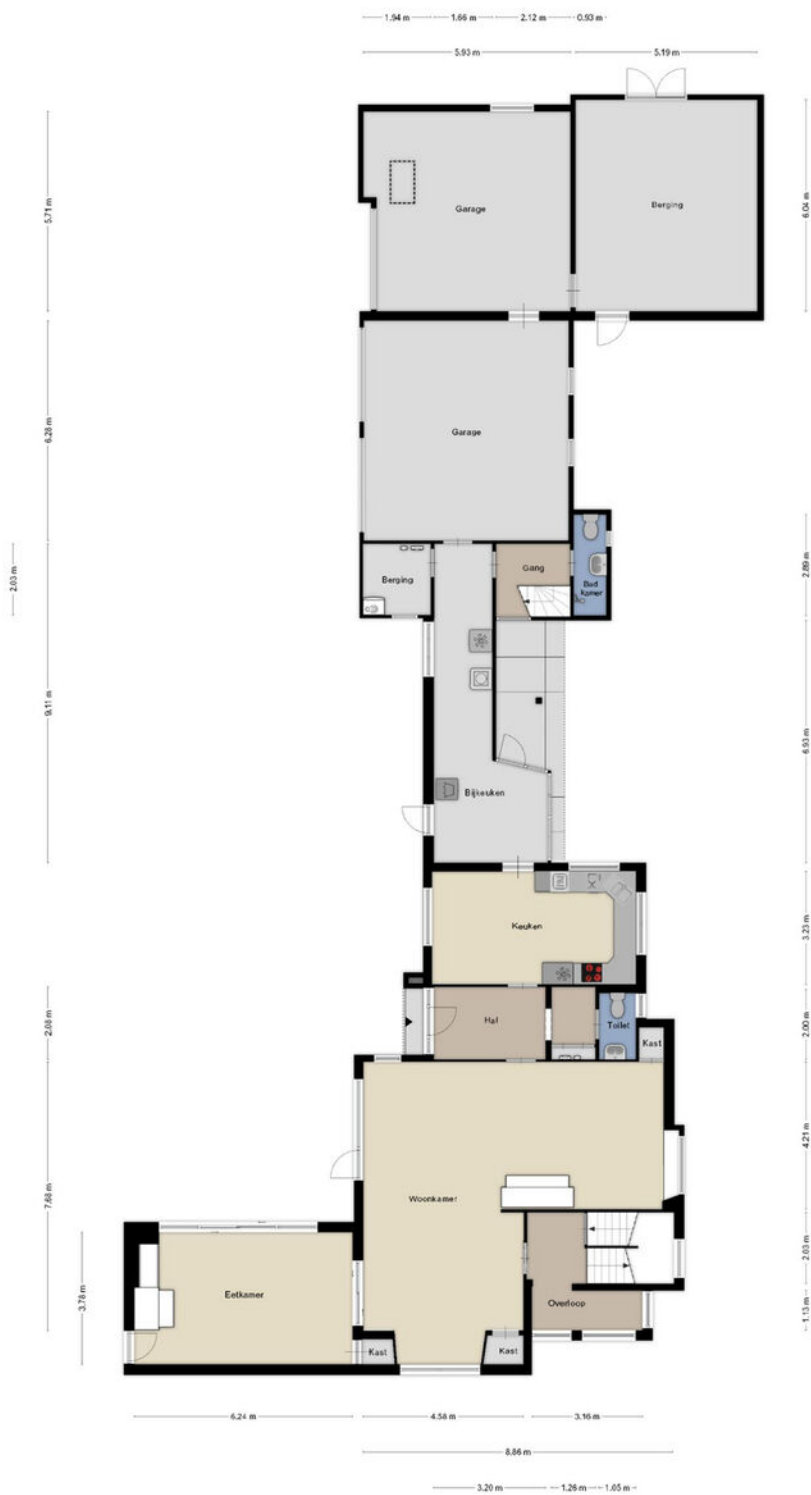




LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



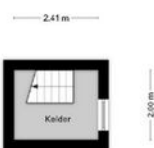
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.980.nl

PLATTEGROND



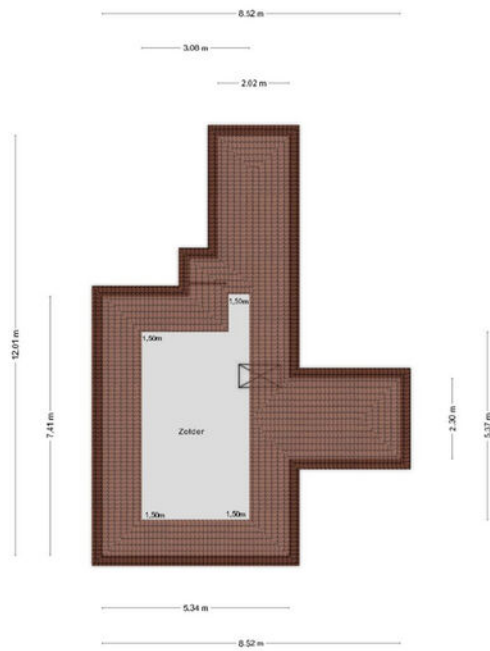
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.rdbb.nl

PLATTEGROND



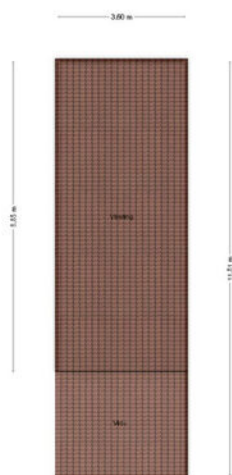
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2004 www.3dfor.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.zibber.nl

PLATTEGROND

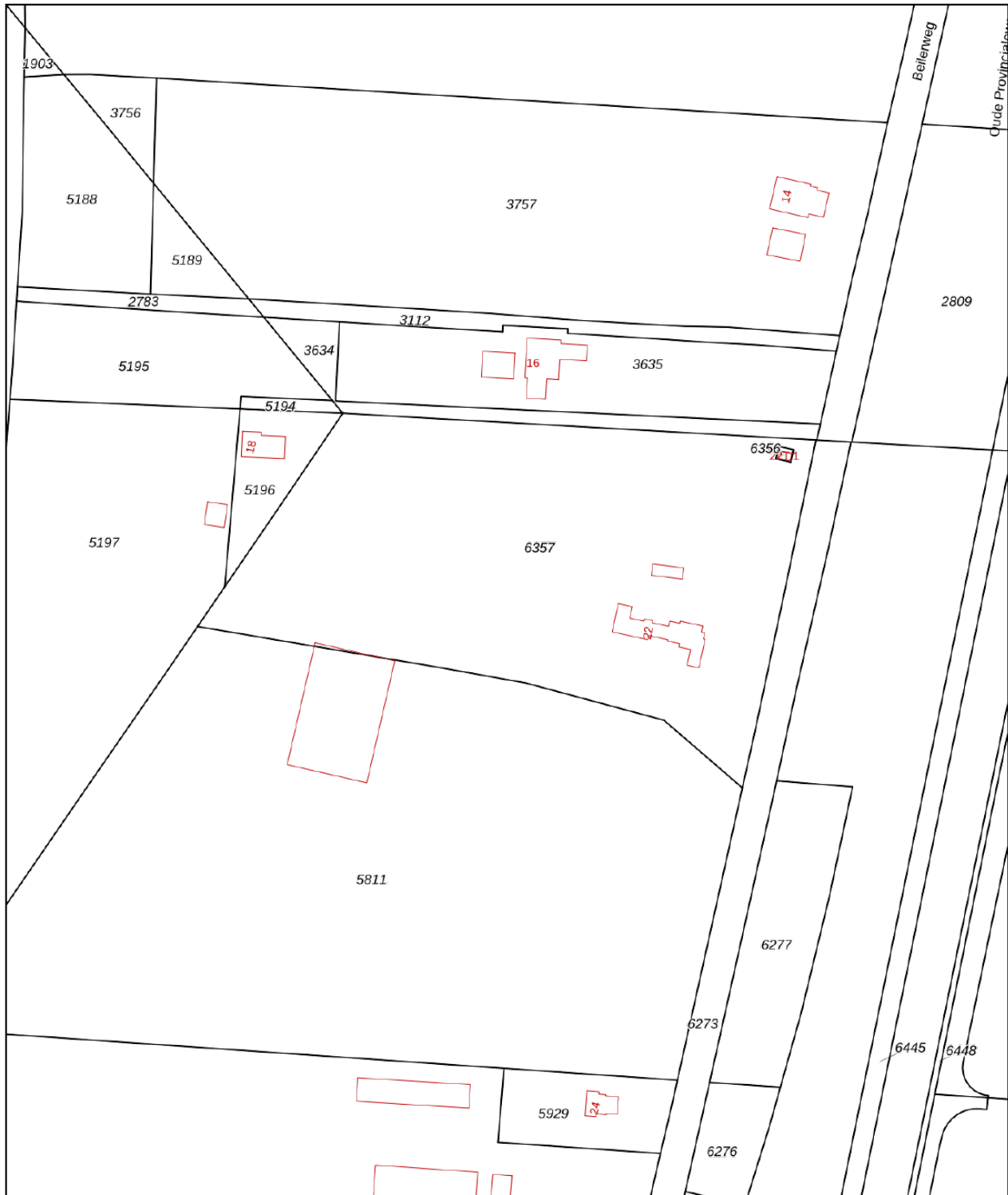


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zebra www.zebra.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beilen	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6357	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2025
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.

VOORWAARDEN

Koopakte:

De koopakte wordt opgesteld conform het standaard NVM-model met bijbehorende artikelen. In afwijking daarvan worden de volgende clausules toegevoegd in de koopakte, indien van toepassing.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 6 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie. Deze is groot 10% van de koopsom, welke uiterlijk 8 weken na overeenstemming in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

Financiering:

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

Asbestclausule:

Indien een woning vóór 1993 is gebouwd, zullen wij de "asbestclausule" opnemen. Hierin staat het volgende: "In de onroerende zaak kunnen, gelet op het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Ouderdomsclausule:

Bij huizen gebouwd vóór 1990 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 clausule luidt als volgt: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (bouwperiode), 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meereenduidige 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.

Niet zelf bewoond:

In het geval de woning niet recent door verkoper is bewoond, zal daar een clausule voor worden toegepast en deze luidt als volgt: "Het is aan koper bekend dat verkoper het verkochte niet zelf heeft bewoond en daarom koper niet volledig kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. 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".

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen dat doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred⁺

Goed wonen, goed leven.

Doe vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred⁺

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl