

SNOEK

makelaars



Rendijk 3, 8431 RL Oosterwolde

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Stationsstraat 25
8431 ET, OOSTERWOLDE
0516 - 76 40 00
www.snoekmakelaars.nl



Omschrijving

Ideale locatie voor de hobbymatige paardenhouder! Op de grens van de provincies Friesland en Drenthe, aan rustige weg gelegen ROYAAL bemeten vrijstaande WOONBOERDERIJ met riante LOODS, eenvoudige schuur en bijna 2 hectare EIGEN WEILAND. Door de aanwezigheid van slaapkamer(s) en badkamer op de begane grond is de woonboerderij levensloopbestendig.

De woonboerderij is deels gemoderniseerd en voorzien van energielabel C.

De woonboerderij

Indeling begane grond: entree met lange hal. Moderne toiletruimte met wandcloset en gastenfonteinje.

Ruime woonkamer (ca. 47m²) met natuurstenen schouw met gashaard, pelletkachel (aangesloten op de c.v.-installatie) en vaste kasten (waaronder voormalige bedsteden). Woonkeuken (ca. 21m²) met vaste kast en moderne keukenopstelling uitgerust met een natuurstenen werkblad, inductie kookplaat, afzuig-/filterkap, combi-magnetron, koelkast en vaatwasser.

Moderne bijkeuken met onder meer plaats voor de wasmachine en droger. Slaapkamer (ca. 20m²). Vanuit de slaapkamer is toegang tot de keurige badkamer ensuite die is voorzien van wastafelmeubel en ruime inloopdouche.

Slaap-/werkkamer (ca. 16m²) met vaste kast waarin de c.v.-ketel is opgesteld.

Royale ruimte (ca. 40m²) die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Denk hierbij aan hobbyruimte, opslagruimte, speelkamer of werkkamer.

In het achterhuis is een deel van de oorspronkelijke stalruimte nog bewaard gebleven. In totaal is ca. 100m² bruikbaar als stalruimte.

Indeling eerste etage: de eerste etage dient grondig gemoderniseerd te worden. Hierbij is de indeling grotendeels vrij indeelbaar. Op dit moment bevinden zich hier een overloop met bergkast, drie slaapkamers en een ruime opslagruimte.

De bijgebouwen

- de vrijstaande loods (voormalige stal) is ca. 30 meter lang en 30 meter breed. De vloeren zijn uitgevoerd in beton, gevels zijn steen gemetseld, de spanten zijn van hout en het dak is met asbest dakplaten gedekt. Vraag de gemeente Ooststellingwerf naar de gebruiksmogelijkheden van deze loods.

- tussen de loods en de woonboerderij staat een eenvoudige houten wagenloods waarin paardenstallen zijn ondergebracht. Aan deze schuur grenst een carport.

BUITEN

Vanaf de openbare weg leidt een eigen oprit naar het achterterrein voorzien van betonnen erfverharding. Hier is ruim voldoende plaats voor het stallen van voertuigen. Vanaf dit terrein zijn alle gebouwen te betreden.

De woonboerderij wordt aan twee zijden begrensd door de tuin. De tuin is keurig aangelegd en voorzien van een terras.

Het L-vormige perceel eigen weiland is gelegen ten zuiden en ten westen van de boerderij. Dit perceel heeft een agrarische bestemming.

Het weiland is omzoomd door bomen. Hier zijn ook de 30 zonnepanelen gesitueerd.

Het dorp Oosterwolde en de omgeving

Het dorp Oosterwolde is de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf en ligt op korte afstand. Dit dorp met ca. 10.000 inwoners beschikt over goede voorzieningen zoals zorgvoorzieningen, basisscholen, voortgezet onderwijs, een overdekt zwembad, tennis- en padelbanen, kinderdagverblijven, dierenartsen en sportscholen. Ook beschikt het dorp over een levendig winkelgebied en een groot industrieterrein met een woonboulevard. De bekende 'Turfroute' zorgt voor gezelligheid en toerisme in de zomermaanden. Vanwege de centrale ligging van het dorp zijn de grotere plaatsen Drachten, Heerenveen, Groningen en Assen goed bereikbaar. Voor de natuurliefhebbers zijn het Blauwe Bos, het Fochteloërveen en het Nationaal Park Drents-Friese Wold op korte afstand gelegen.

De kenmerkende 'Turfvaarroute' zorgt voor gezelligheid en toerisme in de zomermaanden. Vanwege de centrale ligging van het dorp zijn de grotere plaatsen Drachten, Heerenveen en Assen goed bereikbaar. Voor de natuurliefhebbers zijn de prachtige en het uitgestrekte natuurgebied 'Fochteloërveen' alsmede het Nationaal Park 'Het Drents-Friese Wold' op korte afstand gelegen. Het Drentse dorp Veenhuizen (deel uitmakende van de Koloniën van Weldadigheid) ligt eveneens op korte afstand.

HIGHLIGHTS

- royaal bemeten woonboerderij met een inhoud van ca. 1.800m³
- (slaap)kamers en badkamer op de begane grond
- royale loods van ca. 900m²
- bijna 2 hectare eigen weiland
- de opstallen en tuin zijn gelegen op een perceel met een woonbestemming. Aan het eigen weiland is een agrarische bestemming toegekend
- de overdrachtsbelasting voor het weiland bedraagt 10,4%
- het bestemmingsplan staat (onder voorwaarden) een aan huis verbonden beroep/bedrijfsactiviteiten alsmede een bed&brochje of een theetuin toe. Detailhandel (met uitzondering van productiegebonden) en opslag van voertuigen, schroot, puin of bouwmaterialen is niet toegestaan.
- zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal er een niet-bewoningsclausule worden opgenomen, aangezien de verkopers het woonhuis zelf niet bewoond hebben in de afgelopen jaren.

Neem gerust contact op met het kantoor van BUITEN Landelijk Wonen (onderdeel van SNOEK makelaars) in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies!





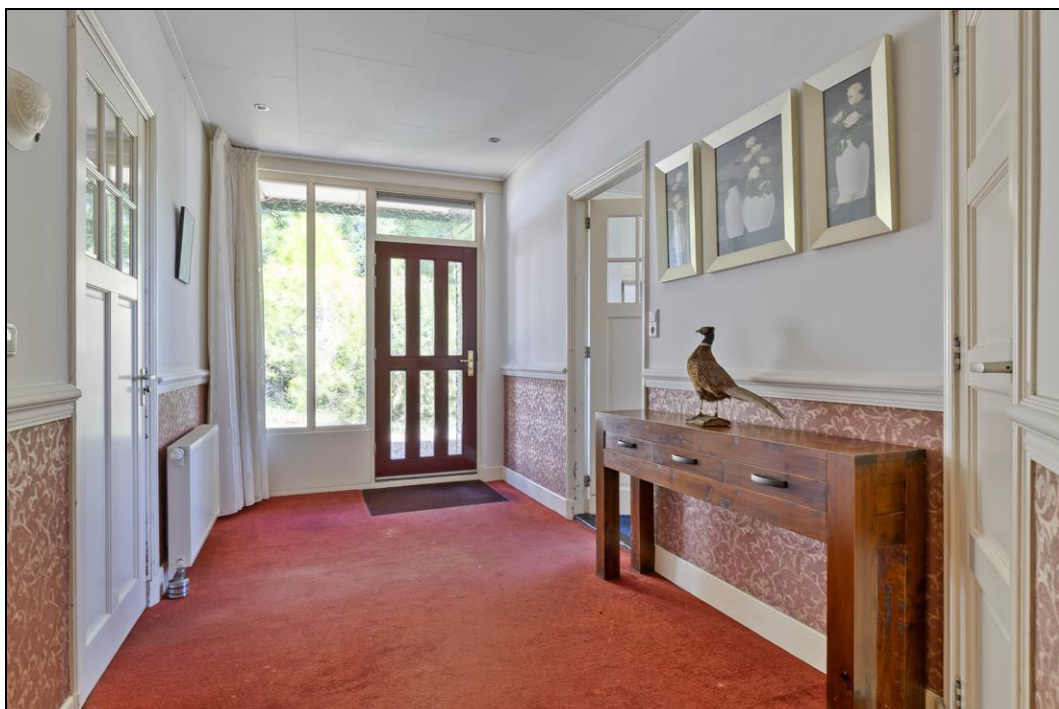


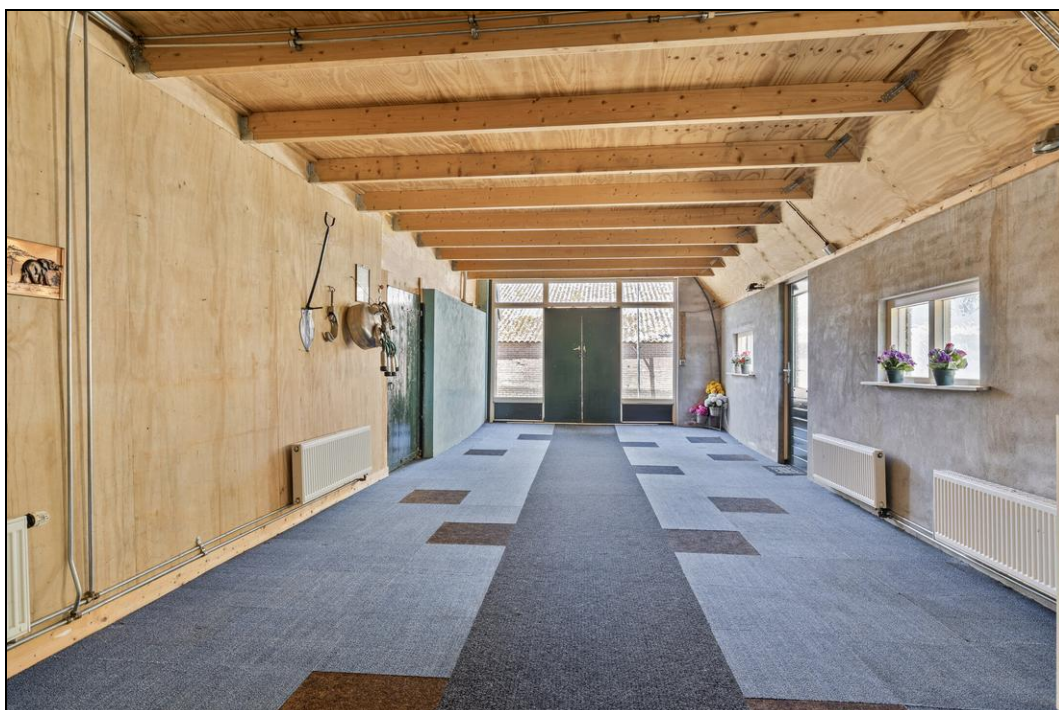




















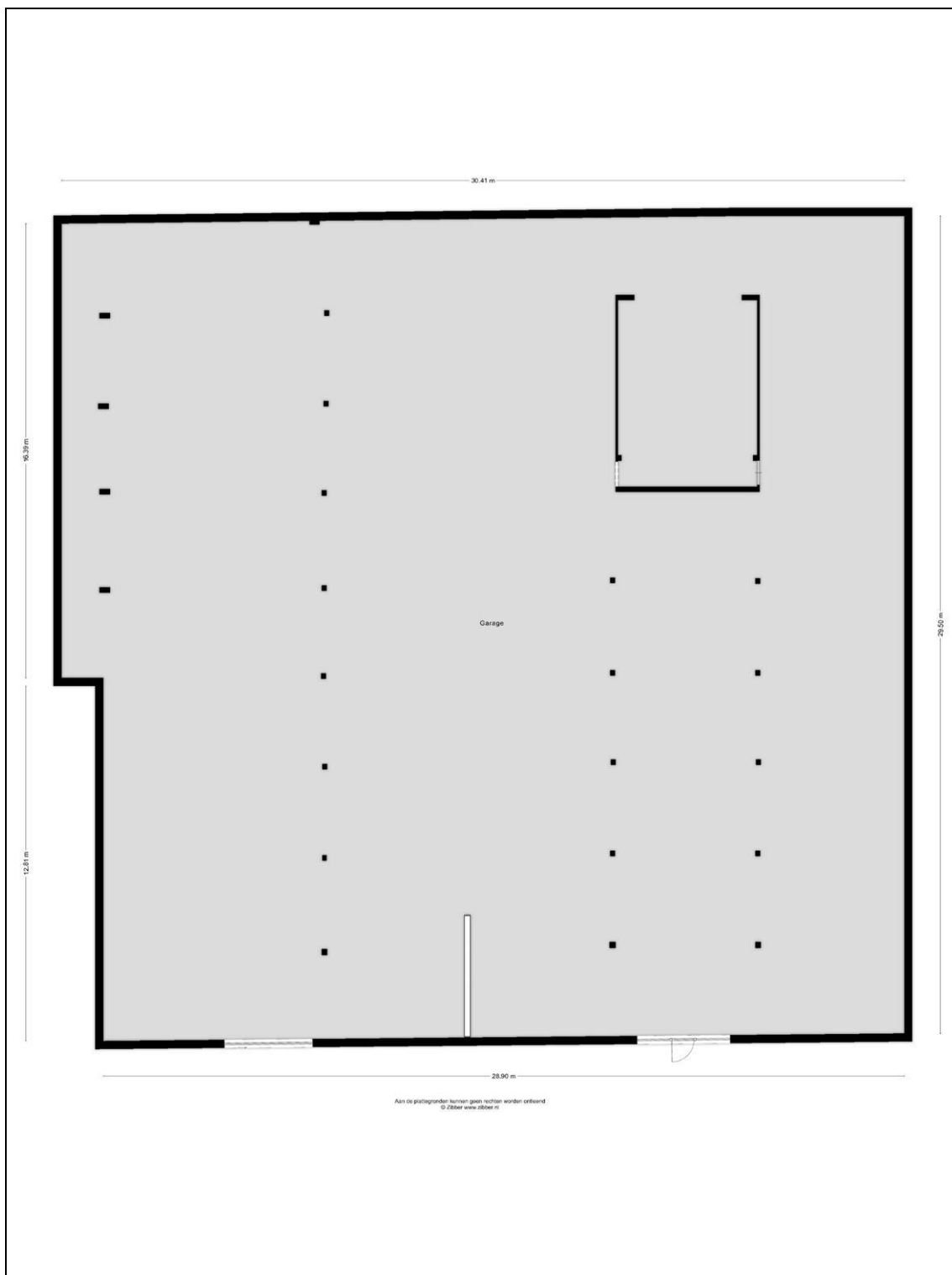


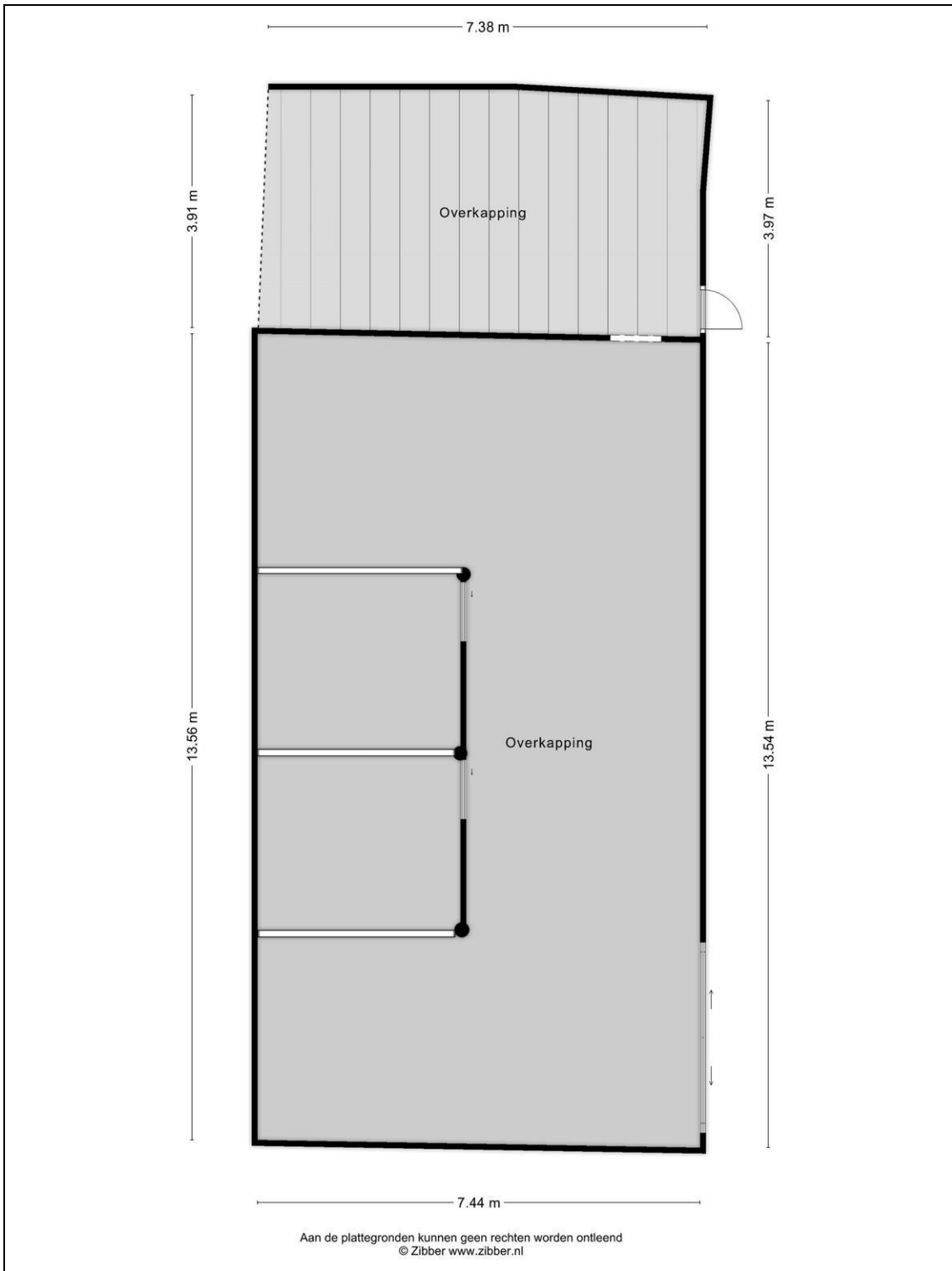












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Rendijk 3
Postcode / Plaats	8431 RL Oosterwolde
Gemeente	Donkerbroek
Sectie / Perceel	H / 348
Oppervlakte	3.456 m ²
Soort	Volle eigendom

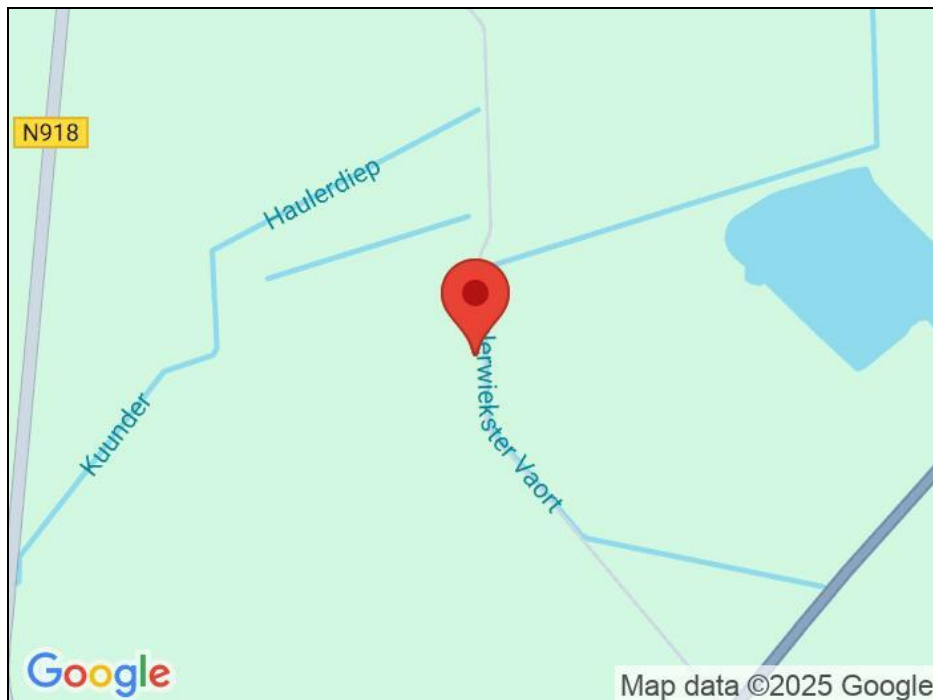
Kadastrale gegevens	
Adres	Rendijk 3
Postcode / Plaats	8431 RL Oosterwolde
Gemeente	Donkerbroek
Sectie / Perceel	H / 786
Oppervlakte	19.900 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.800 m ³
Perceel oppervlakte	: 23.356 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 262 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 841 m ² (2.900 bij 2.900 cm)
Verwarming	: Gashaard, Pelletkachel, C.V.-ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Rendijk 3
8431 RL OOSTERWOLDE



Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er **overeenstemming** is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een **financieringsvoorbehoud** wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. **Oplevering:** in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. **Waarborgsom/ bankgarantie:** tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde **plattegronden** zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele **bodem- en/of grondwaterverontreiniging** komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van **asbest** in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de **splitting van de koopsom**.
10. Via onze website **snoekmakelaars.nl** kunt u onder het menu '**Documenten**' interessante bescheiden downloaden die een groot deel van uw eventuele bijkomende vragen omtrent de verkoopprocedure en de werkwijze van SNOEK makelaars kunnen beantwoorden. Mocht u nog aanvullende vragen hebben dan vernemen wij die graag van u.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

SNOEK makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.

Een huis kopen is een kunst apart



Raadpleeg een expert: loop eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar

Een huis kopen lijkt eenvoudig tegenwoordig. Even zoeken op funda, zelf bezichtigen, een beetje onderhandelen en vervolgens een contractje downloaden van internet. Maar hoe weet u of de vraagprijs wel reëel is en heeft u voldoende ervaring met onderhandelen? Weet u wie u aansprakelijk kunt stellen als er verborgen gebreken aan het licht komen? Of welke ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst voor u belangrijk zijn? Neem geen onnodige risico's en laat u - net als bij een kunstaankoop - door een expert adviseren: neem een NVM-aankoopmakelaar in de arm. U vindt er een op nvm.nl. Goed gevoel. NVM.

