

SNOEK

makelaars



Hoofdweg 31 B, 8486 GB Oldelamer

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

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



Omschrijving

Op deze fraaie locatie op korte afstand van Wolvega vindt u rust en ruimte! Op een groot perceel van 13.715 m² staat deze semi-bungalow met een kwalitatief goede ROYALE SCHUUR/STAL (voormalige veestalling) met vernieuwd en grotendeels geïsoleerd dak van ±780 m² en tevens een SCHUUR met hoge gevels van ±280 m². Ruim 6.000 m² WEIDEGROND maakt de locatie geschikt voor het houden van (hobby)vee.

Het woonhuis beschikt over grotendeels dubbel glas, 13 zonnepanelen en een gunstig energielabel 'B'. Dankzij een slaap- en badkamer op de begane grond is het woonhuis LEVENSLLOOPBESTENDIG. In totaal zijn 5 slaapkamers aanwezig. Het centrum van Wolvega bevindt zich met ±4 km op fietsafstand.

De gehele locatie heeft een AGRARISCHE BESTEMMING. Houdt er rekening mee dat dit consequenties kan hebben voor de financierbaarheid.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: ruime hal. Lichte woonkamer met laminaatvloer en zowel aan de voorzijde als de achterzijde prachtig uitzicht over de landerijen. Een tuindeur biedt toegang tot de achtertuin. Halfopen keuken uitgerust met koelkast, magnetron, vaatwasser en antiek 6-pits gaskookfornuis met afzuiging. De totale leefruimte is ±39 m² groot. Ruime bijkeuken met achterdeur en opstelplaats van de c.v.-ketel (Intergas, 2020).

Vanaf de hal toegang tot twee slaapkamers (±12 m² en 9 m²) met inbouwkasten. Eenvoudige badkamer met wastafel, ligbad en douche. Separate toiletruimte met fonteintje.

Indeling eerste etage: ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers van ±22 m², ±10 m² en ±20 m². Alle 3 slaapkamers beschikken over een eigen wastafel.

DE BIJGEBOUWEN

Achter het woonhuis staat een schuur (voormalige melkveestal) van ±780 m² groot die is onderverdeeld in verschillende compartimenten, waaronder een garage en 3 paardenboxen. De dakbedekking is vernieuwd waarbij de voormalige asbestplaten zijn verwijderd. Het dak is grotendeels geïsoleerd.

Verder naar achteren staat een tweede wagenloods van ±280 m² groot met hoge gootlijn.

BUITEN

Aan de achterzijde van de woning zijn een zonnig terras met fraaie bestrating en een border aangelegd. De overige tuin is onderhoudsarm aangelegd met gazon en een overkapping. In de tuin is het genieten van rust, ruimte en prachtige vergezichten over de landerijen.

HIGHLIGHTS

- Energielabel B
- 13 zonnepanelen
- C.v.-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A, bouwjaar 2020
- 1.040 m² schuurruimte
- Ruim 6.000 m² weidegrond
- 3 paardenboxen
- Op ±4 km afstand van het centrum van Wolvega
- Voor de weidegrond zal een overdrachtsbelasting van 10,4% gelden.

DE OMGEVING

Op ±5 km afstand bevindt zich het 1.650 hectare grote natuurreserveaat de Rottige Meente. De Rottige Meente en het nabijgelegen Brandemeer, zijn het resultaat van turfwinning en bieden een mozaïek van water en land, riet en trilvenen, bloeiende graslanden en petgaten. Door de afwisseling van water en droge plekken kent de Rottige Meente veel gevarieerde leefgebieden met bijzondere plant- en diersoorten, zoals de vuurvlinde, roerdomp en bruine kiekendief. Zelfs otters zijn vanuit het aanpalende Nationaal Park Weerribben-Wieden komen aanzwemmen.

Hier beleeft u pure rust en ruimte en kunt u de natuurlijke pracht in al haar glorie ervaren langs diverse wandel-, fiets- en kanoroutes.

Op ±6 km bevindt zich de dichtstbijzijnde trailerhelling. De vaarmogelijkheden vanaf hier bieden eindeloze mogelijkheden voor natuurliefhebbers en watersporters. Of u nu wilt genieten van rustige kanotochten, de uitgestrekte meren wilt bezeilen of charmante dorpjes ontdekken, er is voor elk wat wils in dit prachtige waterrijke gebied. Richting het oosten vaart u langs de pittoreske plaatsjes Ossenzijl, Kalenberg en Muggenbeet dwars door de Weerribben naar het Giethoornse meer en, verder, naar het Beulaker en Belter Wijde in de Wieden. Richting het zuiden gaat de Linde in Kuinre over in de kronkelende Tjonger die u via Schoterzijl en Langelille naar het Tjeukermeer brengt. De Friese meren bereikt u ook als u de andere kant op vaart en voorbij de Driewegsluis naar het westen de Helomavaart door de rietvelden van de Brandemeer volgt. Kiest u er bij de Driewegsluis voor om de Linde op te varen, dan ontvouwt zich de prachtige Lindevallei die deel uit maakt van de 'natte as', een keten van moerasgebieden op de grens van Friesland en Overijssel.

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









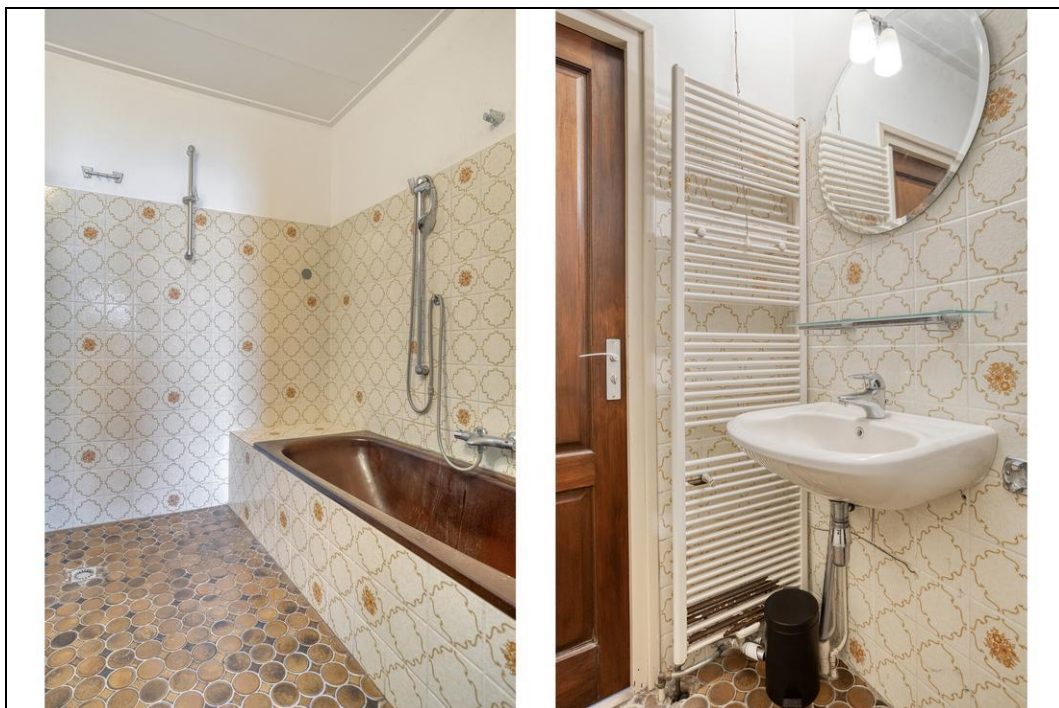










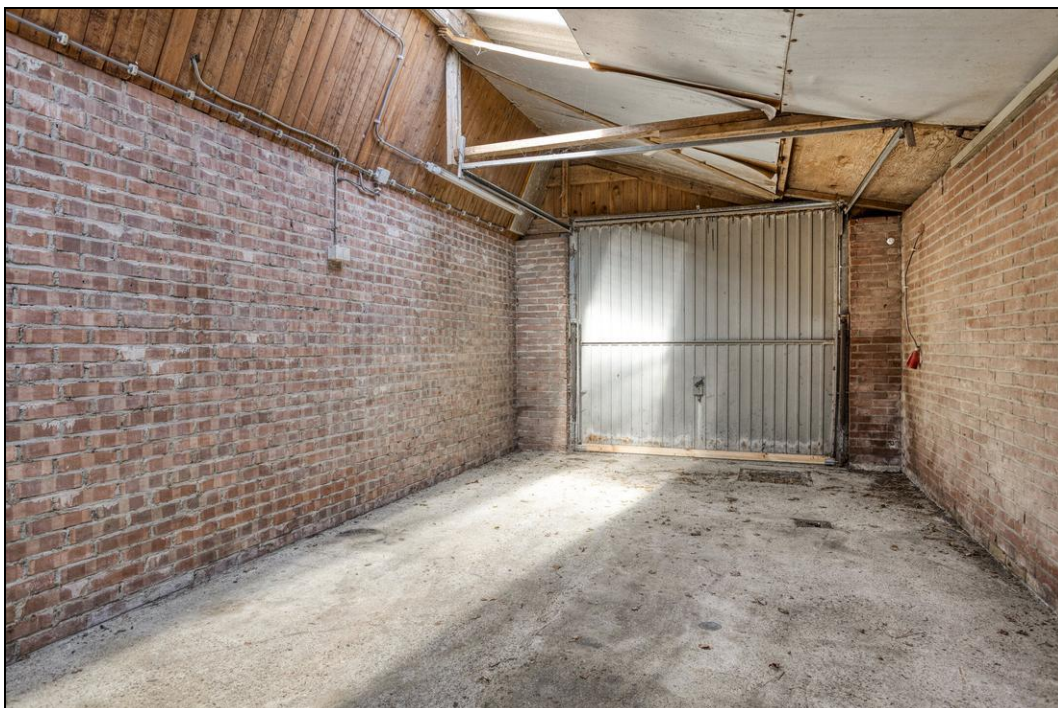


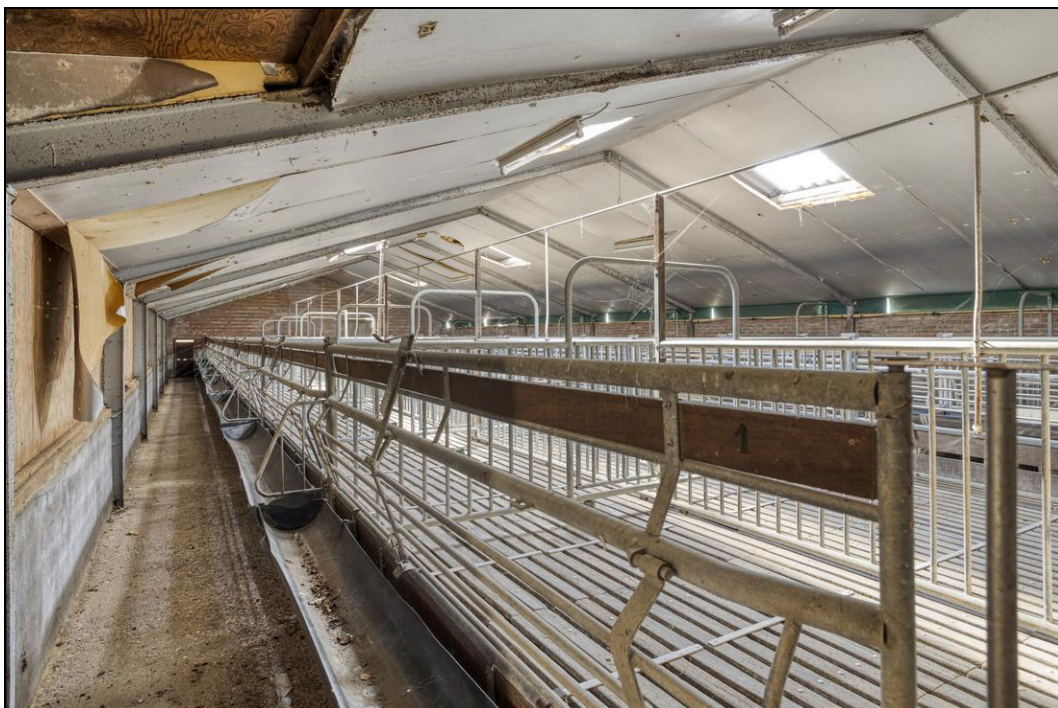






















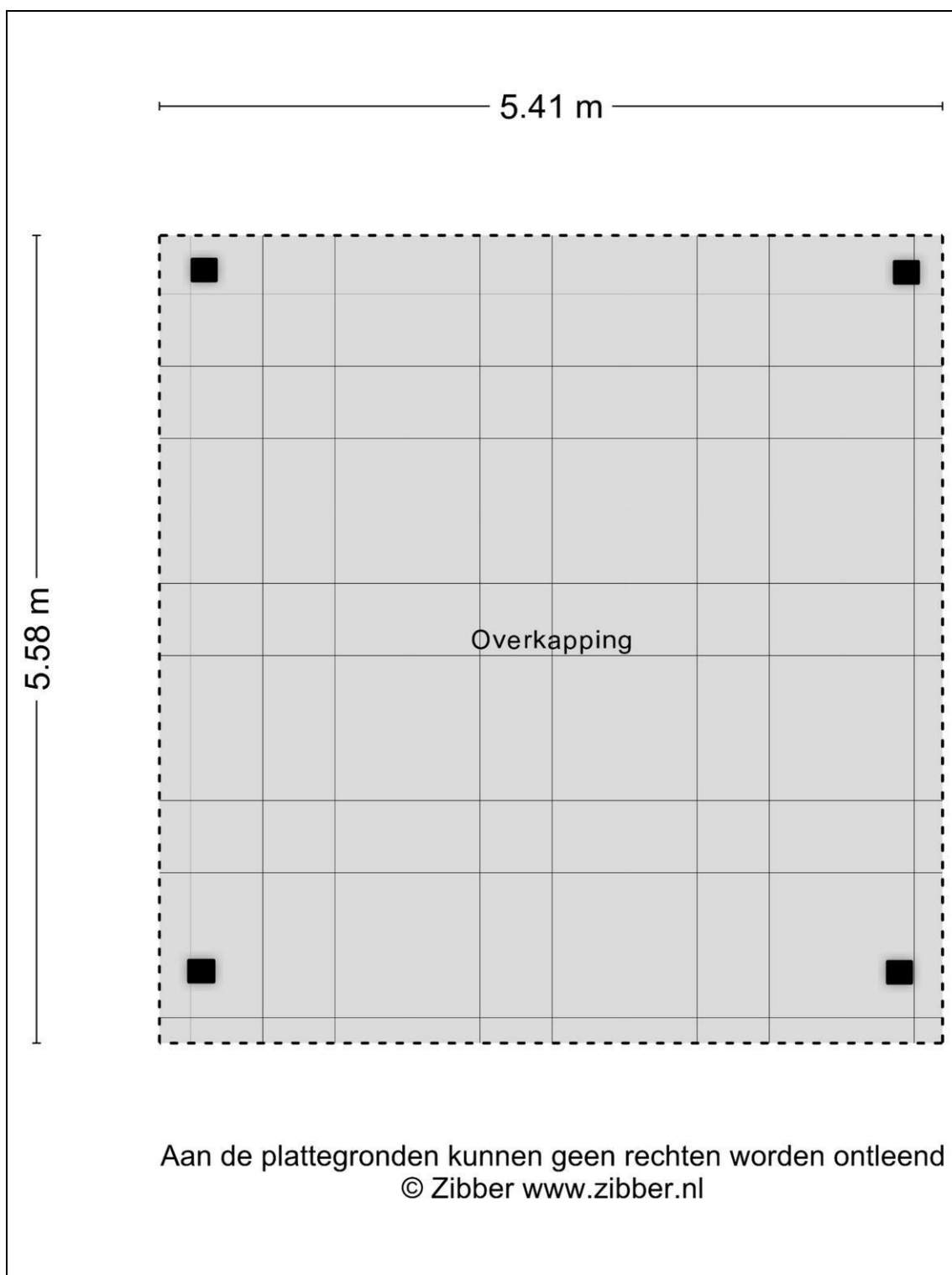








Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



Kadaster

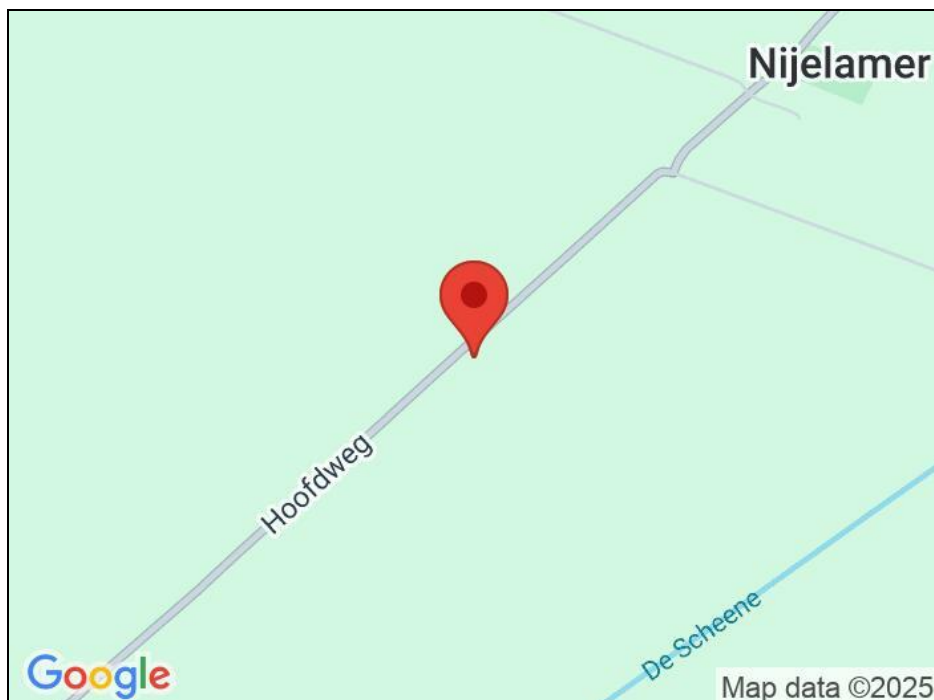
Kadastrale gegevens	
Adres	Hoofdweg 31 B
Postcode / Plaats	8486 GB Oldelamer
Gemeente	Oudetrijne
Sectie / Perceel	E / 591
Oppervlakte	13.715 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 540 m ³
Perceel oppervlakte	: 13.715 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 145 m ²
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1977
Ligging	: Vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Hoofdweg 31 B
8486 GB OLDELAMER



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.

