

SNOEK

makelaars



Oosterstreek 54, 8388 NE Oosterstreek

Vraagprijs € 975.000,- k.k.

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



Omschrijving

Stijlvol wonen in karaktervolle woonboerderij "De Beukepolle"

Droomt u van landelijk wonen met modern comfort? Deze charmante, vrijstaande woonboerderij combineert het beste van twee werelden: de authentieke uitstraling van weleer, gerenoveerd en verduurzaamd naar de eisen van nu. Denk aan hedendaags wooncomfort, lage energielasten én een levensloopbestendige plattegrond met slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Naast de ruime boerderij bevindt zich een luxe gastenverblijf, een stenen schuur en een royale carport met plek voor maar liefst drie auto's. Alles is tot in de puntjes onderhouden, waardoor u direct kunt instappen.

Gelegen op een prachtig aangelegd perceel van maar liefst 2.960 m² in het fraaie buitengebied van Oosterstreek met de voorzieningen van Noordwolde op korte afstand gelegen. Hier is het dagelijks genieten van rust, ruimte en een adembenemend uitzicht over de omliggende landerijen.

Natuurlijkhebbers opgelet: direct naast de boerderij start een wandelpad van Staatsbosbeheer richting een uitgestrekt bosgebied, én Nationaal Park Drents-Friese Wold ligt op korte afstand.

DE WOONBOERDERIJ

Indeling begane grond: Entree in de hal via de imposante voordeur. Wat direct opvalt is de kwaliteit van het afwerkingsniveau en de sfeer die als een warme deken over u heen valt. Over vrijwel de gehele begane grondvloer is een prachtige parketvloer in visgraad-verband gelegd: helemaal van deze tijd.

De voormalige stal/deel in het achterhuis met fraaie gebinten is omgetoverd tot een indrukwekkende leefruimte (totaal ±78 m²). Een riante woonkamer met houtkachel, houten balken plafond en grote raampartij op de plek waar ooit de baanderdeuren gesitueerd zijn geweest. Hierdoor is een prachtige lichtval gecreëerd. Aansluitend een woonkeuken met openslaande deuren naar het terras (op het zuiden georiënteerd) en prachtig zicht op de achterliggende landerijen.

De keuken is opgedeeld uit twee compartimenten en zijn tezamen uitgerust met een vaatwasser, kokend waterkraan, losstaande koel-/vriescombinatie, oven, magnetron, 5-pits gaskookplaat en afzuigschouw.

Tussenbeide bevindt zich een tuindeur naar het zijterras. Aan de andere zijde bevindt zich een hal/garderoberuimte met entree naar de oprit.

Terug in het voorhuis biedt de hal toegang tot een riante en schitterend afgewerkte slaapkamer (±18 m²) met kastenwand. Hier tegenover gelegen bevindt zich de in 2025 gerealiseerde luxe toiletruimte. Bijkeuken (±7 m²) met witgoedaansluitingen.

Ruime tweede hal met zij-entree en uitgebreide meterkast. Royale en luxe badkamer (±11 m²) met vloerverwarming, inloopdouche, ligbad, designradiator, duo-wastafelmeubel en dakraam. Moderne toiletruimte met fonteintje.

Indeling eerste etage: Overloop met laminaatvloer en toegang tot installatieruimte met c.v.-ketel (Remeha Avanta, 2010). Slaapkamer ($\pm 14 \text{ m}^2$) aan de achterzijde met 3 dakramen en bergruimte. Slaapkamer ($\pm 9 \text{ m}^2$) met dakraam. Slaapkamer ($\pm 14 \text{ m}^2$) voorzijde met inloopkast, bergruimte, twee dakramen en een dakkapel.

HET BIJGEBOUW

In gepaste stijl staat naast de woonboerderij het compleet gerenoveerde bijgebouw. Het gastenverblijf is geïsoleerd en hoogwaardig gebouwd met in spouw opgemetselde gevels, vloerverwarming en een eigen c.v.-ketel (Intergas Kombi HRE 28/24 A uit 2021).

Indeling begane grond: Entreehal. Sfeervolle woonkamer ($\pm 27 \text{ m}^2$) met open keuken voorzien van elektrische kookplaat, filterkap, magnetron, koelkast en vaatwasser. Badkamer met inloopdouche, wandcloset, losstaande wasmachine en wastafelmeubel.

Op de eerste etage bevindt zich een overloop en een ruime slaapkamer ($\pm 18 \text{ m}^2$). De gehele inventaris blijft achter.

Achter het gastenverblijf grenst een stenen schuur met betonvloer, kitchenette en vlizotrap naar de bergzolder. Een riante carport biedt plaats aan 3 voertuigen.

BUITEN

In de prachtig ontworpen siertuin is het ultiem genieten van rust en ruimte. Hier bevinden zich onder andere prachtige bloemen en planten, een vijverpartij, tuinkas, stookhuisje, moestuin en fruitboomgaard met een grote verscheidenheid aan fruitbomen. Een fraaie mispel en walnotenboom springen in het oog. Dankzij een eigen bron kan de tuin duurzaam beregend worden. Een eigen grindpad leidt van de openbare weg naar de carport. Tevens is een riante houtoverkapping aanwezig.

DE OMGEVING

Oosterstreek is een kleinschalig, vriendelijk dorp dat gelegen is op de grens met de provincies Drenthe en Overijssel. Het dorp kenmerkt zich door de imposante uitstraling van volwassen (eiken)bomen die rondom gelegen zijn en is op korte afstand van prachtige natuur gelegen. Zo bevinden zich op fietsafstand - naast het uitgestrekte Drents-Friese Wold - het landgoed Boschoord en het heidereservaat Het Doldersummerveld.

Het naastgelegen dorp Noordwolde (op ± 2 kilometer afstand) kent een goed voorzieningenniveau met onder meer het Vlechtmuseum, horeca, basisscholen en meerdere supermarkten. De snelweg A32 en het intercity-treinstation in Steenwijk bevinden zich op ca. 15 km rijafstand, waardoor er een relatief goede ontsluiting is naar plaatsen als Zwolle en Amsterdam.

Nationaal Park 'HET DRENTS-FRIESE WOLD'

In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park. Dit park stelt ons in staat om optimaal te recreëren. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, half-verharde en zandpaden. Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.

HIGHLIGHTS

- Na-geïsoleerd tijdens renovatie in 2005 en in 2023
- 12 zonnepanelen voorzien van micro-omvormers geplaatst in 2023
- Aansloten op riolering
- Rieten dak volledig geïnspecteerd en onderhoud uitgevoerd in 2024
- Tweede toilet woonboerderij gerealiseerd in 2025
- Compleet en luxe gastenverblijf met eigen c.v.-ketel (Intergas, 2021)

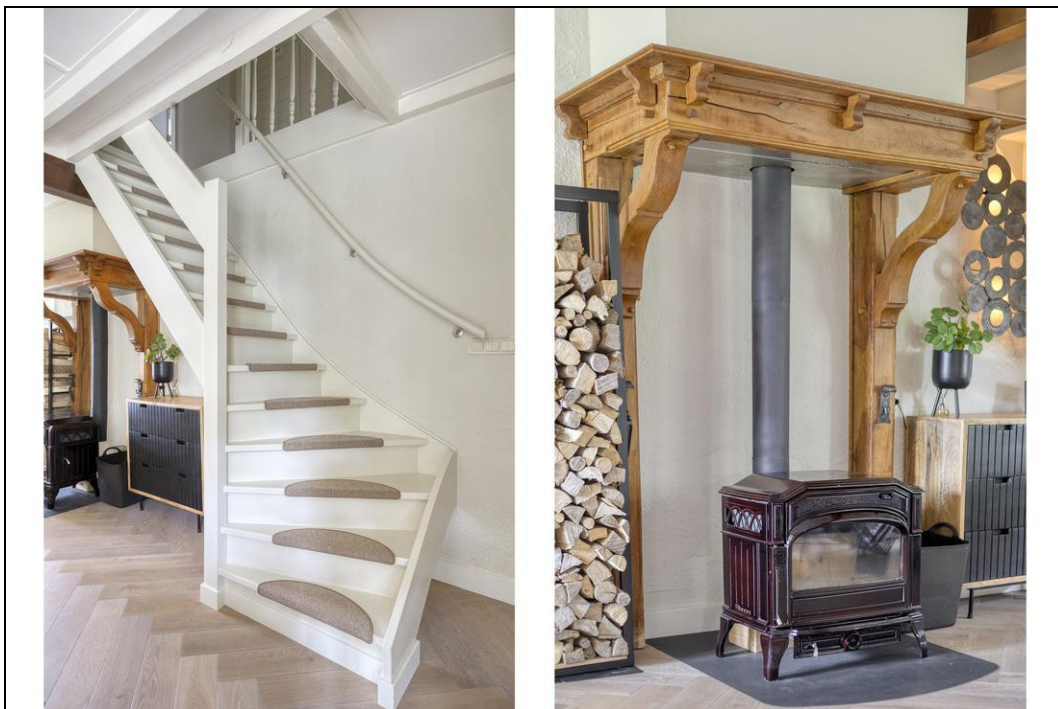
Wonen in “De Beukepolle” is wonen met ruimte, rust, luxe met bovendien natuur op steenworp afstand. Neem gerust contact op met het kantoor van BUITEN Landelijk Wonen (onderdeel van SNOEK makelaars) in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies!

















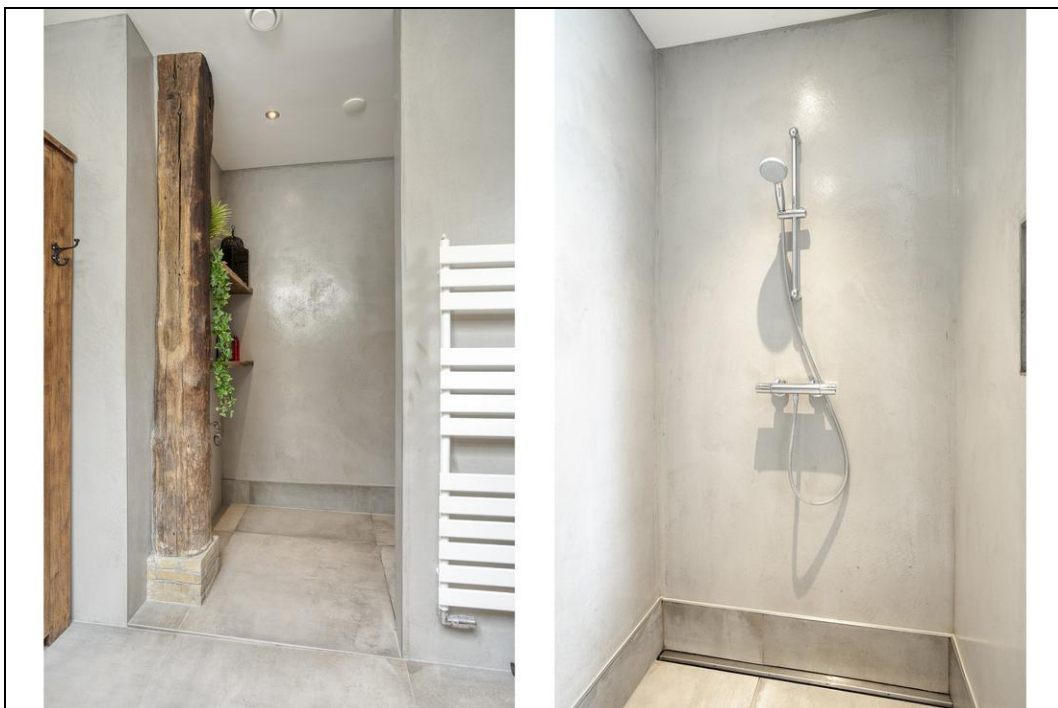


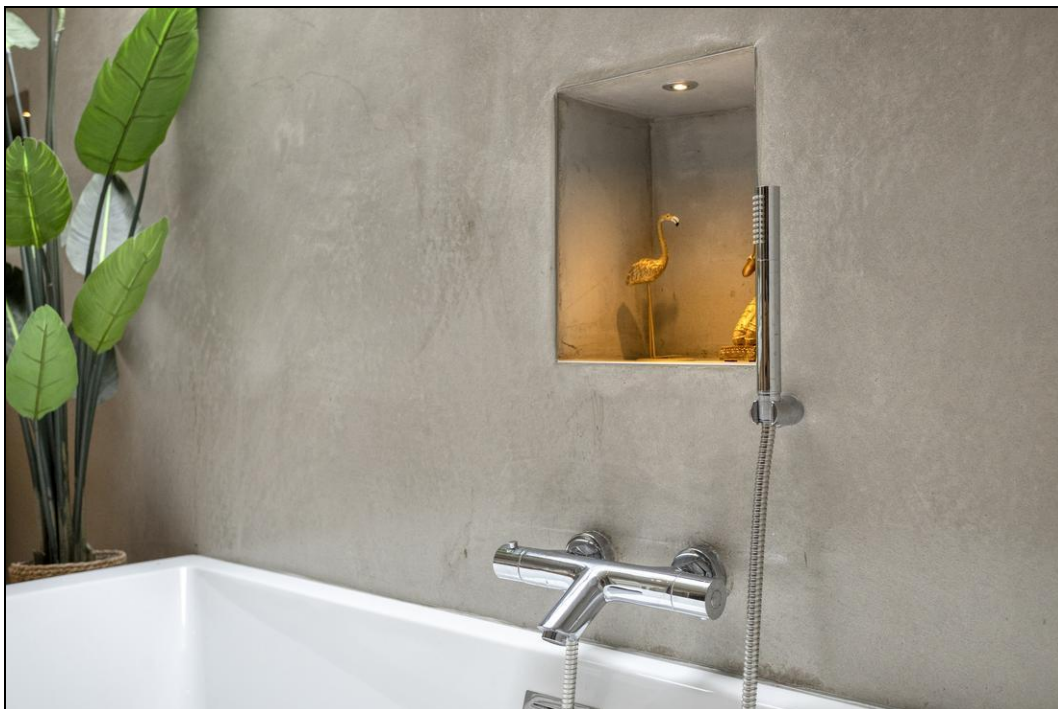




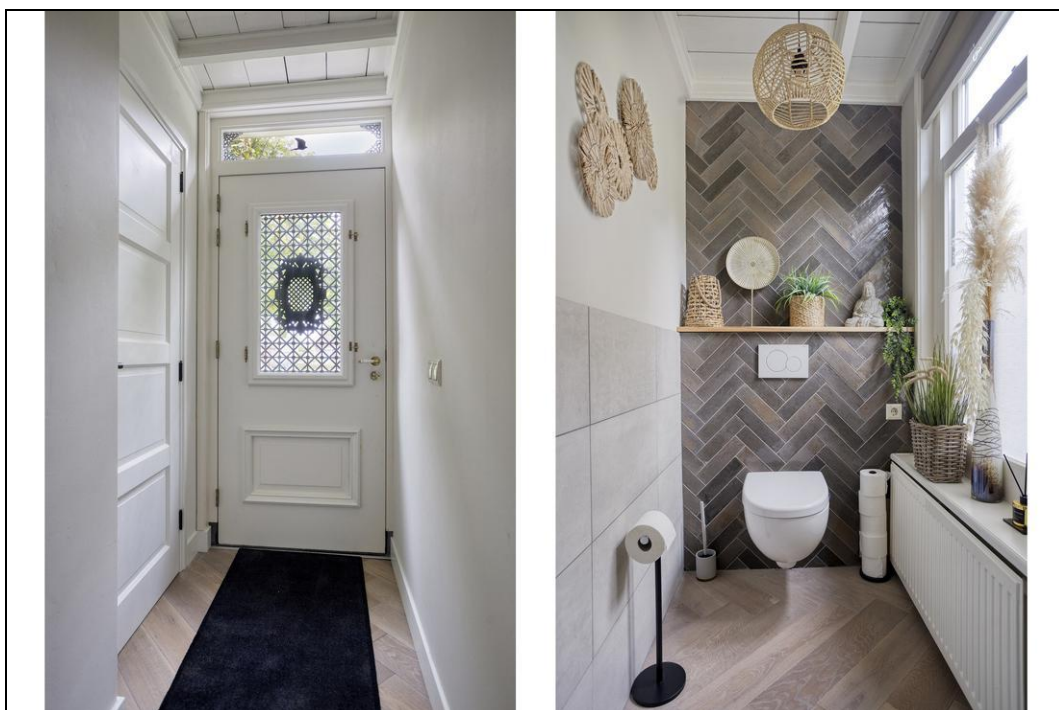












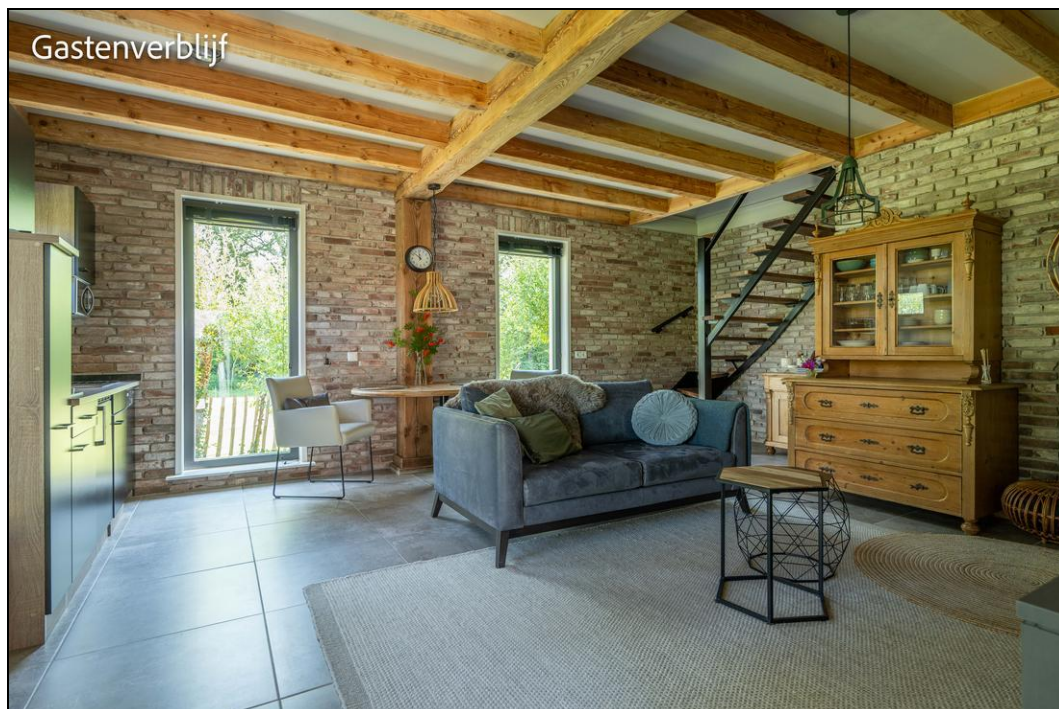
















Gastenverblijf



Gastenverblijf



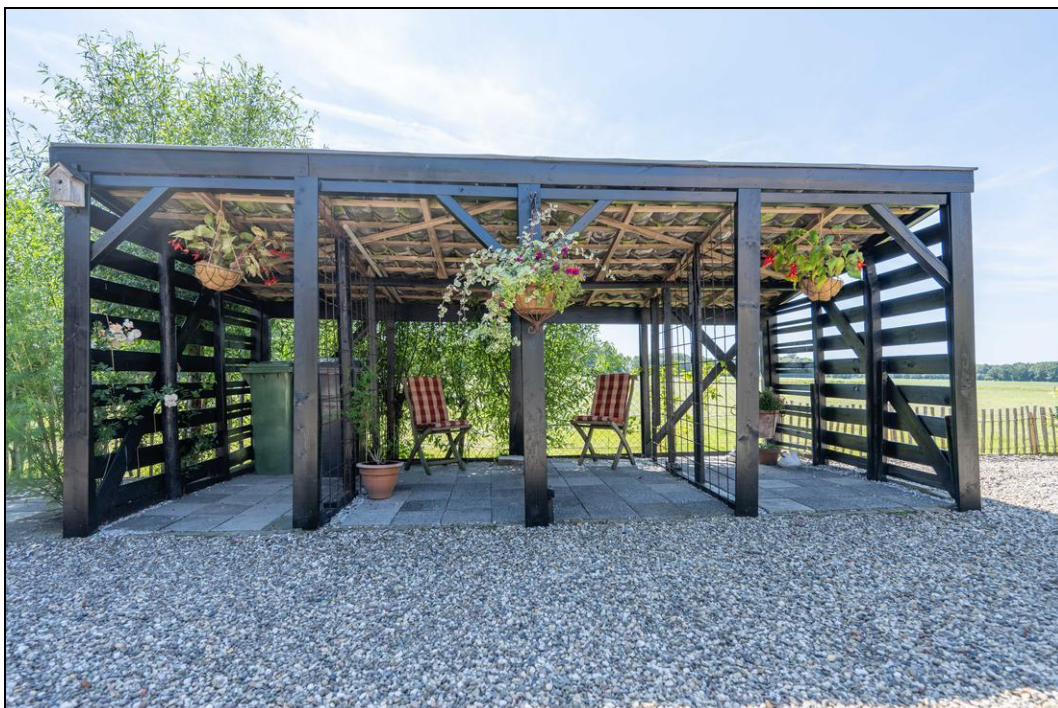


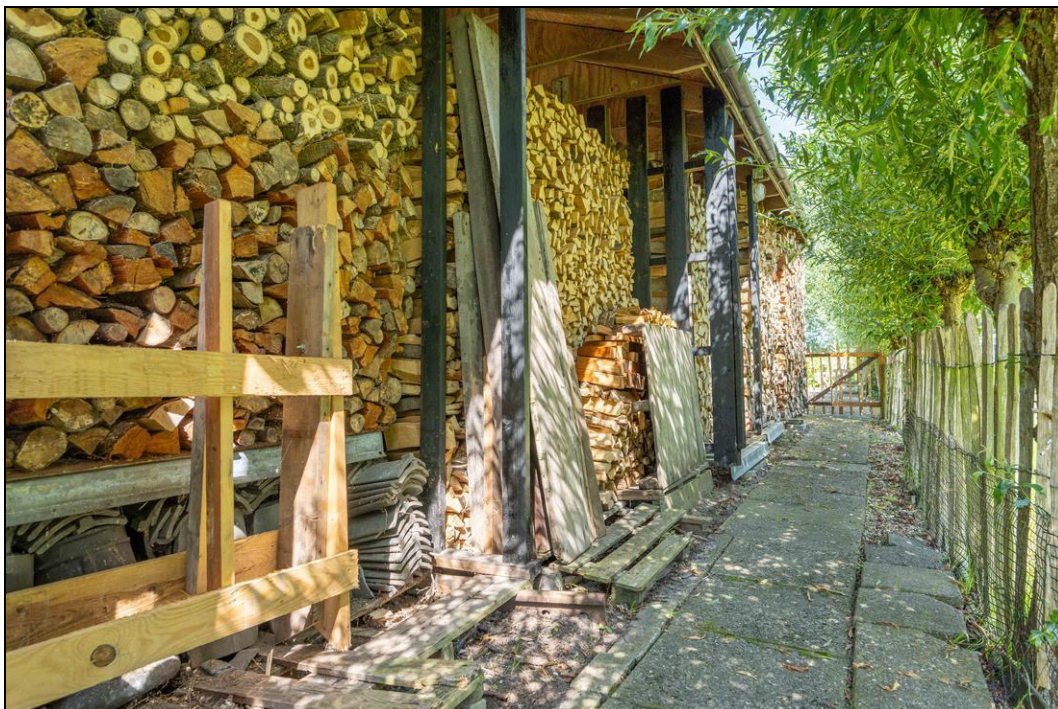












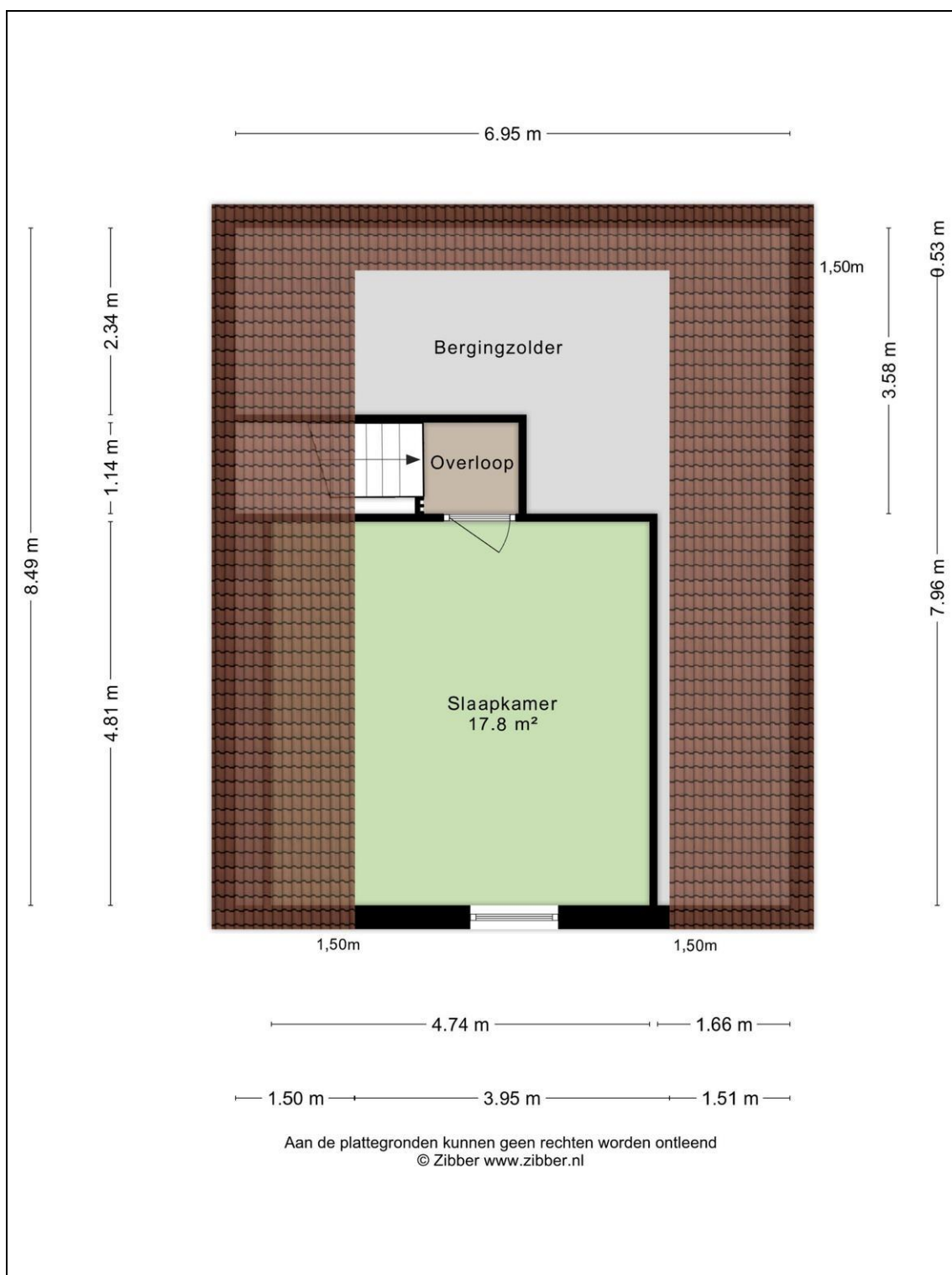


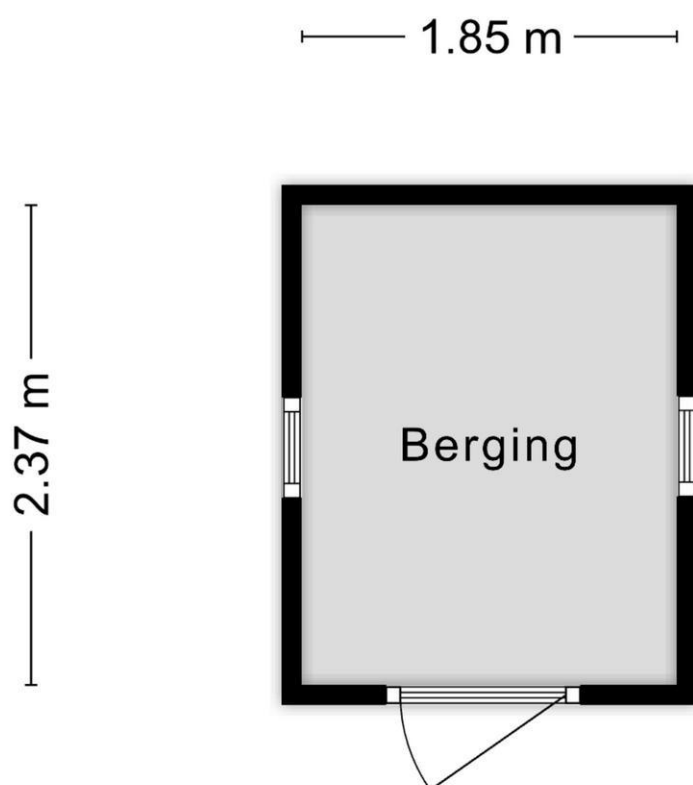






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Oosterstreek 54
Postcode / Plaats	8388 NE Oosterstreek
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	O / 672
Oppervlakte	2.960 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 975.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 730 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.960 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 203 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1934
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport, Geen garage 60 m ² (1.000 bij 600 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Oosterstreek 54
8388 NE OOSTERSTREEK



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.

