

SNOEK

makelaars



Bovenweg 34, 8422 DH Nijeberkoop

Vraagprijs € 585.000,- k.k.

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



Omschrijving

KARAKTERVOL en IMPOSANT wonen! Het kan in dit RIANTE vrijstaande herenhuis (in 1899 gebouwd als schoolmeesterswoning) op een ruim perceel van 1.015 m². Het woonhuis is voorzien van 7 kamers waarbij de woon-/eetkamer vergroot is door een fraaie aanbouw die met zijn details recht doet aan het oorspronkelijke bouwjaar. De renovatie heeft plaatsgevonden met oog voor milieuvriendelijke, DUURZAME bouwmaterialen, een hoge mate van detaillering en het behoud hoge plafonds (ruim 3 meter). Vanuit huis wordt een prachtig uitzicht over tuin en landerijen geboden.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: entree. Hal met authentieke houten vloerdelen en toegang tot de ruime kelderruimte. Moderne toiletruimte met fonteintje. Sfeervolle opkamer (±5 m²) met inbouwkast, die bij uitstek te gebruiken is als logeer- of werkkamer.

Imposante woonkamer (±29 m²) met parketvloer en een speksteen-houtkachel (ter overname). Wat opvalt is een overvloed aan daglicht dankzij de grote raampartijen en de erker. Halfopen keuken (±11 m²) uitgerust met 5-pits fornuis met ovens, afzuigschouw en losstaande vaatwasser en koel-vriescombinatie. De ensuite schuifdeuren leiden vanuit de woonkamer naar de royale L-vormige achterkamer (±43 m²) met houten siervloer, eveneens een speksteen-houtkachel (ter overname) en openslaande deuren naar de achtertuin.

De plafonds zijn voorzien van houten balklagen en de wanden zijn uitgerust met leem-stuc. Leemstuc is een 100% natuurlijk bouw materiaal en heeft een aantal grote voordelen; het is vochtregulerend, geluidsabsorberend en warmtevasthoudend. Een ideale combinatie met de speksteenkachels!

Tweede hal/bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot garderobe en stookruimte. Hier bevindt zich de trap naar de eerste etage. Eenvoudige badkamer met wastafel en inloopdouche.

Indeling eerste etage: overloop met een dakraam. Op deze etage bevinden zich vier slaapkamers: twee kamers voor van respectievelijk ±11 m² en ±10 m², elk met dakkapel en een met de fraaie gemetselde dakkapel met uitzicht over de landerijen. Twee kamers achter, 1 van ±14 m² met dakkapel en dakraam en een kamer van ±7 m² met dakraam. De 3 grote kamers zijn voorzien van een vaste kast. De kamers achter beschikken over veel bergruimte.

De gehele eerste etage beschikt over veel raampartijen waardoor alle vertrekken heerlijk licht zijn.

BUITEN

De voor- en de zijtuin (naast het huis) zijn onderhoudsvriendelijk te noemen: deze bestaan grotendeels uit gazon.

De achtertuin daarentegen is een waar paradijs: een grote verscheidenheid aan heesters, bomen en planten vormen - tezamen met de vijver - een heerlijke plek om u terug te kunnen trekken.

Een eenvoudige houten garage biedt plaats voor het stallen van een auto of fietsen. Er bevindt zich een houtstek waar het hardhout opgeslagen kan worden.

Vanaf de openbare weg leidt het pad naast het woonhuis naar het achterste deel van de tuin waardoor deze bijvoorbeeld met een aanhanger of tuin- en parkmachines te bereiken is. Hier bevindt zich tevens een kleinschalig parkeerterrein.

DE OMGEVING

Het woonhuis is gelegen aan de parallelweg van de Bovenweg. Nijeberkoop ligt tussen de grotere dorpen Oldeberkoop en Oosterwolde in. Het pittoreske dorp Oldeberkoop voorziet in de dagelijkse levensbehoefte (waaronder een bakker, slager, buurtsupermarkt, telefoniewinkel, garagebedrijven, basisschool/kinderopvang en een huisartsenpraktijk). Oosterwolde is de hoofdplaats van de gemeente en kent hierdoor een zeer goed voorzieningenniveau die een prima aanvulling bieden.

De directe omgeving is schilderachtig. Diverse zeer uiteenlopende natuurgebieden waaronder de 'Schaopedobbe': een heidegebied van 91 hectare groot en twee van de mooiste natuurgebieden in de regio: De 'Dellebuursterheide' en de 'Diakonievende'. Deze twee natuurgebieden zijn volledig verschillend en bieden de natuurliefhebber alles wat hij/zij wensen kan. Ook is de omgeving bezaaid met fiets- en ruiterpaden die door natuurgebieden (waaronder het nabijgelegen uitgestrekte Nationaal Park 'Het Drents-Friese Wold'), weilanden en pittoreske plattelandsdorpen voeren.

Dankzij de nabijheid van de N351 rijdt u binnen enkele minuten op de A32 (Leeuwarden-Meppel) en de N381 (Drachten-Emmen).

Zoals gebruikelijk bij een woonhuis ouder dan 25 jaar zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal een asbestclausule worden opgenomen. 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!











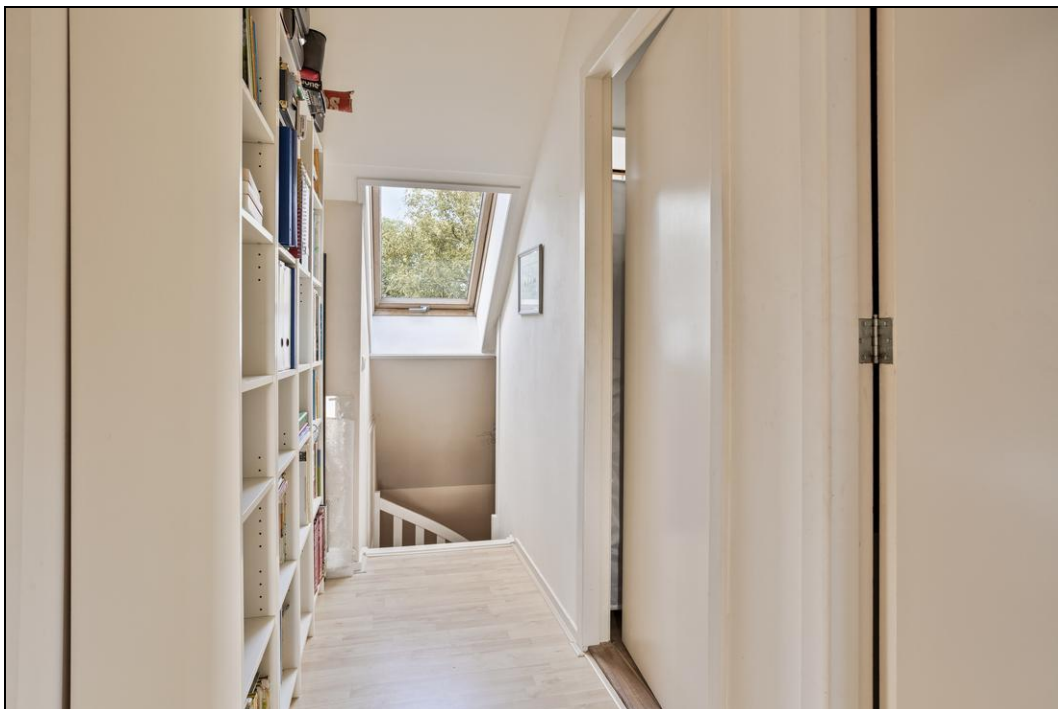










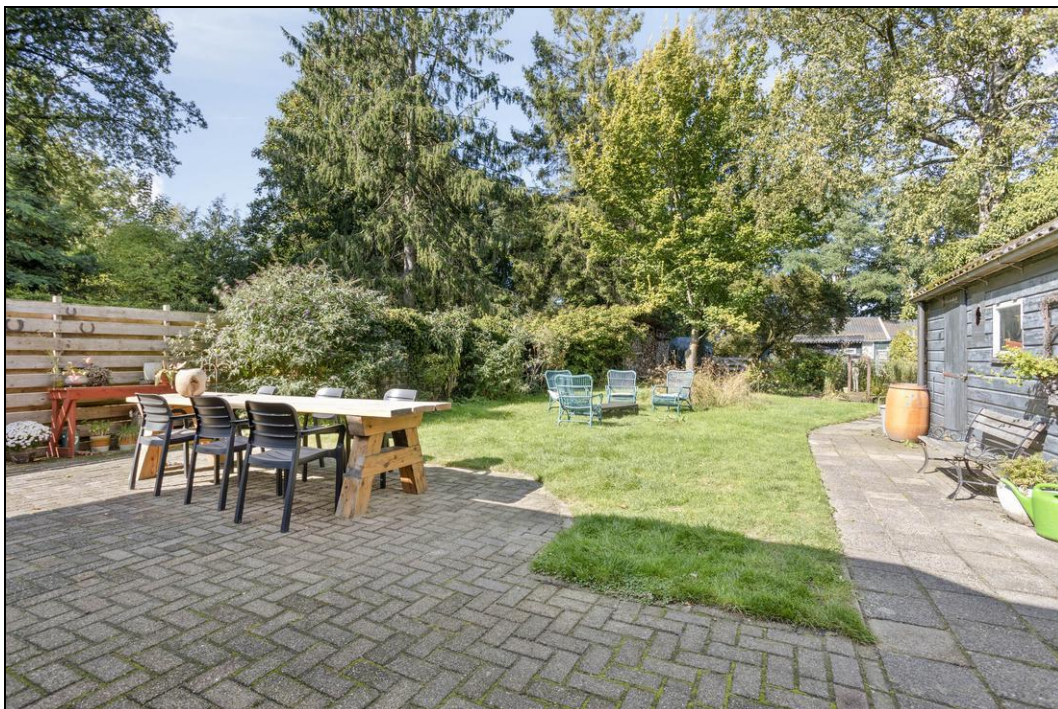




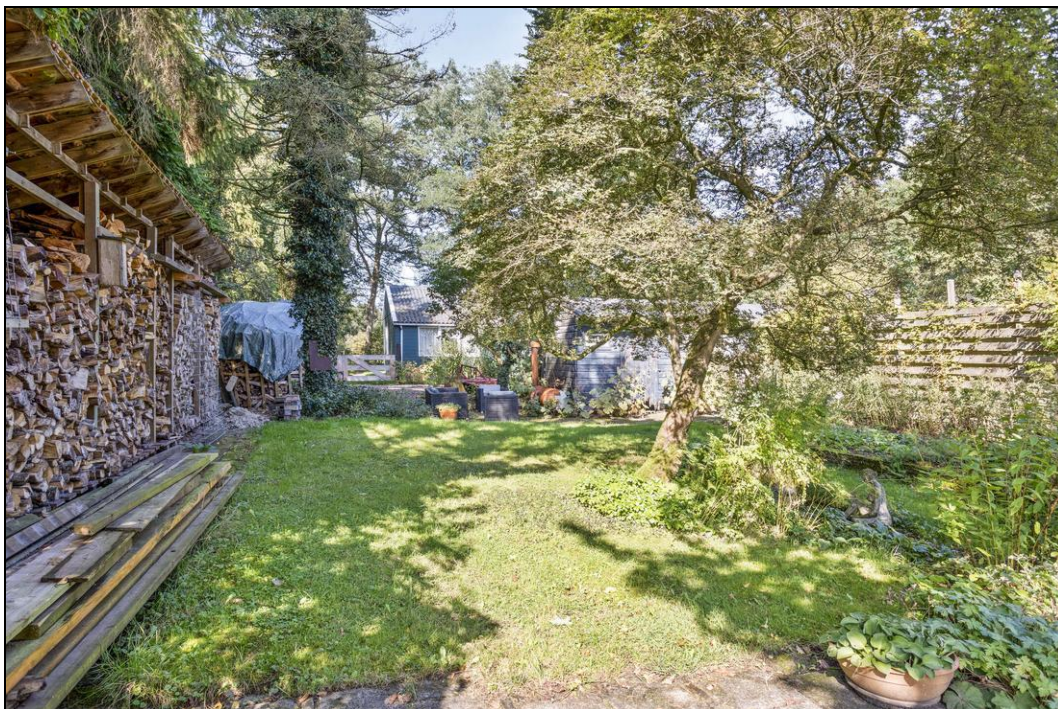


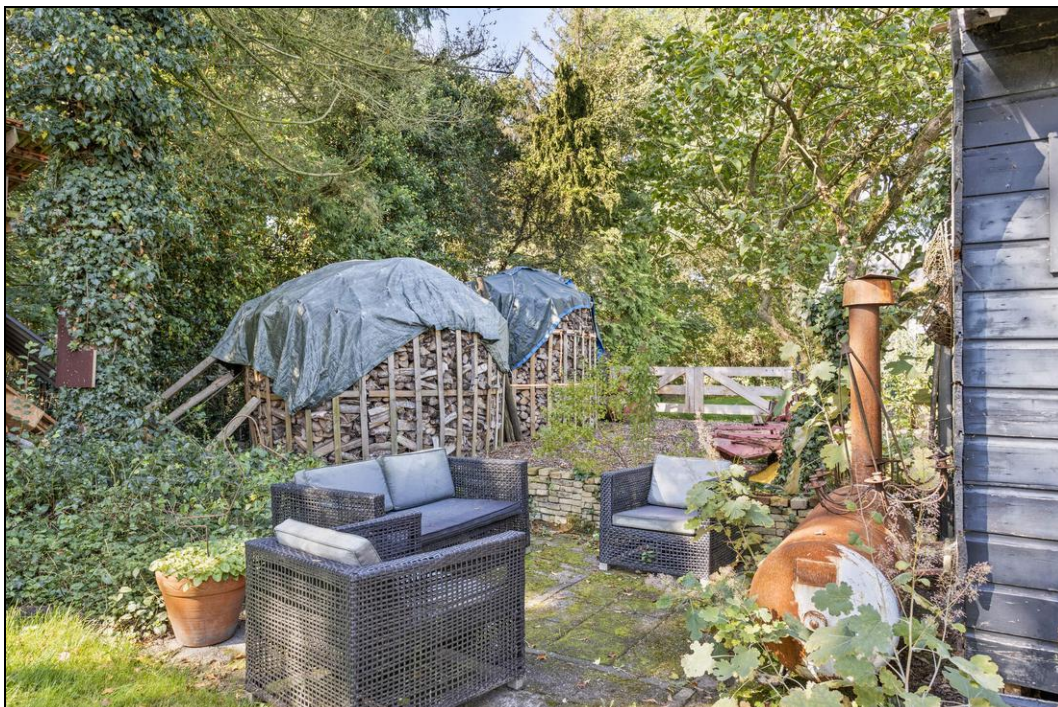














|

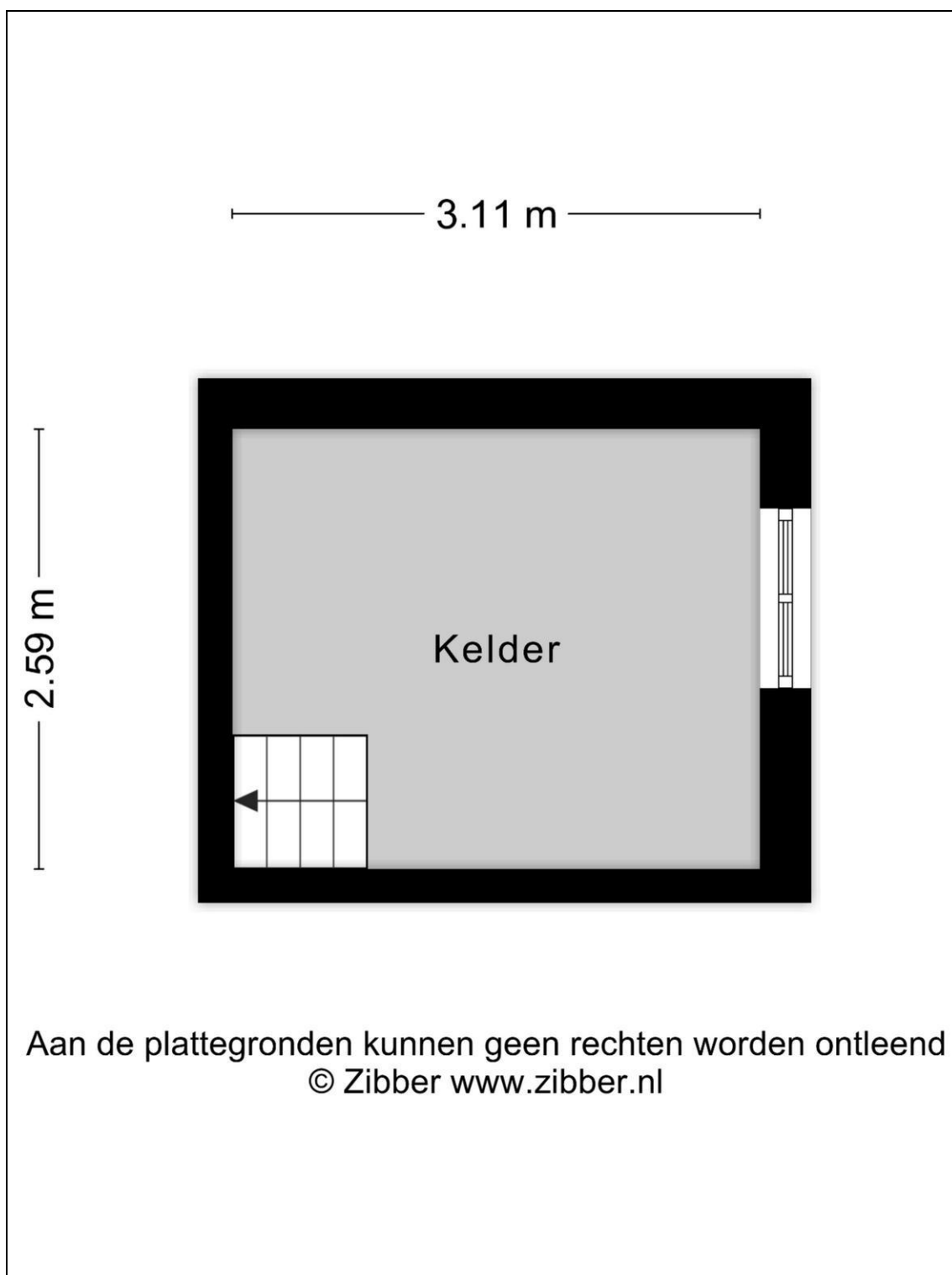


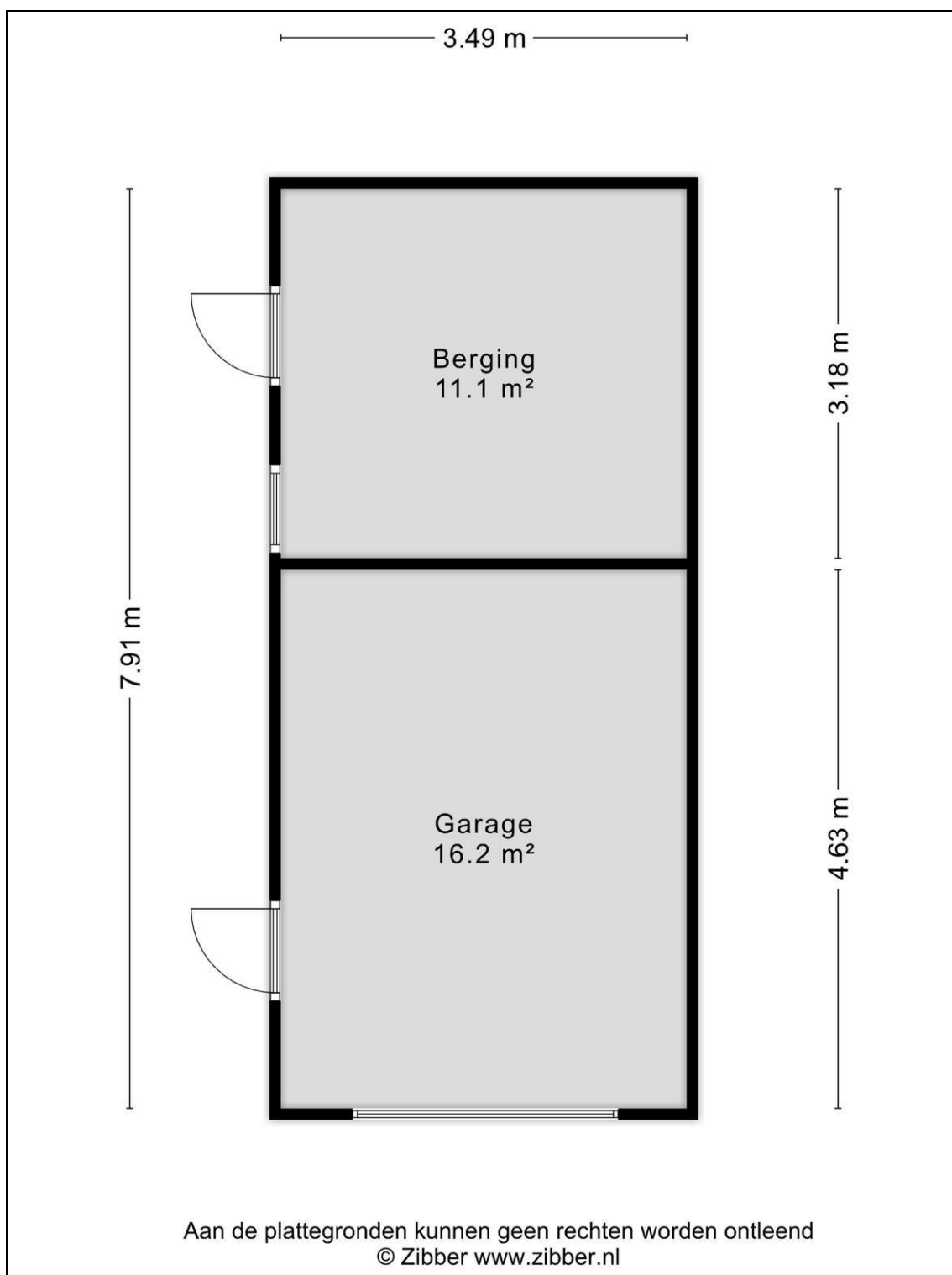


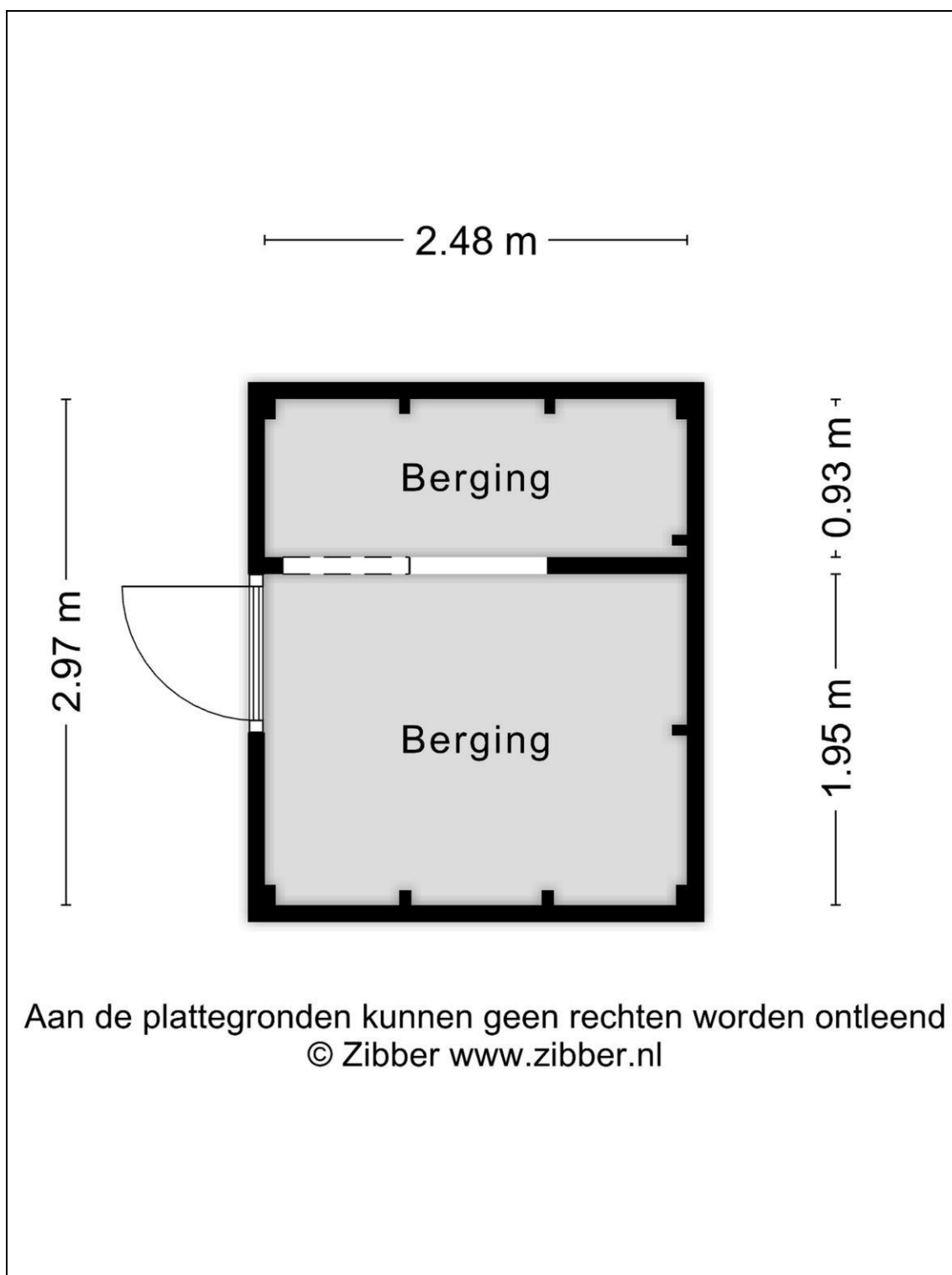












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Bovenweg 34
Postcode / Plaats	8422 DH Nijeberkoop
Gemeente	Oldeberkoop
Sectie / Perceel	D / 311
Oppervlakte	780 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Bovenweg 34
Postcode / Plaats	8422 DH Nijeberkoop
Gemeente	Oldeberkoop
Sectie / Perceel	D / 375
Oppervlakte	235 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 585.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 640 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.015 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 165 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1899
Ligging	: Buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand hout
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel (2 maal, ter overname)
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Bovenweg 34
8422 DH NIJEBERKOOP



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 **splitsing 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 ontleen.

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.

