



Wollinghuizerweg 50, 9541 VC Vlagtwedde

Vraagprijs € 898.000,- k.k.

**Oosterveld Makelaardij
Havenstraat 10
9591 AK, ONSTWEDDE
Tel: 0599-650654
E-mail: info@oosterveld-makelaardij.nl
www.oosterveld-makelaardij.nl**

Omschrijving

In buurtschap Jipsinghuizen, gelegen tussen Vlagtwedde en Sellingen staat deze luxe en schitterend verbouwde woonboerderij met diverse bijgebouwen op een perceel van ruim 1.6ha groot welke geheel is ingericht voor het houden van paarden. De woning is met liefde gerenoveerd en met behoud van vele karakteristieke elementen waarbij het geheel eveneens is verduurzaamd met 18 zonnepanelen en goede isolatie. Hiermee beschikt de boerderij over energielabel B.

Indeling: hal met zij-entree en meterkast; werk-/slaapkamer (ca. 15.1m²) met opgang naar een kelder; sfeervolle woonkamer (ca. 29.3m²) met balkenplafond en schouw v.v. pelletkachel; woonkeuken (ca. 32.3m²) met een prachtige lichtinval door de hooggeplaatste dakramen, provisiekast en een luxe inbouwkeuken v.v. spoeleiland, natuurstenen blad en diverse apparatuur (gasfornuis met 2 ovens, bakplaat en warmhoudplaat, afzuigkap in schouw, vaatwasser, combi-magnetron en koffieautomaat); bijkeuken (voormalig stookhuisje) met witgoedaansluitingen, 2e entree en een deur naar het terras; ruime centrale achterhal met een 2e keukenblok, trapopgang en doorgang naar de inpandige deel; toiletruimte met wandcloset en fonteintje; ouderslaapkamer (ca. 22.5m²) met een ruime inloop(kleding)kast (ca. 3.2m²) en doorgang naar de badkamer met een inloopdouche, badmeubel met wastafel, ligbad en toilet (wandcloset); inpandige deel-/schuurruimte (ca. 166m²) met een technische ruimte v.v. de CV opstelling en een extra witgoedaansluiting en 3 ruime paardenboxen.

Verdieping: overloop met vide en een fraaie doorkijk naar de woonkeuken; slaapkamer (ca. 18m²) met een vaste kast; slaapkamer (ca. 22.3m²) met een inloopkast; slaapkamer (ca. 12.8m²) met een vaste kast; 2e badkamer (ca. 6.6m²) met een douchecabine, badmeubel v.v. wastafel en een toilet (wandcloset).

2e verdieping: middels een vaste trap bereikbare ruime bergzolder.

- Verwarming is middels CV (Intergas HR combiketel, bouwjaar 2025) en de keuken, werk-/slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn v.v. vloerverwarming. De slaapkamers op de 1e verdieping worden verwarmd middels elektrische infraroodpanelen.
- v.v. 18 zonnepanelen (310 WP) geplaatst in 2018.
- Het dak is geheel uitgelijnd en vernieuwd omstreeks 2019, hierbij zijn de windveren van de boerderij uitgevoerd in kunststof en onderhoudsvrij.
- achter de boerderij staat een ruime overkapping geschikt voor het stallen van meerdere voertuigen met aan de achterzijde een aangebouwde bergruimte.
- Er is een oplaadmogelijkheid voor twee elektrische auto's, waarvan 1 in de grote kapschuur.
- het perceel is zeer geschikt voor hippische activiteiten en ingericht als "paddock paradise" waarbij de paarden continu in beweging blijven en kunnen lopen over het fraai aangelegde perceel met diverse weiden, een natuurvijver, een verlichte rijbak (20m x 60m) en diverse schuilstallen.

Sellingen en Vlagtwedde zijn dorpen waar alle voorzieningen aanwezig zijn zoals supermarkten, een aantal winkels en restaurants. Beide dorpen beschikken over een moderne MFA met 2 basisscholen en kinderopvang, diverse sportvoorzieningen- en verenigingen, huisarts met apotheek en een rijk verenigingsleven.

De streek en gemeente Westerwolde waarin Sellingen ligt is een bijzonder gebied met veel natuurwaarden, zoals het grootste heideveld van de provincie Groningen en de grote bosgebieden rond Sellingen en Ter Apel. Het riviertje de Ruiten Aa doorkruist het gebied en de historische locaties Klooster Ter Apel, Burcht Wedde en de Vesting Bourtange kennen een eeuwenoude geschiedenis. Een schitterend gebied met vele wandel-/en fietsroutes!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 898.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	2.249 m ³
Perceel oppervlakte	16.442 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	246 m ²
Soort woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Carport
Energielabel	B
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Pelletkachel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Wollinghuizerweg 50
9541 VC VLAGTWEDDE



Foto's



Foto's



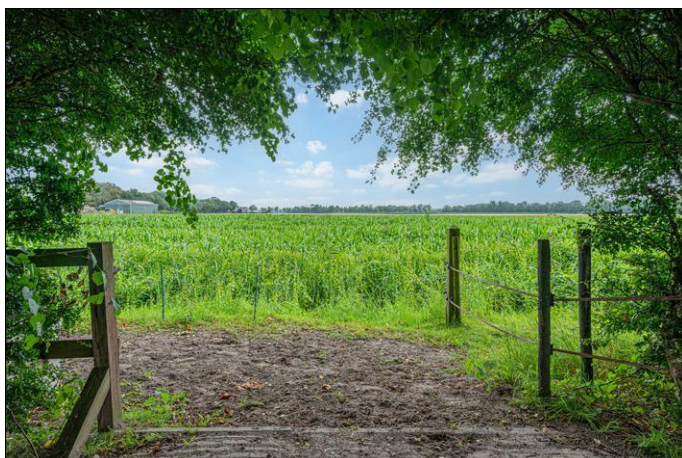
Foto's



Foto's



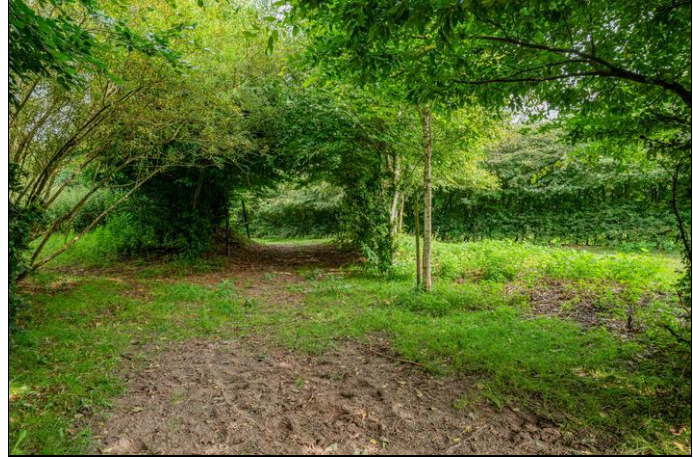
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



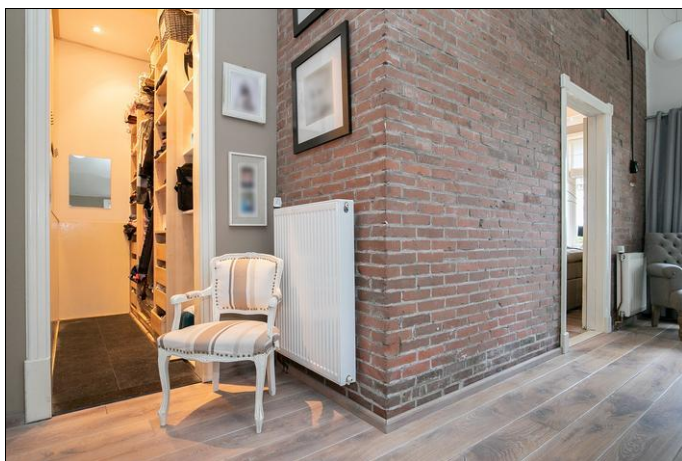
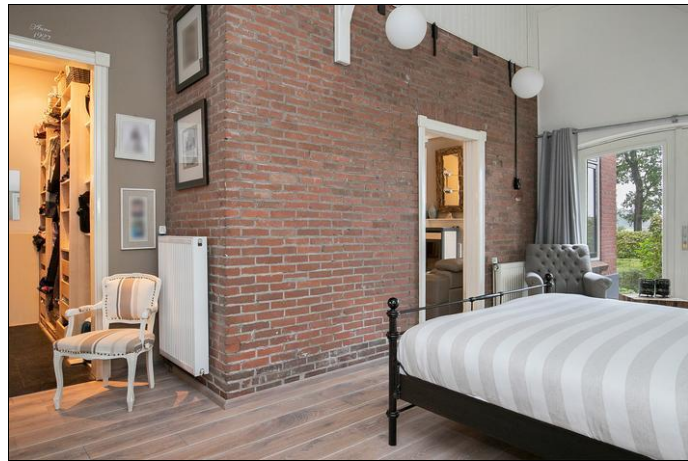
Foto's



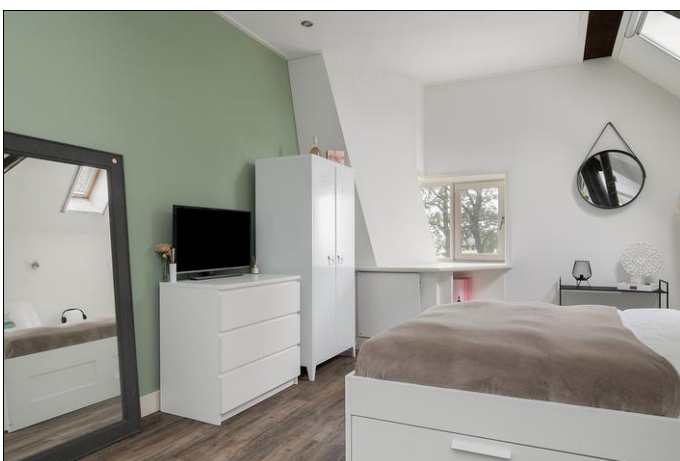
Foto's



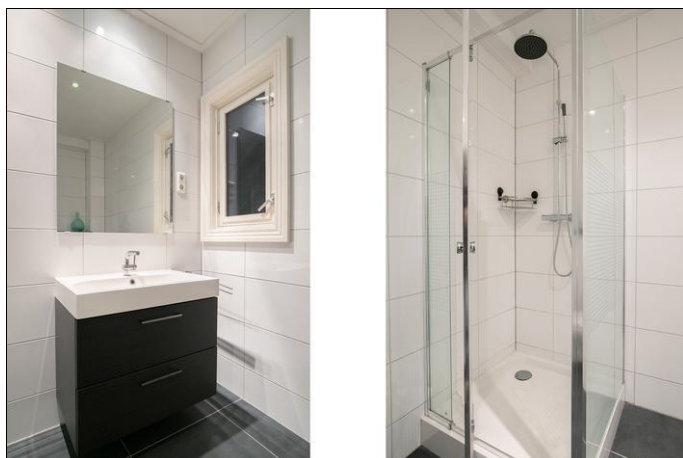
Foto's



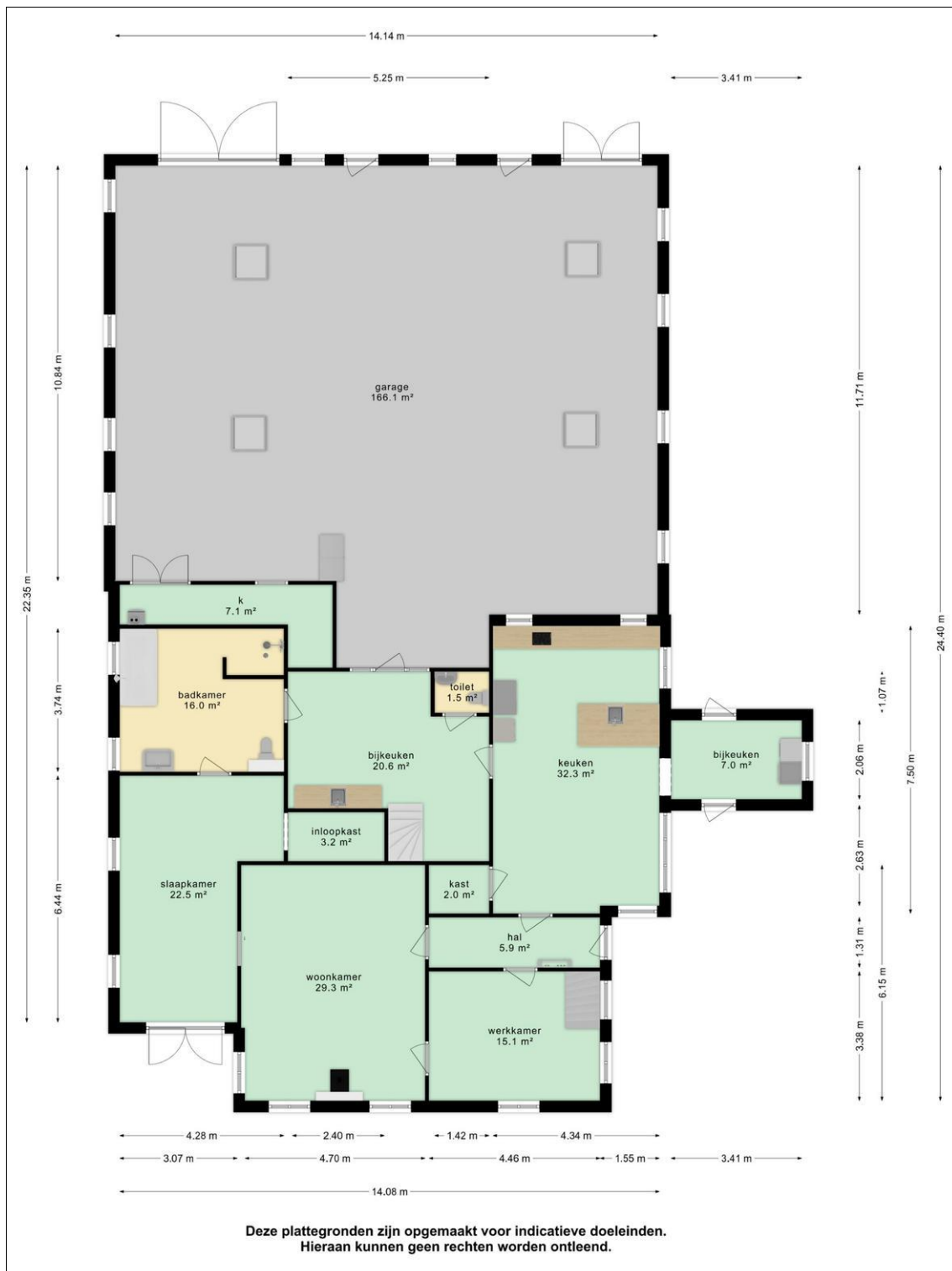
Foto's



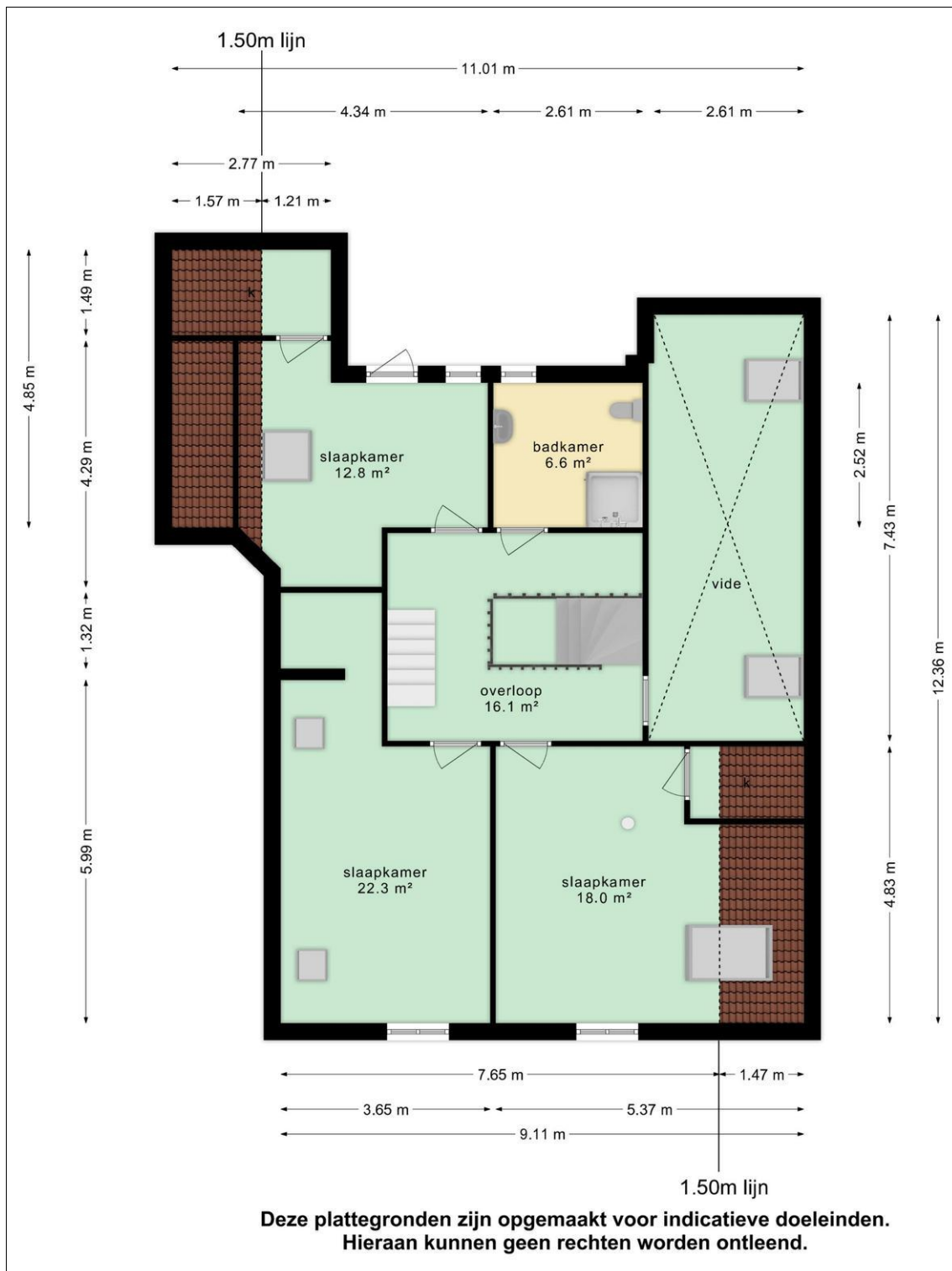
Foto's



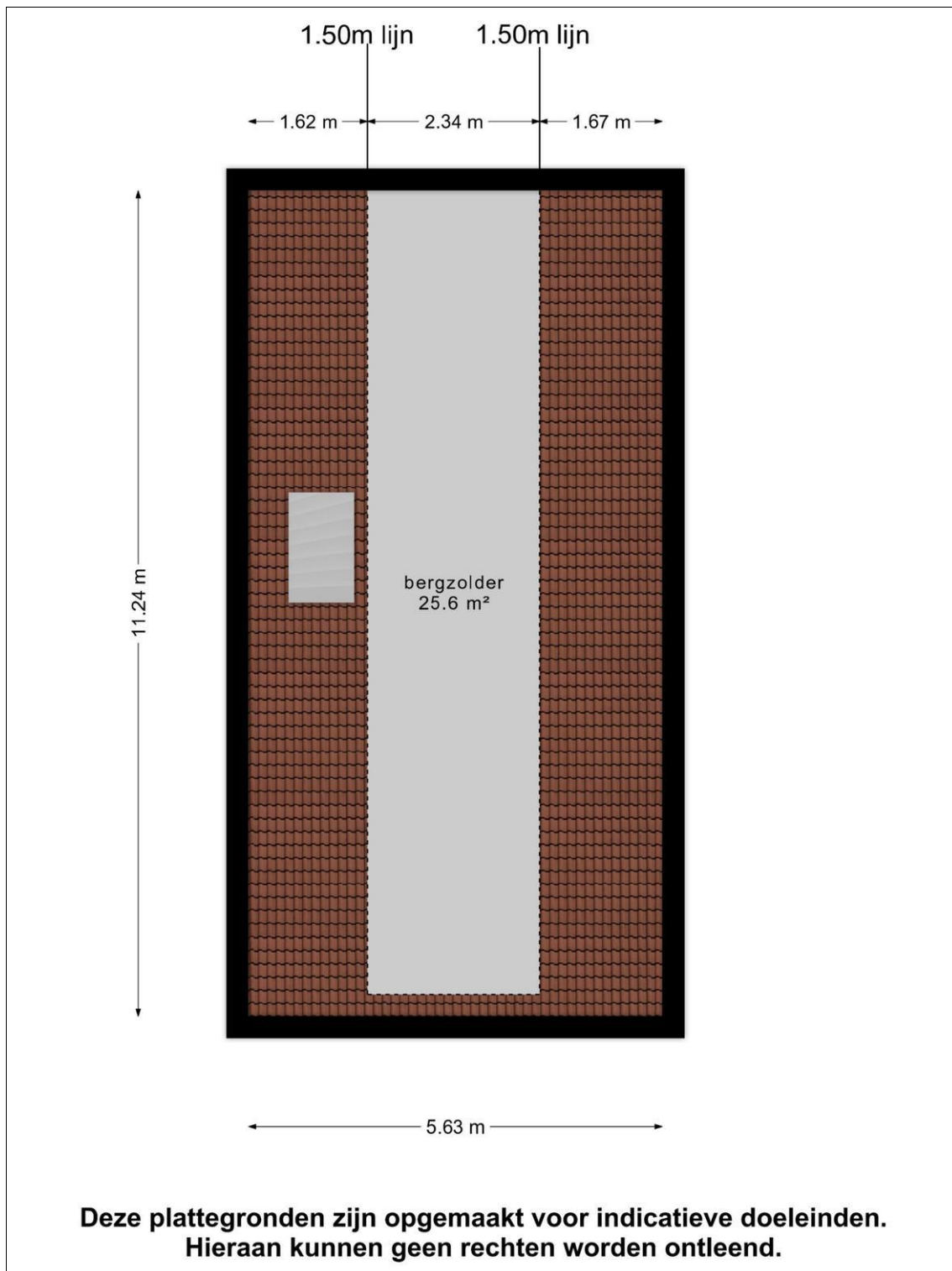
Plattegrond



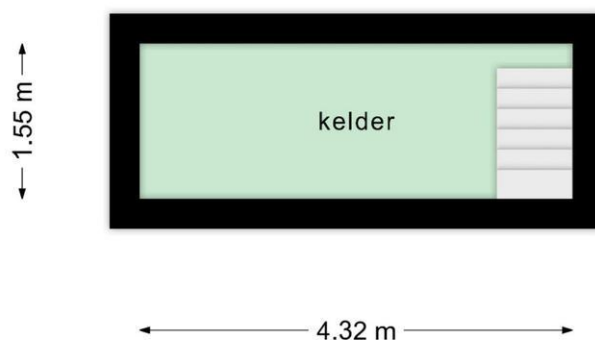
Plattegrond



Plattegrond

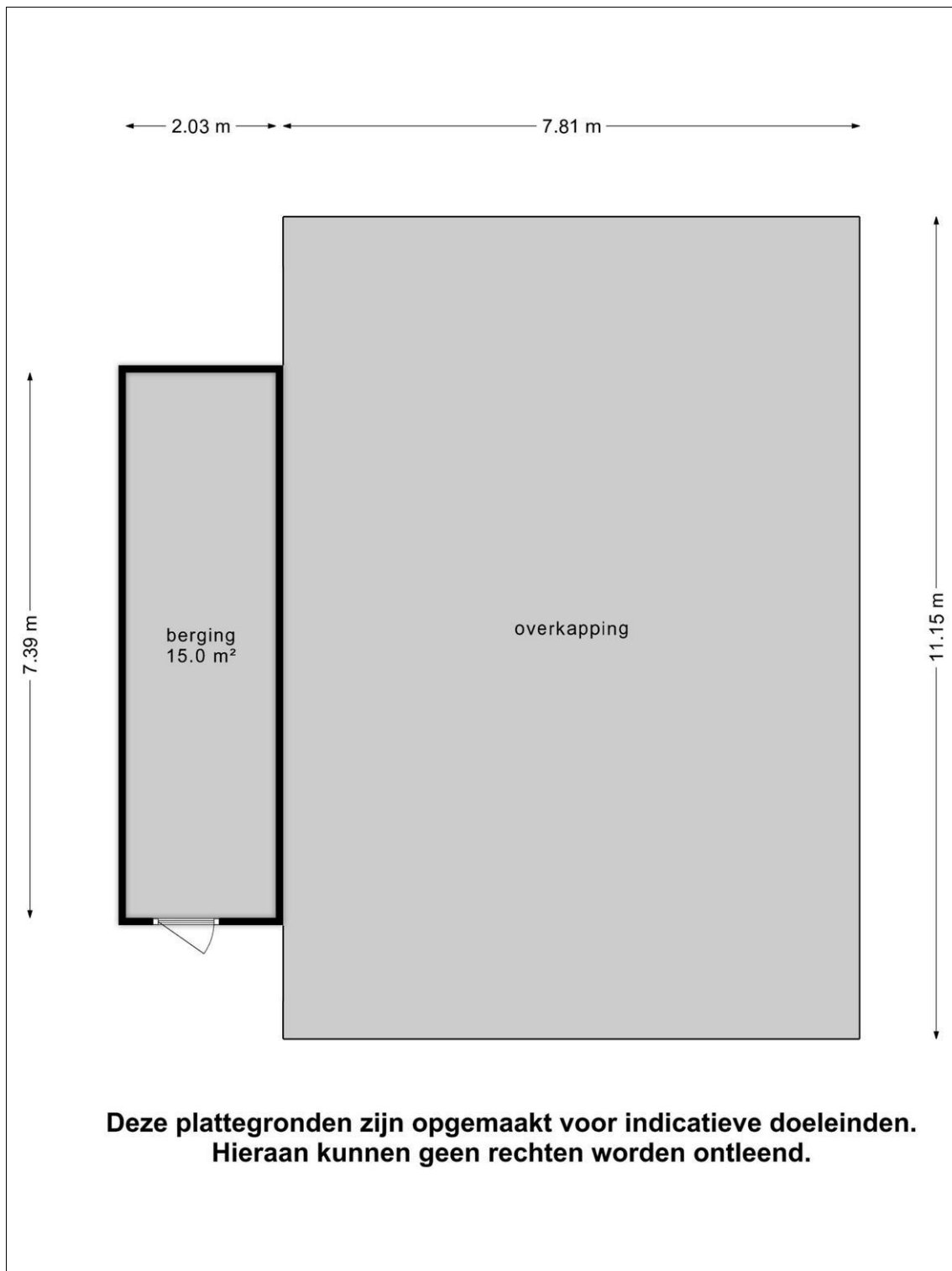


Plattegrond

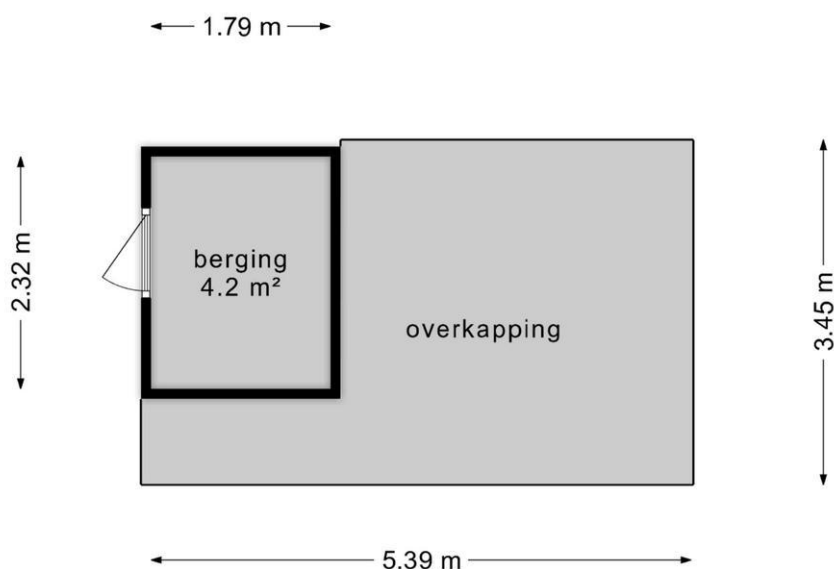


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

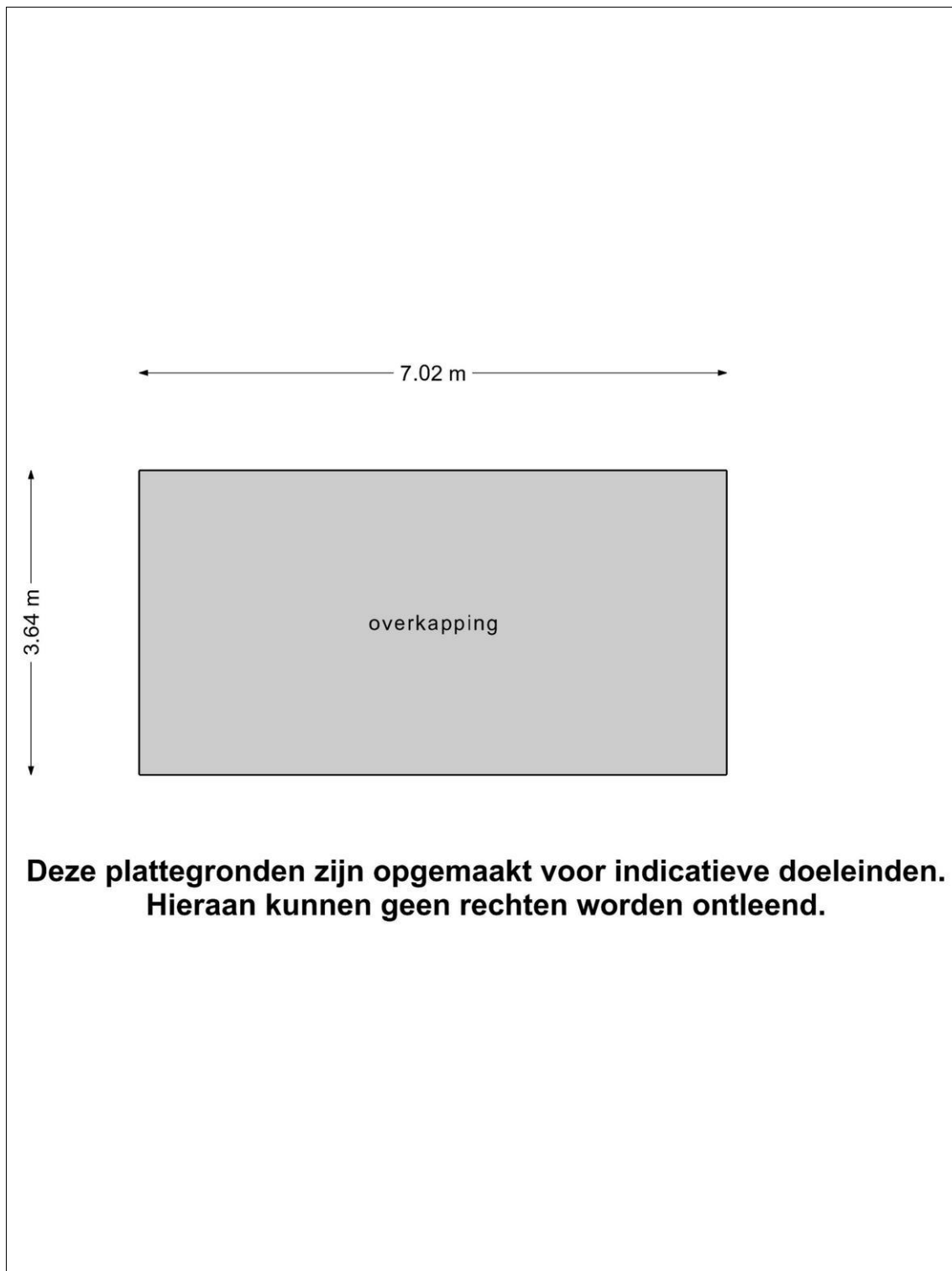


Plattegrond

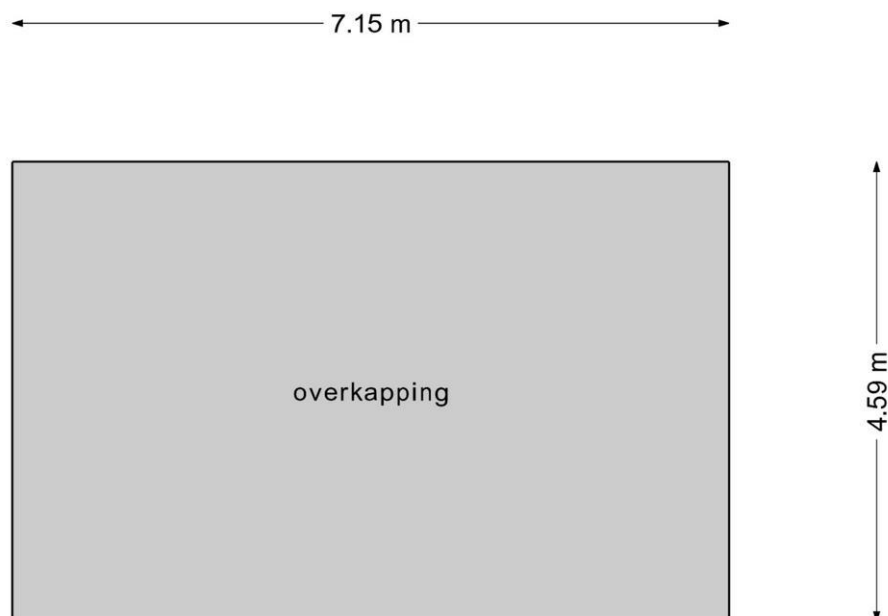


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

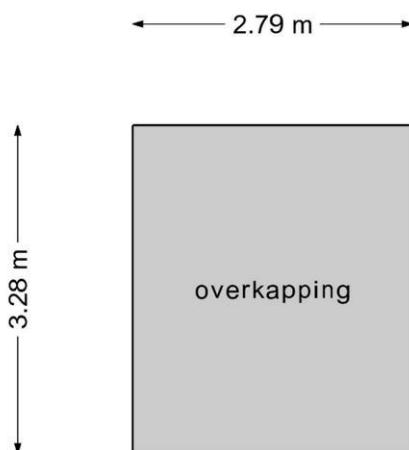


Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadaster



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Wollinghuizerweg 50
Postcode / Plaats	9541 VC Vlagtwedde
Gemeente	Vlagtwedde
Sectie / Perceel	N / 1203
Oppervlakte	16.442 m ²
Soort	Volle eigendom

Aanvullende informatie

Heeft u interesse in deze woning en u wilt de woning graag bezichtigen, dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen voor het maken van een afspraak. Wij zijn van maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 17:00 uur telefonisch te bereiken op **0599-650654**. Houdt u er wel rekening mee dat een afspraak voor een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten te onderhandelen en afspraken voor bezichtigingen te maken.

Indien u deze woning inmiddels heeft bezichtigd met één van onze medewerkers dan zouden wij het zeer op prijs stellen als u uw reactie aan ons kenbaar zou willen maken. Wij voelen ons vrij om eventueel na 1 week contact met u op te nemen om te vragen naar uw reactie.

Wanneer u de woning voor een tweede keer wilt bezichtigen of een bod wilt uitbrengen dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Besluit u deze woning te willen kopen dan zijn de volgende begrippen voor u van belang:

Koopakte

Indien beide partijen tot overeenstemming zijn gekomen wordt er door Oosterveld Makelaardij een koopakte opgesteld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper (k.k.)

Kosten koper betekent dat u als koper de kosten betaalt. Onder deze kosten worden verstaan: notariskosten voor het opstellen van de akte van levering, kosten van het kadaster en de overdrachtsbelasting. Laat u zich hierbij goed informeren of er sprake is van 0% (starter(s) onder de 35 jaar en niet eerder gebruik gemaakt van de startersvrijstelling) of 2% (wonen) of 10.4% (niet wonen en beleggers).

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. Deze dient te worden gesteld nadat de overeenkomst onvoorwaardelijk is geworden.

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de werkelijke situatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat maten en indelingen niet overeenstemmen met de werkelijke situatie.

Asbest

Bij woningen gebouwd vóór en/ of in 1994 zal in de koopovereenkomst een clause worden opgenomen dat er mogelijk asbest aanwezig kan zijn.

Onderzoeksplicht

Als koper hebt u zelf een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring. Verder adviseren wij om bij de aankoop van een woning u te laten begeleiden door uw eigen (aankoop) makelaar.

Keuze notaris

Onze voorkeur gaat uit naar een plaatselijk notariaat in verband met de reisduur vanaf ons kantoor. De

keuze bestaat uit o.a. Notariskantoor Dijkstra Jansen en Bergman te Stadskanaal of Notariaat Westerwolde te Wedde of Ter Apel.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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. Verkoper en Oosterveld Makelaardij kunnen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, aansprakelijk worden gesteld mocht blijken dat de vermelde maten en oppervlakten op Funda en/ of op onze website en/ of in de brochure niet conform deze NEN-normering zijn. Koper is in de mogelijkheid gesteld om de gebruiksoppervlakte te controleren en vrijwaart verkoper en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid met betrekking tot het niet-juist uitvoeren van de meetinstructie.

Verzekeringen

Sinds 2011 is ons kantoor uitgebreid met verzekeringen. Wilt u graag gratis advies en/of een geheel vrijblijvende offerte dan kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.