

TE KOOP

Boijlerweg 91

8392 ND Boijl



Middelbrink

Makelaardij

Welkom bij Makelaardij Middelbrink

Uw interesse voor: **Boijlerweg 91 in Boijl**

Hartelijk dank voor uw interesse in **Boijlerweg 91 in Boijl**. Wij informeren u graag zo volledig mogelijk over dit pand, zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen. U zult in deze brochure informatie vinden over de woning zelf, maar ook foto's en plattegronden. De verkoper stelt in een vragenlijst zoveel mogelijk detailinformatie beschikbaar, en in de roerende zakenlijst vindt u welke zaken bij de woning worden verkocht.

Werkwijze

Als de brochure uw interesse heeft gewekt, kunt u contact met ons opnemen voor het maken van een bezichtigingsafspraken. Deze afspraak kan via email of telefoon worden gemaakt. Tijdens de bezichtiging leiden wij u actief door de woning en bespreken wij de voor u belangrijke zaken van het pand. Daarna kunt u beslissen of u een bod wilt uitbrengen op de woning.

Makelaardij Middelbrink: een naam in bemiddeling

Gerard en Agnes Middelbrink zijn al sinds 2001 actief als woonmakelaar en als agrarisch makelaar in de omgeving Steenwijkerland / Noordoostpolder. We hebben voortgebouwd op hetgeen vader Middelbrink in de jaren '80 heeft opgezet. Naast begeleiding van een verkoop en een aankoop van onroerend goed, kunnen wij u ook van dienst zijn met een taxatierapport van uw woning of agrarische onroerende zaak. We zijn daartoe ingeschreven in het NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Gerard en Agnes Middelbrink



Uw makelaars in de regio

Ons werkgebied

Steenwijk



Blokzijl



Emmeloord



Omschrijving

Volledig gerenoveerde en verduurzaamde woning met karakter en grote schuur in het hart van Boijl.

Wonen in een voormalige dorpswinkel heeft iets bijzonders. De charme van vroeger, gecombineerd met het comfort van nu, dat is precies wat deze prachtige woning aan de Boijlerweg te bieden heeft. Op een riant perceel van 595 m² vind je hier een tot in detail gerenoveerde en verduurzaamde woning met een royale schuur met zolderverdieping van maar liefst 82 m². Ideaal voor wie ruimte zoekt voor een atelier, werkplaats, opslag of hobbyruimte.

Dankzij de twee opritten, aan zowel de Boijlerweg als de Kerkweg, is het geheel bovendien praktisch bereikbaar.

Met oog voor detail gerenoveerd (2020–2022)

Tussen 2020 en 2022 is werkelijk alles vernieuwd. De woning werd niet zomaar opgeknapt, maar met visie en vakmanschap volledig onder handen genomen.

Zo zijn onder meer:

- alle dakpannen vervangen en het dak, de wanden en vloeren volledig geïsoleerd;
- gevels opnieuw gevoegd, gestraald en geïmpregneerd;
- nieuwe kunststof kozijnen geplaatst (beneden en deels boven);
- elektra, meterkast en riolering vernieuwd;
- vloerverwarming aangebracht op de begane grond;
- nieuwe toiletten en badkamer geïnstalleerd;
- airco geplaatst op de verdieping;
- internetaansluitingen in elke kamer voorzien.

Daarnaast is met behulp van een constructeur berekend waar dragende wanden konden verdwijnen en zijn zware metalen balken geplaatst voor een open en ruimtelijke indeling beneden. De originele boog in de woonkamer en de trap herinneren nog aan het verleden van de woning, terwijl het interieur fris, modern en strak is afgewerkt.

Indeling

De begane grond biedt een warme en open leefruimte.

De woonkamer is ruim, met een gezellige speksteenkachel en vloerverwarming. De moderne keuken met kook- en spoeliland en een kastenwand voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron, oven vormt het hart van de woning.

Daarnaast vind je beneden een ruim toilet met urinoir, een kantoor/werkkamer/slaapkamer (voorbereid op het realiseren van een badkamer op de begane grond), een praktische bijkeuken en directe toegang tot de grote schuur met zolder. De schuur heeft een elektrisch bedienbare kanteldeur en kan dienstdoen als atelier, garage of opslagruimte.

Omschrijving

Op de eerste verdieping bevinden zich vier smaakvol afgewerkte slaapkamers en een luxe badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Via de overloop bereik je het aparte toilet en met de vlizotrap de zolderruimte. Vanaf de overloop is ook het platte dak/dakterras bereikbaar.

De tuin is fraai aangelegd, voorzien van een overkapping en biedt volop privacy en zon. Aan beide zijden van de woning is een oprit met mogelijkheid voor parkeren van meer dan twee auto's.

Boijl is een sfeervol dorp op de grens van Friesland en Drenthe, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Hier woon je tussen uitgestrekte weilanden, bossen en heidevelden, met Nationaal Park Drents-Friese Wold letterlijk om de hoek. Toch liggen voorzieningen, scholen en winkels in naburige dorpen als Elsloo, Appelscha en Noordwolde op korte afstand.

Het dorp heeft een sterke gemeenschap, een actief verenigingsleven en een warme, dorpse sfeer waarin iedereen elkaar nog kent en groet. Er is een basisschool en kinderopvang in het dorp aanwezig. Boijl biedt de perfecte balans tussen landelijk wonen en centraal gelegen leven.

Of je nu een plek zoekt om thuis te werken, te creëren of gewoon te genieten van rust en ruimte, deze woning in Boijl biedt het allemaal; stijlvol, toekomstbestendig en met karakter.

Kenmerken



Woon-
oppervlakte

191 m²

11



Aantal
kamers



Inhoud

1343 m³

5



Aantal
slaapkamers



Perceel-
oppervlakte

595 m²

1937



Bouwjaar



A



Energielabel



Vraagprijs € 649.500 k.k.

Unieke kenmerken

- Riant woonhuis
- Met grote schuur/werkplaats/atelier v.v. zolderverdieping
- Woning geheel gerenoveerd en verduurzaamd in 2020-2022
- In centrum van Boijl gelegen
- Ruime kavel grond, 595 m²
- Twee opritten: aan Boijlerweg en Kerkweg

Foto impressie



Foto impressie





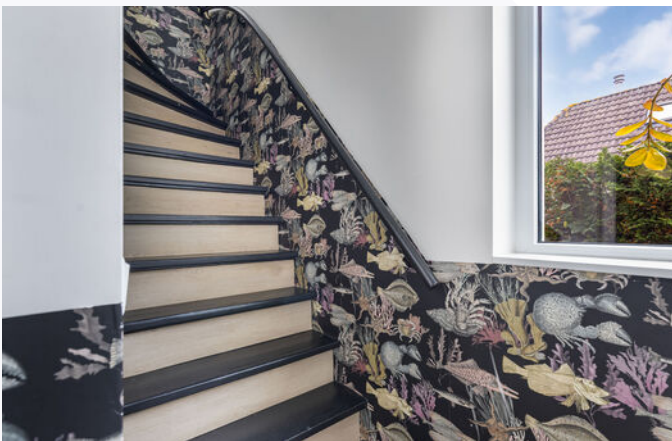
Foto impressie





Foto impressie





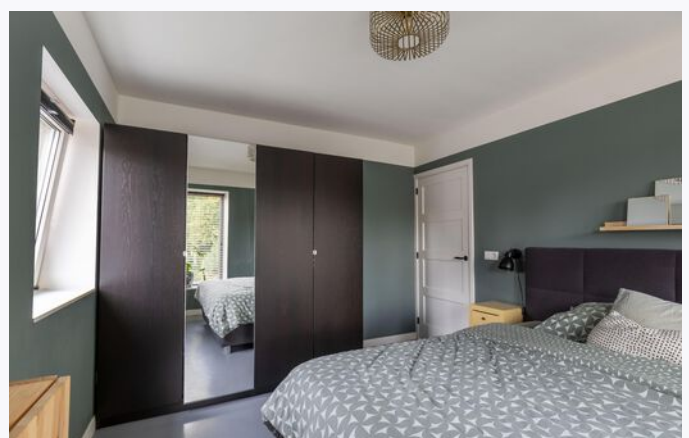




Foto impressie



Foto impressie



Hypotheek- en Financieringsroute



De woning staat te koop!



De juiste prijs



Financieringsvormen

- schenking
- eigen geld
- lening naasten
- hypotheek



Hypotheekadvies

- een hypotheekadviseur
- een financieel adviseur



VERKOCHT!

Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan gelden voor tekeningen, maatvoeringen, etc. Hieraan kunnen dan ook

Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

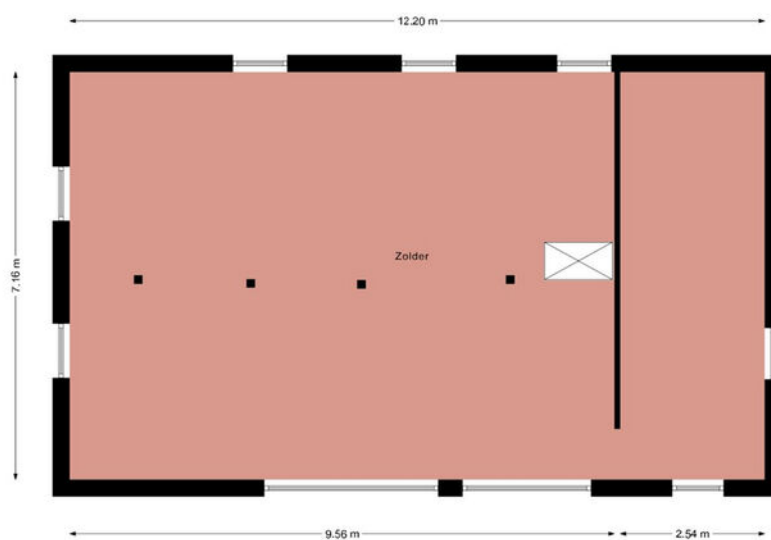
Eerste verdieping



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

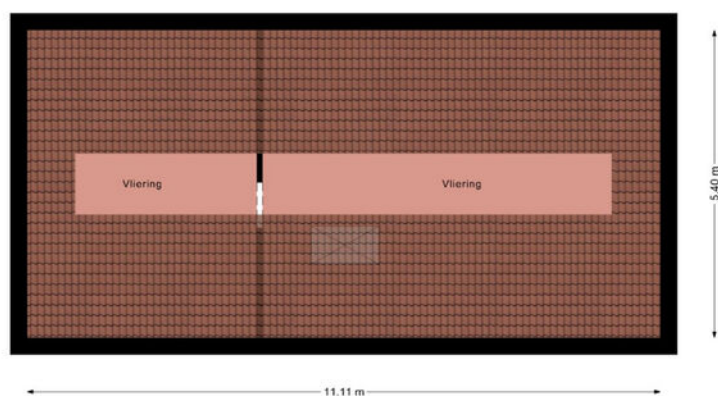
Garage zolder



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Vliering




Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

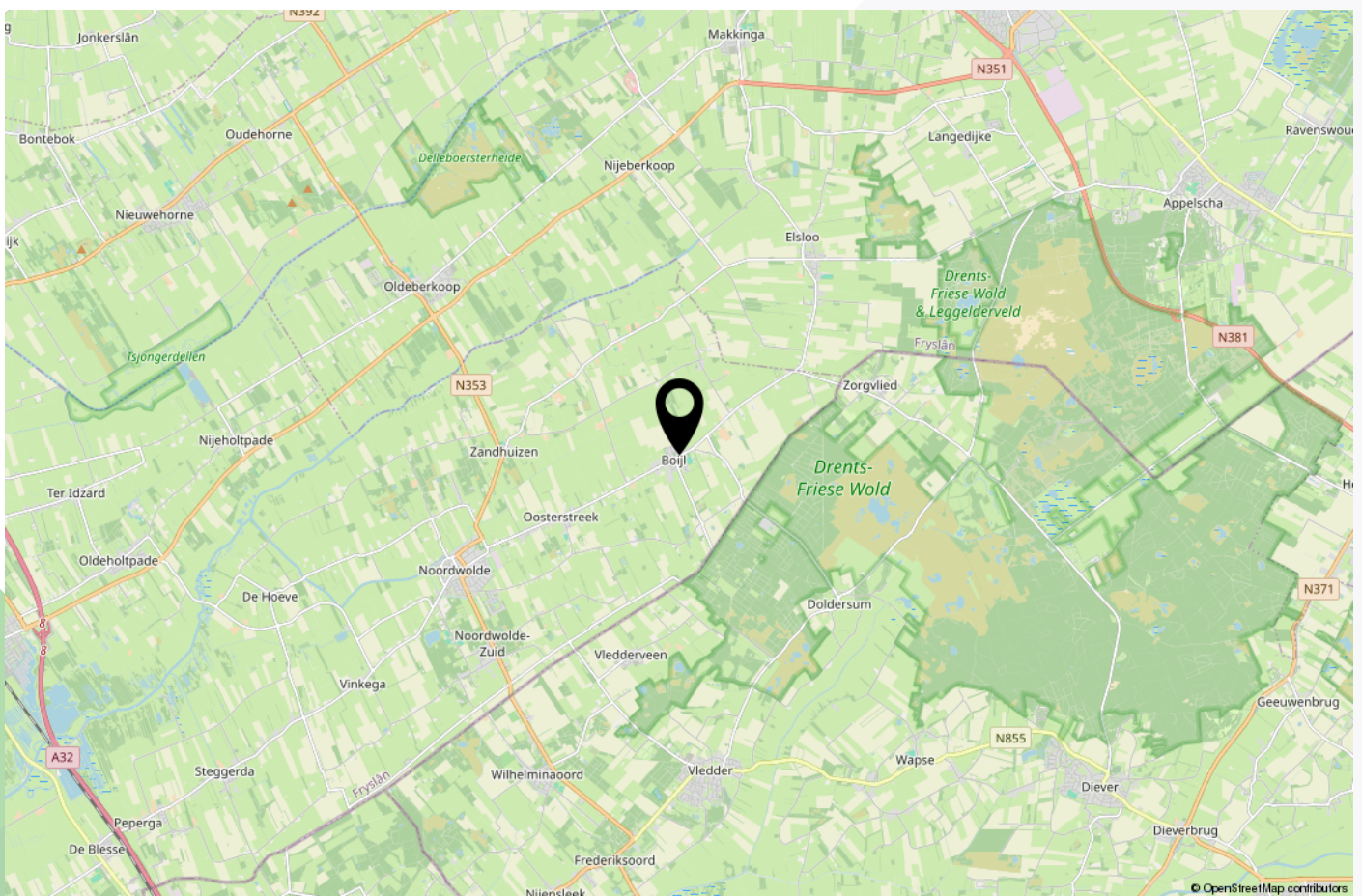
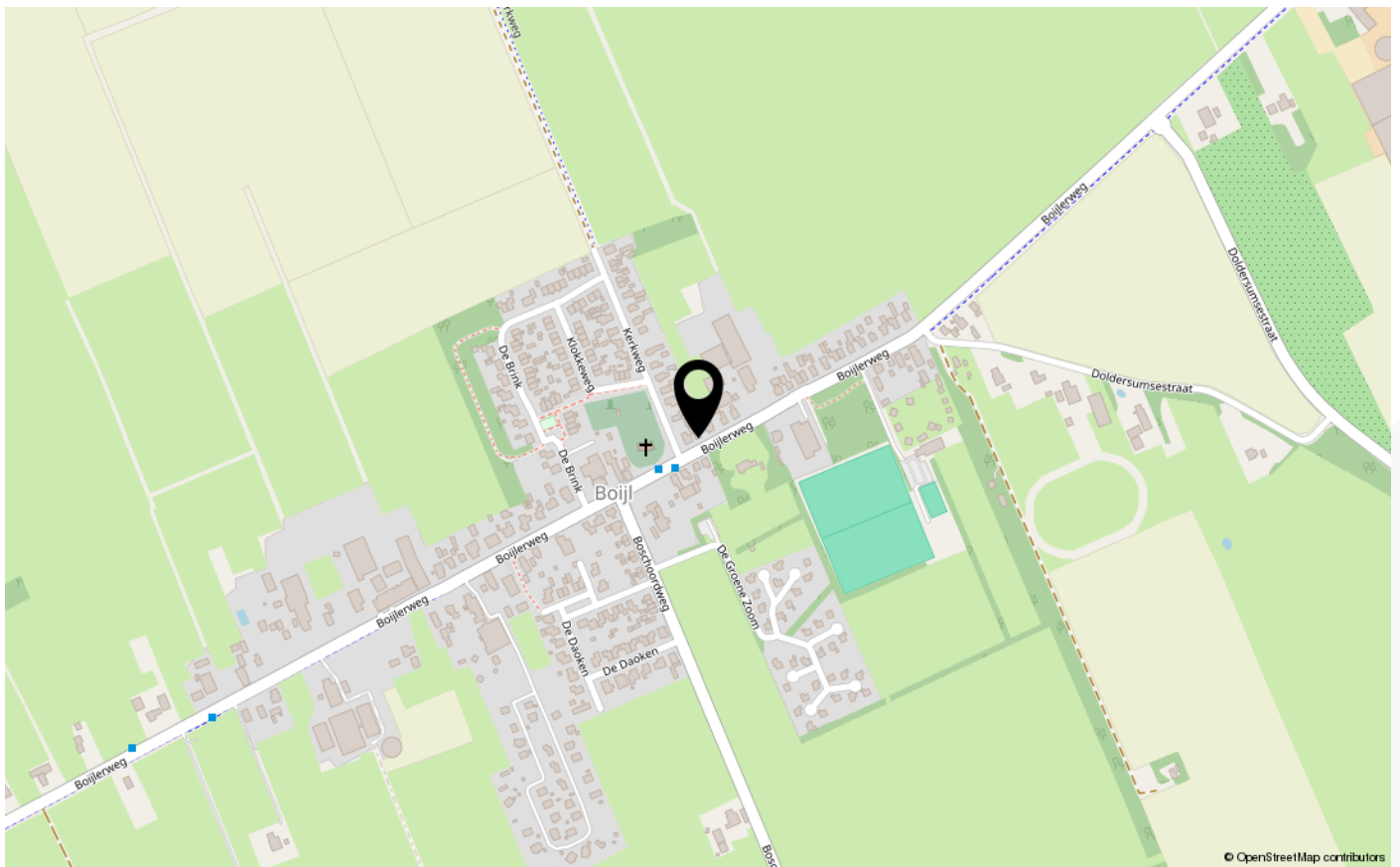
Uw referentie: Boijlerweg 91



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Noordwolde Sectie P Perceel 1168</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie van Boijlerweg 91



Hoe werkt het kopen van een woning?

Presentatie aan de woonmarkt:

De verkoopmakelaar zal in samenspraak met de verkoper de woning op diverse manieren presenteren aan de markt. Zo kom jij er achter wat er te koop is. De verkoopmakelaar regelt een NEN-meetrapport, zodat duidelijk is hoe groot het huis is.

Onderzoek financiële situatie:

Voordat je een woning gaat bezichtigen, kun je het beste eerst je financiële situatie onderzoeken bij je bank of een hypotheekadviseur. Makelaardij Middelbrink werkt met diverse adviseurs en kan je hierin adviseren, zie volgende pagina's.

Bezichtiging:

Bij een bezichtiging leidt de makelaar je rond door de woning, zodat je een goede indruk krijgt. De makelaar zal je - namens de verkoper - zo goed mogelijk informeren, zowel tijdens de bezichtiging, als door het beschikbaar stellen van een compleet documentatiepakket.

De verkoper hoort de bij hem/haar bekende gebreken of bijzonderheden te melden aan de kijker (mededelingsplicht), en als kijker heb je ook een eigen onderzoeksplicht. Jij zult als koper goed moet kijken naar zaken die voor jou van belang zijn en/of die je had kunnen opmerken of checken.

Rol van de verkoopmakelaar:

De verkoopmakelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. De verkoopmakelaar geeft informatie aan de

koper, maar kan niet tegelijkertijd de belangen van de koper behartigen. Als je graag advies en/of begeleiding wilt, dan kun je als koper een aankoopmakelaar inschakelen. De verkoopmakelaar regelt de koopovereenkomst en de eindafwikkeling.

Kosten Koper:

Voor bestaande bouw is de verkoopconditie 'kosten koper' gebruikelijk. De koper betaalt de overdrachtsbelasting, en de kosten van de notaris, die nodig zijn om de woning op naam te krijgen. Overdrachtsbelasting kent verschillende tarieven: 0%, 2%, 10,4%. Informeer naar welk tarief voor jou van toepassing is.

Makelaarskosten:

De kosten van de verkoopmakelaar worden betaald door de verkoper. Als koper kun je je eigen aankoopmakelaar meenemen: de kosten van de aankoopmakelaar worden betaald door de koper.

Financiëringskosten:

Als je een (overbruggings-)hypotheek gaat sluiten, maak je kosten voor het hypotheekadvies. Meestal vraagt de financier ook om een onafhankelijk taxatierapport. Deze kosten, te samen met de kosten van een hypotheekakte van de notaris, komen voor rekening van de koper.

Bankgarantie of Waarborgsom:

Het is gebruikelijk dat een koper een aanbetaling van 10% van de koopsom doet. In

Hoe werkt het kopen van een woning?

Bieden:

Je kunt de verkoopmakelaar laten weten dat je een bod wilt uitbrengen op het huis. Dat kan per email, of per telefoon. Een bod bestaat uit drie elementen: een prijsvoorstel, een voorstel datum aanvaarding en eventuele bijkomende voorwaarden. De verkoopmakelaar zal het bod bespreken met de verkoper en met een reactie komen. Pas als je makelaar reageert op jouw bod ben je in onderhandeling.

Mondeling akkoord bod:

Wanneer de verkoper je bod accepteert, is er een mondeling akkoord gesloten. De verkoopmakelaar zal je vragen naar je personalia, legitimatie en de door jouw gewenste notaris. Zodra de gegevens beschikbaar zijn, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden opgesteld, eerst in concept, en na accordering door beide partijen in een definitieve versie.

Ondertekening koopovereenkomst:

Er wordt een afspraak gemaakt voor de ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen.

Definitieve koopovereenkomst:

De verkoper kan de koop niet meer ontbinden vanaf het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst is getekend. De koper kan vanaf ondertekening koopovereenkomst nog wel ontbinden door binnen drie werkdagen beroep te doen op de 'drie-dagen-bedenktijd'. Ook kan je als koper de ontbindende voorwaarde inroepen, als je dat bent

overeengekomen in de koopovereenkomst.

Notariële levering en oplevering woning:

Alleen een notaris kan de eigendomsoverdracht van een woning regelen. Je krijgt op tijd een concept akte van levering, en een nota van afrekening. Op de nota van afrekening staat welk bedrag door je financier beschikbaar wordt gesteld, en welk deel je zelf moet betalen. Het is van belang dat op de afgesproken datum alle gelden bij de notaris beschikbaar zijn.

Bijzondere situaties:

Als er meerdere kijkers een bod willen uitbrengen, dan kan worden overgegaan op een verkoop bij inschrijving. Alle kijkers krijgen dan de gelegenheid om voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uit te brengen. De verkoper beslist dan aan wie de woning wordt gegund.

Een makelaar kan er ook voor kiezen om met meerdere partijen te onderhandelen. Dit wordt gemeld aan de bidder. Een onderhandeling hoeft namelijk niet te leiden tot een verkoop. De verkoper kan graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal tijdens het proces geen mededelingen doen over de hoogte van een ander bod.

Hoe werkt het kopen van een woning?

Open Huizen Route:

Een woning bezichtigen tijdens een Open Huizen Route betekent dat de verkoper zelf de woning openstelt voor kijkers. Je hoeft dan geen afspraak te maken. Als je belangstelling hebt voor de woning, zal de makelaar contact met je opnemen om alle informatie over de woning aan je over te dragen. Meestal zal er dan nog een bezichtiging plaatsvinden.

Gunning door verkoper:

De verkoper is altijd vrij om te bepalen aan wie de woning wordt gegund. Het doen van een goed bod verplicht de verkoper dus niet om de woning aan jou te verkopen. Pas op het moment dat de koopovereenkomst door verkoper is ondertekend, kun jij er van op aan dat de woning aan jouw is gegund.

Optie:

Soms vraagt een koper of er een optierecht verleend kan worden. Dit is veelal gebruikelijk bij nieuwbouw, maar niet bij bestaande bouw. Optierecht betekent dat koper een aantal dagen extra bedenktijd krijgt om iets te onderzoeken. Voor deze situatie is het opnemen van een ontbindende voorwaarde meer gebruikelijk dan het verstrekken van een optierecht.

Online bieden / veiling / biedlogboek:

Een woning kun je via ons kantoor niet kopen via een (online) veiling, of via een online biedproces. Het biedlogboek kan beschikbaar worden gesteld aan degene die een bod op een woning heeft uitgebracht en daarvoor een

verzoek indient.

Energielabel:

De verkoper dient je een geldig energielabel te overhandigen.

Lidmaatschap branchevereniging

Makelaardij Middelbrink is lid van de VBO. De algemene consumentenvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met o.a. consumentenbond en vereniging eigen huis, en zijn van toepassing op al onze dienstverlening.

Uw droomhuis, met de juiste financiering



1. De juiste financieringsvorm



2. Verstand van Wet en regelgeving



3. Out of the box durven denken



4. Het juiste netwerk en samenwerkingsverbanden

Middelbrink maakt de puzzel voor uw droomhuis compleet



De volgende stap

Dan komt de volgende stap en dat is berekenen of u uw droomhuis kunt betalen. Laten we bij het begin beginnen. Er zijn verschillende manieren om uw droomhuis te financieren, denk bijvoorbeeld aan:

- Hypotheek bij de bank / andere geldverstrekker
- Eigen geld of overwaarde huis
- Schenking
- Lening bij uw naasten

Om te ontdekken welke manier het beste bij uw situatie past, denken wij graag met u mee. Misschien is er wel meer mogelijk dan u in eerste instantie verwacht. Wij ondersteunen u graag in deze nieuwe stap in het leven.

Een goed advies is het halve werk

Een hypotheek laten berekenen en aanvragen is een financiële aangelegenheid die u niet dagelijks doet. Welke hypotheek past het beste bij uw persoonlijke situatie, rekening houdend met wettelijke regels en ontwikkelingen? Middelbrink Makelaardij werkt samen met een hypotheekadviseur en een financieel adviseur. Zij vinden samen met u de juiste hypotheek door onder andere te kijken naar:

- Uw inkomen
- Uw eigen geld
- Nationale Hypotheekgarantie
- Ondernemershypotheek voor ondernemers
- Verhuurhypotheek voor beleggers
- DuoKoop voor aankoop pand op erfpachtsgrond
- Gebruiken hun actuele kennis van de financiële markten
- Kennen een ruim pallet aan geldverstrekkers
- Juiste keuze rentevast periode

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden?
Neem gerust contact met ons op om samen verder te kijken.

Interesse? Neem vrijblijvend contact op!



Kantoor Blokzijl
Domineeswal 1
8356 DS Blokzijl

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info



Kantoor Steenwijk
Kornputsingel 11
8331 JS Steenwijk

0521 - 82 02 10
mail@middelbrink.info



Kantoor Emmeloord
Marknesserweg 17
8305 AH Emmeloord

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info

Bezoek op afspraak

 facebook.com/makelaardijmiddelbrink

www.middelbrink.info



Middelbrink

makelaardij