

SNOEK

makelaars



Molenhoek 18, 8421 PH Oldeberkoop

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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



Omschrijving

Gelegen aan rustige straat tegenover het charmante bospark 'het Molenbosch' staat dit karakteristieke en vrijstaande jaren '30 woonhuis met riante houten garage en veranda/carport op een ruim perceel van 665 m². De fraaie bouwstijl wordt gecombineerd met het comfort van nu, want er is een aanbouw gerealiseerd en er is verduurzaamd. Dankzij na-isolatie en het aanbrengen van 15 zonnepanelen is een energielabel C afgegeven.

Rond het jaar 2000 is het woonhuis gemoderniseerd/gerenoveerd en sindsdien goed onderhouden. Dankzij een slaap- en badkamer op de begane grond is het woonhuis levensloopbestendig. In totaal zijn maar liefst 5 slaapkamers aanwezig. De riante tuin biedt volop privacy en onder de veranda is het genieten van rust en vogelgeluiden. Schuin tegenover het woonhuis wordt toegang geboden tot het Molenbosch. Ook de voorzieningen van Oldeberkoop bevinden zich op loopafstand.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: Entree aan de voorzijde. Hal met fraaie glas-in-lood beglazing. Lichte woonkamer met parketvloer en sierhaard. Aansluitende eetkamer (oppervlakte samen met de woonkamer ±38 m²). De goed uitgeruste keuken beschikt over een hardstenen blad, 5-pits gaskookplaat en afzuig-/filterkap. Onder de A-merk inbouwapparatuur behoren een koelkast, vaatwasser en oven. Ook is een kokend-waterkraan aanwezig. Kelder met opstelplaats van de c.v.-ketel (Atag 27c uit 2021) en waterontharder. Riante slaapkamer (±20 m²) met schuifpui naar de achtertuin. Hal met toegang tot de toiletruimte met fonteintje en toegang tot de tuin. Moderne badkamer met vloerverwarming, wastafelmeubel, inloopdouche, lichtkoepel en urinoir. Bijkeuken met wasmachineaansluiting.

Indeling eerste etage: Overloop met dakraam en wastafel. Ruime slaapkamer (±13 m²) aan de voorzijde met laminaatvloer en inbouwkast. Twee slaapkamers aan de achterzijde van respectievelijk 8 m² en 9 m².

Indeling tweede etage: Een vaste leidt naar de overloop met dakraampje. Beknopte slaapkamer (±8 m²) met dakraam. Aan de voorzijde een bergzolder.

HET PERCEEL

De tuin is keurig aangelegd en de oprit is voorzien van nieuwe bestrating. Ruime vrijstaande garage voorzien van elektra en zolder. Inpandig is een berging aanwezig en aan de achterzijde is een veranda aangebouwd. De vrije en ruime achtertuin beschikt verder over een terras, groot gazon en hobbykas. De achtertuin is ruim 30 meter diep en wordt aan de achterzijde begrenst door bomen.

HIGHLIGHTS

- Geïsoleerde aanbouw gerealiseerd in 2000
- Grotendeels dubbele beglazing (HR+ en HR++)
- Dak grotendeels geïsoleerd
- 15 zonnepanelen (2014) met jaaropbrengst van 2.098 kWh
- Meterkast vernieuwd in 2000
- c.v.-ketel ATAG 27C (2021)
- Waterontharder
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Badkamer gemoderniseerd in 2019
- Riante garage
- Veranda/carport gerealiseerd in 2010

DE OMGEVING

Niet voor niets wordt 'ons' dorp De Parel van de Stellingwerven genoemd. Het historische dorpscentrum is beschermd en kent als hoogtepunt de Bonifatiuskerk (één van de oudste kerken in zuidoost Friesland). Verder kent het dorp nog een basisschool, huisartsenpraktijk en gezellige dorpswinkels waar men de tijd voor elkaar neemt. In de zomer wordt het dorp getransformeerd tot een toeristische trekpleister vanwege de boerenmarkten met streekproducten en de kunstroute waarbij galleries, boerderijen en schuren de meest uiteenlopende internationale kunstwerken tentoonstellen.

Het dorp is rijk aan diverse sportaccommodaties waaronder een voetbalvereniging, tennisvereniging en een multifunctioneel centrum met een volwaardige sporthal.

Oldeberkoop ligt centraal tussen de Nationale Parken De Weerribben, de Aldefeanen en het Drents Friese Wold. Hierdoor treft u hier de meest diverse, adembenemende natuurgebieden waaronder de Delleboersterheide, de Diakonievène, Kiekenberg, Linde- en Tjongervallei en het Landgoed Boschoord. Een grote diversiteit aan wandel- fiets en ruiterspaden bieden ruim voldoende recreatiemogelijkheden. De rijksnelwegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar waardoor Amsterdam, Utrecht en Den Haag goed bereikbaar zijn.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de niet-bewoningsclausule worden opgenomen, aangezien de verkopers het woonhuis zelf niet hebben bewoond (het betreft een nalatenschap). 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!



































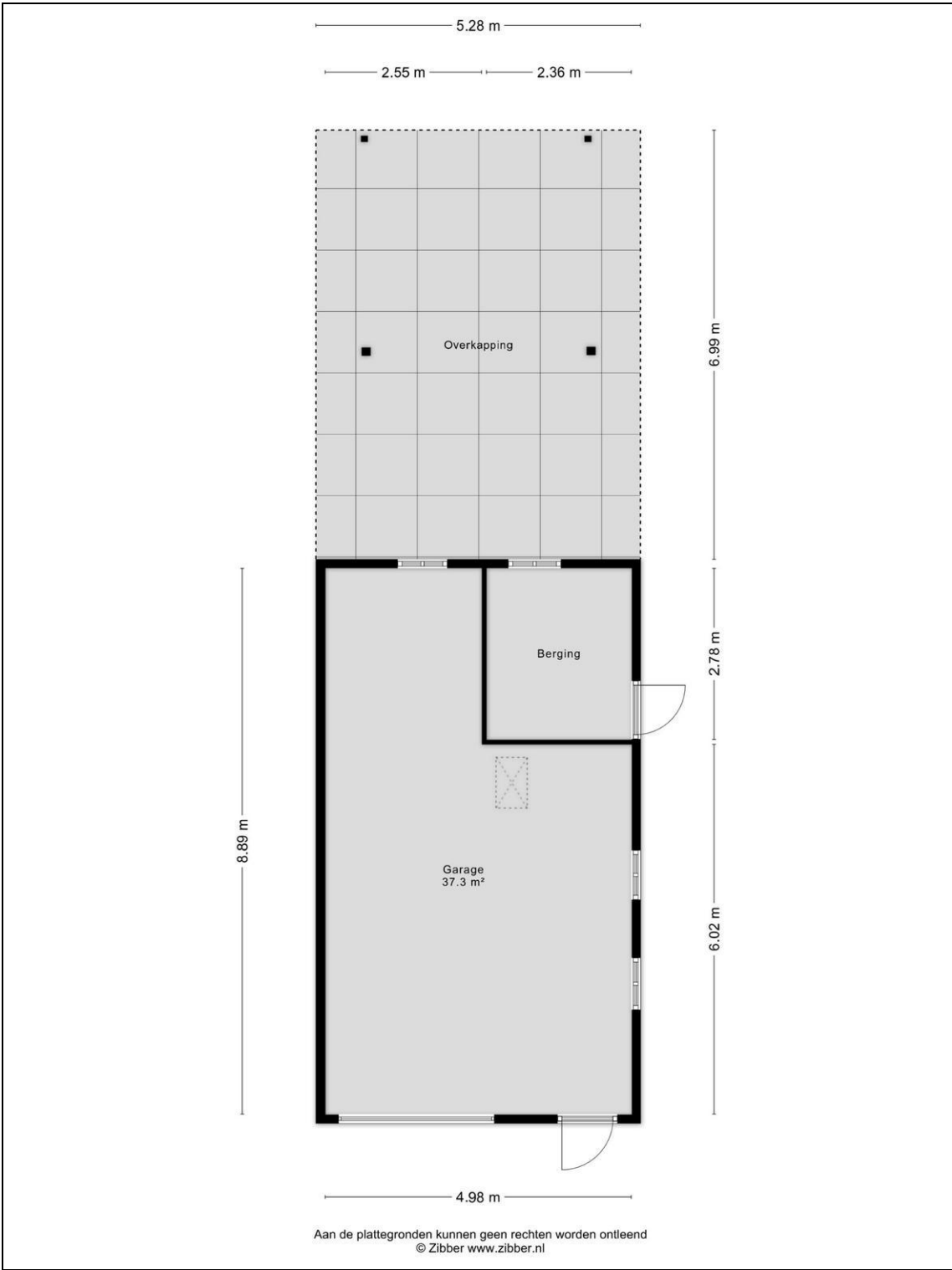




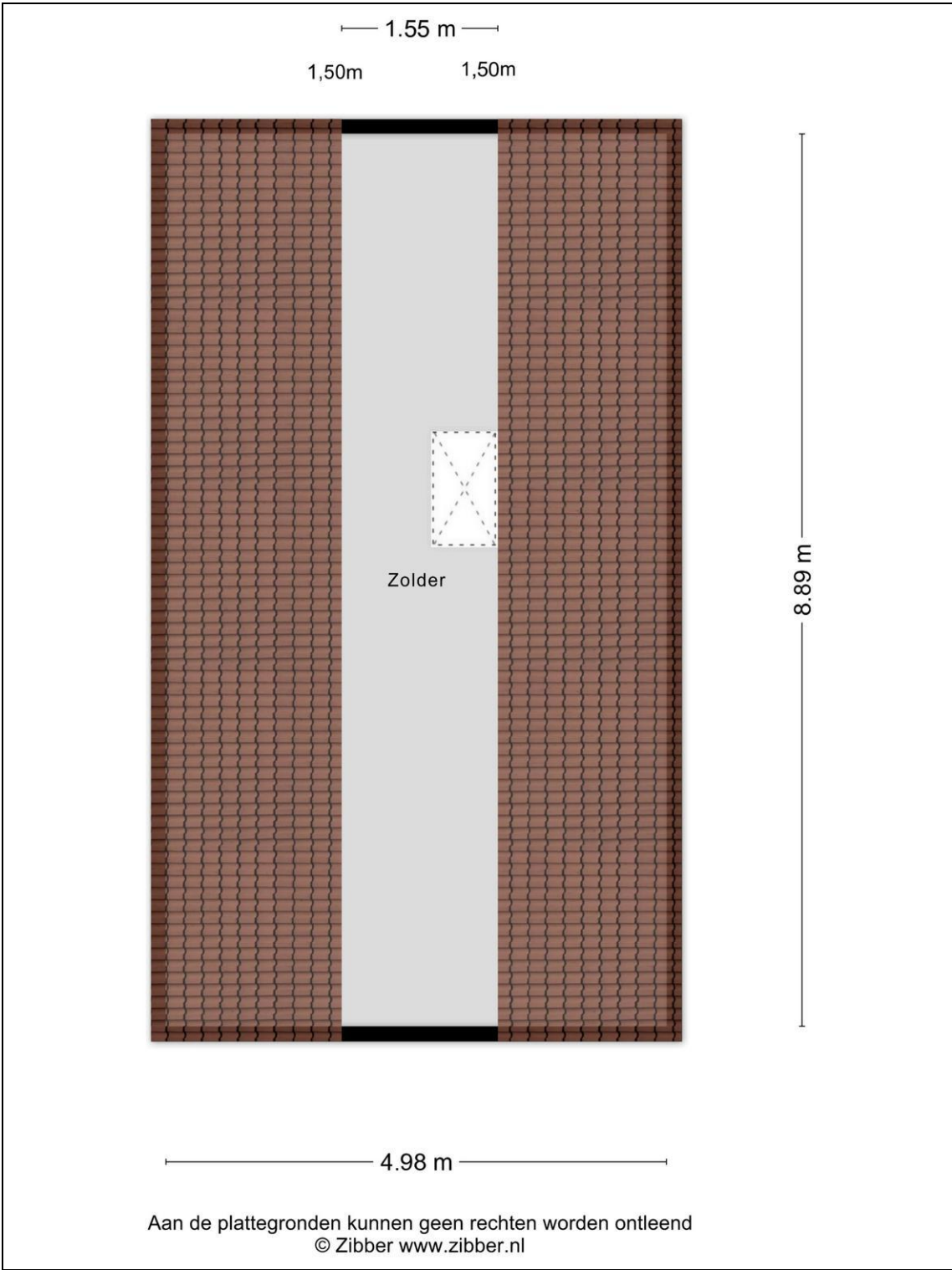








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Molenhoek 18
Postcode / Plaats	8421 PH Oldeberkoop
Gemeente	Oldeberkoop
Sectie / Perceel	C / 2020
Oppervlakte	652 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Molenhoek 18
Postcode / Plaats	8421 PH Oldeberkoop
Gemeente	Oldeberkoop
Sectie / Perceel	C / 2022
Oppervlakte	13 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Inhoud woning	: 500 m ³
Perceel oppervlakte	: 665 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 125 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Molenhoek 18
8421 PH OLDEBERKOOP



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 **financieringsvoorbewoud** 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 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.

