

# SNOEK

## makelaars



**Stoppelmaad 30, 8431 ZB Oosterwolde**

**Vraagprijs € 695.000,- k.k.**

Stationsstraat 25  
8431 ET, OOSTERWOLDE  
0516 - 76 40 00  
[www.snoekmakelaars.nl](http://www.snoekmakelaars.nl)



## Omschrijving

Een parel aan de rand van Oosterwolde! Op een ruim perceel van 729 m<sup>2</sup> staat dit ROYALE, COMFORTABELE, ENERGIEZUINIGE en VRIJSTAANDE woonhuis met vrijstaande houten garage en geïsoleerd wellness/-sport buitenverblijf. Het woonhuis is gebouwd in 1997 in een sfeervolle Zweedse stijl en is uitstekend geïsoleerd. In de afgelopen jaren is het woonhuis door de huidige bewoners goed verduurzaamd dankzij installatie van een geavanceerd airconditioningsysteem (voor zowel verwarming als verkoeling van het complete woonhuis), een warmteterugwinsysteem en 22 zonnepanelen resulterend in energielabel A+++.

Het 7-kamer woonhuis beschikt over 4 ruime slaapkamers en de mogelijkheid om één kamer op de begane grond te gebruiken als slaap- of werkkamer. In de afgelopen jaren is het woonhuis op sfeervolle wijze gemoderniseerd en derhalve instapklaar voor de volgende eigenaar. Kopjes in de kast en klaar!

### HET WOONHUIS

*Indeling begane grond:* Aan de voorzijde zijn alle ramen voorzien van op maat gemaakte shutters. Zij-entree via een fraai bordes. Riante hal met fraaie en vernieuwde houtenvloer. Toegang tot ruime en moderne toiletruimte met wandcloset en hardstenen fonteintje. Ruime en praktische inloopkast. Riante en sfeervolle woonkeuken met openslaande deuren naar het terras. De landelijke keuken beschikt over een eiland, een SMEG 6-pits gaskookfornuis met ovens, afzuigkap, magnetron, vaatwasser en luxe losstaande koel-vriescombinatie. Een gezellige, lichte en tuingerichte woonkeuken van ruim 50 m<sup>2</sup> die fraai is afgewerkt met onder meer een houtenvloer.

Ensuite-deuren bieden toegang tot een gezellige hobby-/woonkamer (±29 m<sup>2</sup>) met houtkachel. De afwerking is fraai met een akoestisch sierpaneel, houten balken plafond. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede woonkamer (±14 m<sup>2</sup>) met parketvloer. Deze kamer is ook goed bruikbaar als werk- of slaapkamer. Vanaf de woonkeuken toegang tot bijkeuken met praktische kastenwand en kast ten behoeve van witgoed. Loopdeur naar de achtertuin.

*Indeling eerste etage:* Aan de voorzijde zijn alle ramen voorzien van op maat gemaakte shutters. Alle ramen op de verdieping zijn voorzien van plisséhorren. Overloop met fraaie parketvloer. Twee slaapkamers met parketvloer aan de voorzijde van respectievelijk 15 m<sup>2</sup>. Royale slaapkamer (±33 m<sup>2</sup>) met dakkapel. Ruime en moderne badkamer met ligbad, wandcloset, duo-wastafelmeubel, inloopdouche en dakraam. Vanaf de overloop bevinden zich tegenover de badkamer twee inbouwkasten. Riante slaapkamer (±17 m<sup>2</sup>) met fraaie kastenwand, op maat gemaakte shutters, horren en toegang tot balkon, waar het genieten is van de avondzon en uitzicht op de landerijen.

Een vlizotrap leidt naar de ruime bergzolder, waar ook de installaties staan opgesteld.

## DE BIJGEBOUWEN

Aansluitend op de oprit bevindt zich de vrijstaande houten garage (±8,70 x 3,35 meter) met bergzolder. De garage beschikt over een betonvloer, elektrisch bedienbare sectionaaldeur en loopdeur.

Het geïsoleerde buitenverblijf is momenteel ingericht als wellness en sportruimte. Aan de voorzijde bevinden zich twee paar openslaande deuren. De sauna wordt ter overname aangeboden.

## BUITEN

De achterzijde van het woonhuis is over de gehele breedte voorzien van een geïntegreerd vlonderterras en overkapping. Niet alleen prachtig om te zien, maar ook een heerlijke beschutte zitplaats in de avondzon.

De jacuzzi is met hout bekleed in de smaakvolle groene kleur van het woonhuis en de bijgebouwen. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een gazon en een ruim terras. De voortuin is fraai aangelegd met een gazon en bloemborders. De oprit biedt plaats aan tenminste 3 auto's (waarvan twee naast elkaar).

## HIGHLIGHTS

- levensloopbestendig
- 4/5 slaapkamers
- volledig geïsoleerd
- HR+++ (triple) beglazing
- 22 zonnepanelen (2023) met 440 WP en Enphase omvormers (jaaropbrengst 10.300 kWh)
- energielabel A+++
- grote woonkeuken
- veel natuurlijk lichtinval
- houtkachel in woonkamer
- shutters op alle ramen aan de voorzijde
- plisséhorren op alle ramen op de eerste verdieping
- plisséhorren op een drietal ramen op de begane grond
- alarminstallatie van AJAX op alle ramen, inclusief glasbreukdetectie
- camerasysteem met floodlight van Eufy op de oprit en in de achtertuin
- woonhuis en bijgebouwen gerenoveerd/geschilderd in 2024
- Mitsubishi Heavy Industries Airco aangesloten op het heteluchtverwarmingssysteem ten behoeve van verwarming/verkoeling
- Brink warmte-terugwin (WTW)-installatie
- toilet op de begane grond en badkamer worden verwarmd door elektrische vloerverwarming
- meterkast vernieuwd (2023)
- glasvezelaansluiting
- geen directe overburen
- grote tuin op het zuiden
- geïsoleerd wellness-/sport buitenverblijf
- voorzieningen van Oosterwolde dichtbij

## DE OMGEVING

Het woonhuis is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Prandinga, aan de rand van het Oosterwolde. De ontsluiting naar grotere wegen en plaatsen is goed en de voorzieningen in het centrum van Oosterwolde bevinden zich op fietsafstand.

Oosterwolde is de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf. Dit dorp met ca. 10.000 inwoners beschikt over goede voorzieningen zoals zorgvoorzieningen, basisscholen, voortgezet onderwijs, een overdekt zwembad, tennis- en padelbanen, kinderdagverblijven, dierenartsen en sportscholen. Ook beschikt het dorp over een levendig winkelgebied en een groot industrieterrein met een woonboulevard. De bekende 'Turfroute' zorgt voor gezelligheid en toerisme in de zomermaanden.

Dankzij de centrale ligging van het dorp zijn de grotere plaatsen Drachten, Heerenveen, Groningen en Assen goed bereikbaar. Voor de natuurliefhebbers zijn de prachtige heide- en bosgebieden 'Fochtelooërveen' en 'Drents-Friese Wold' op korte afstand gelegen. Het Nationaal Park 'Drents-Friese Wold' is ca. 6.000 hectare groot en biedt uitstekende recreatiemogelijkheden om te wandelen, fietsen en paardrijden.

**Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.**





























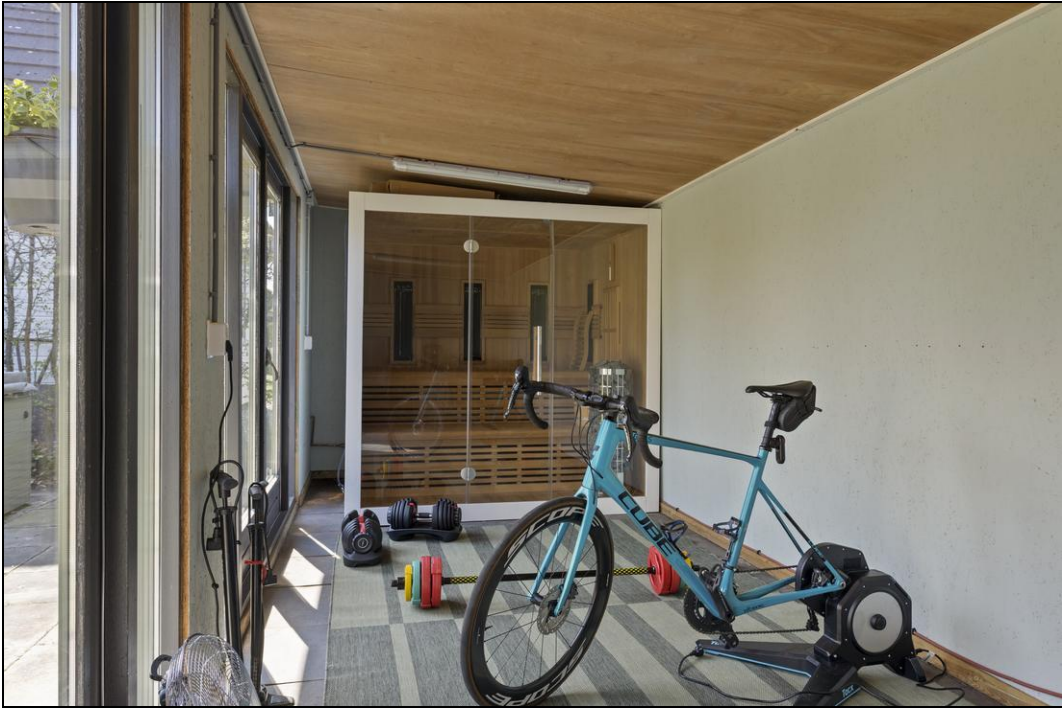
















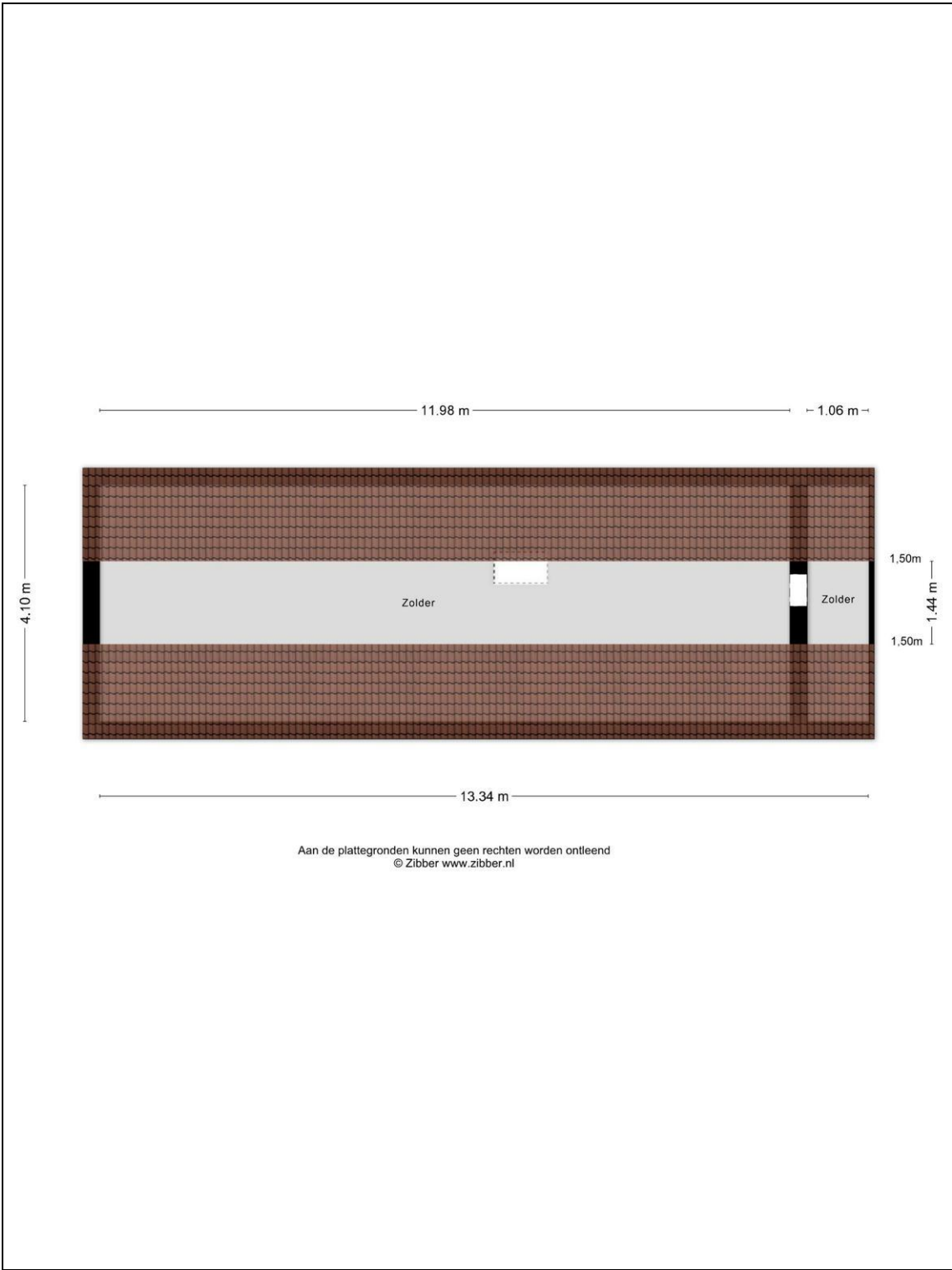


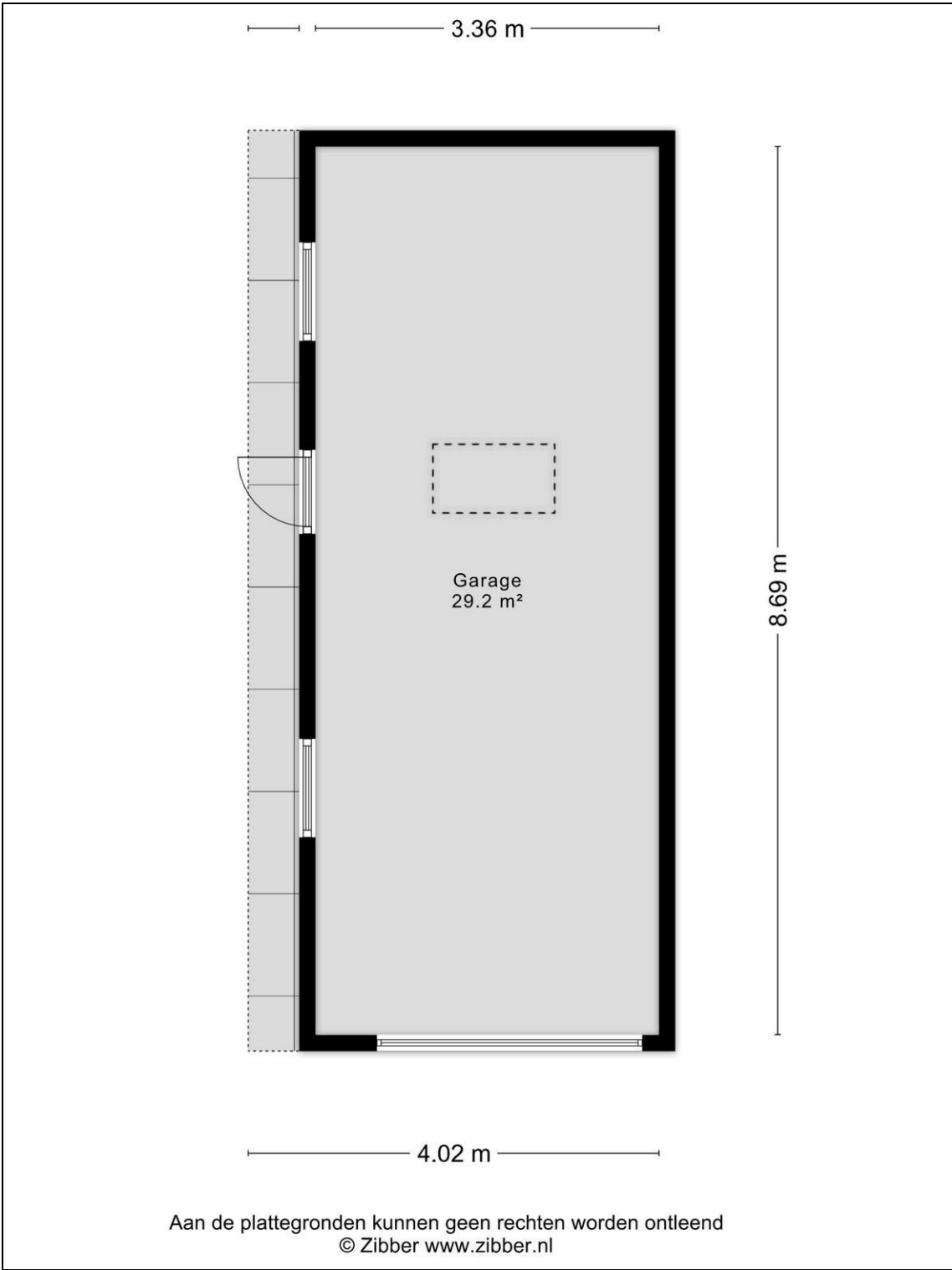


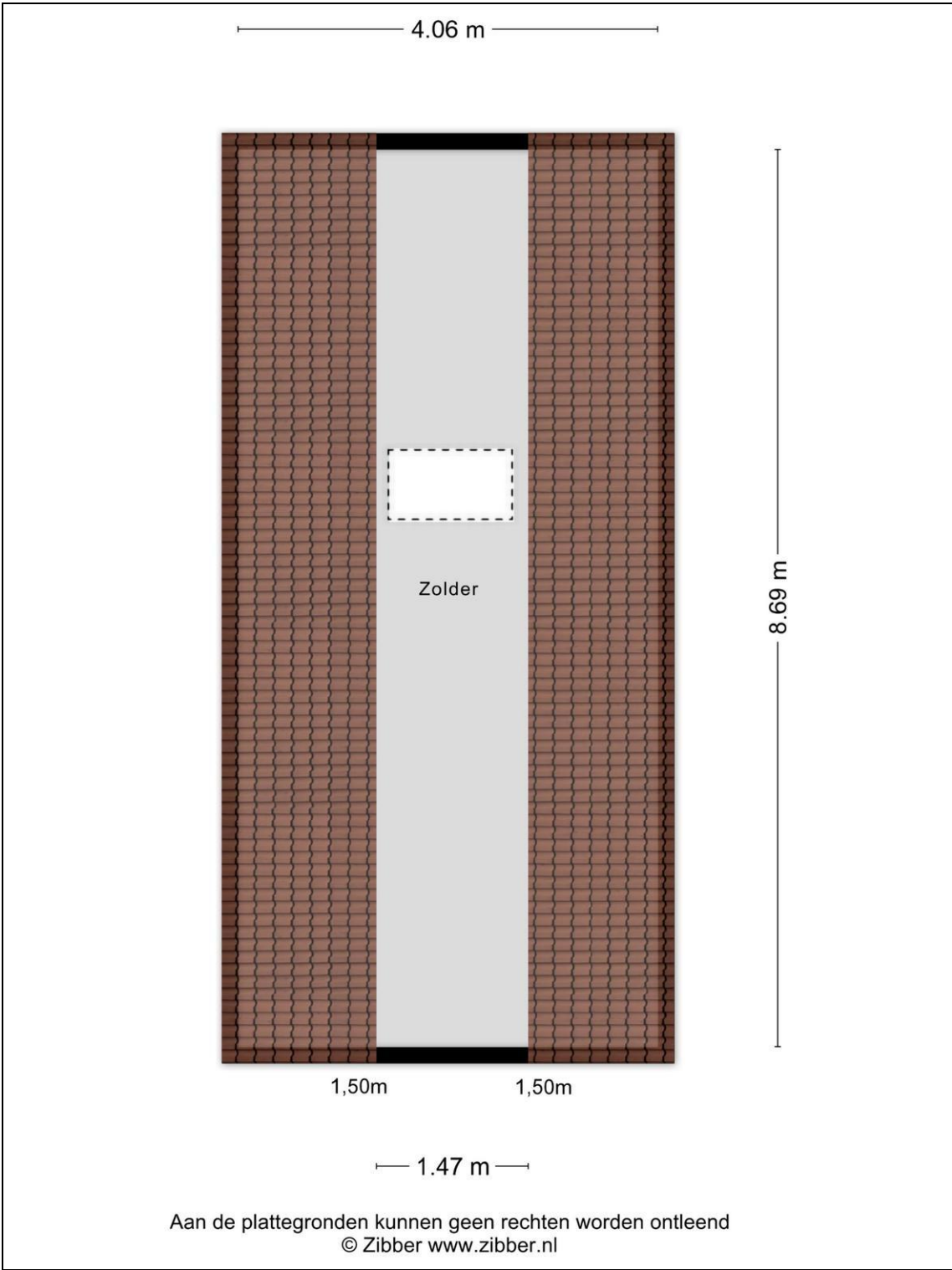


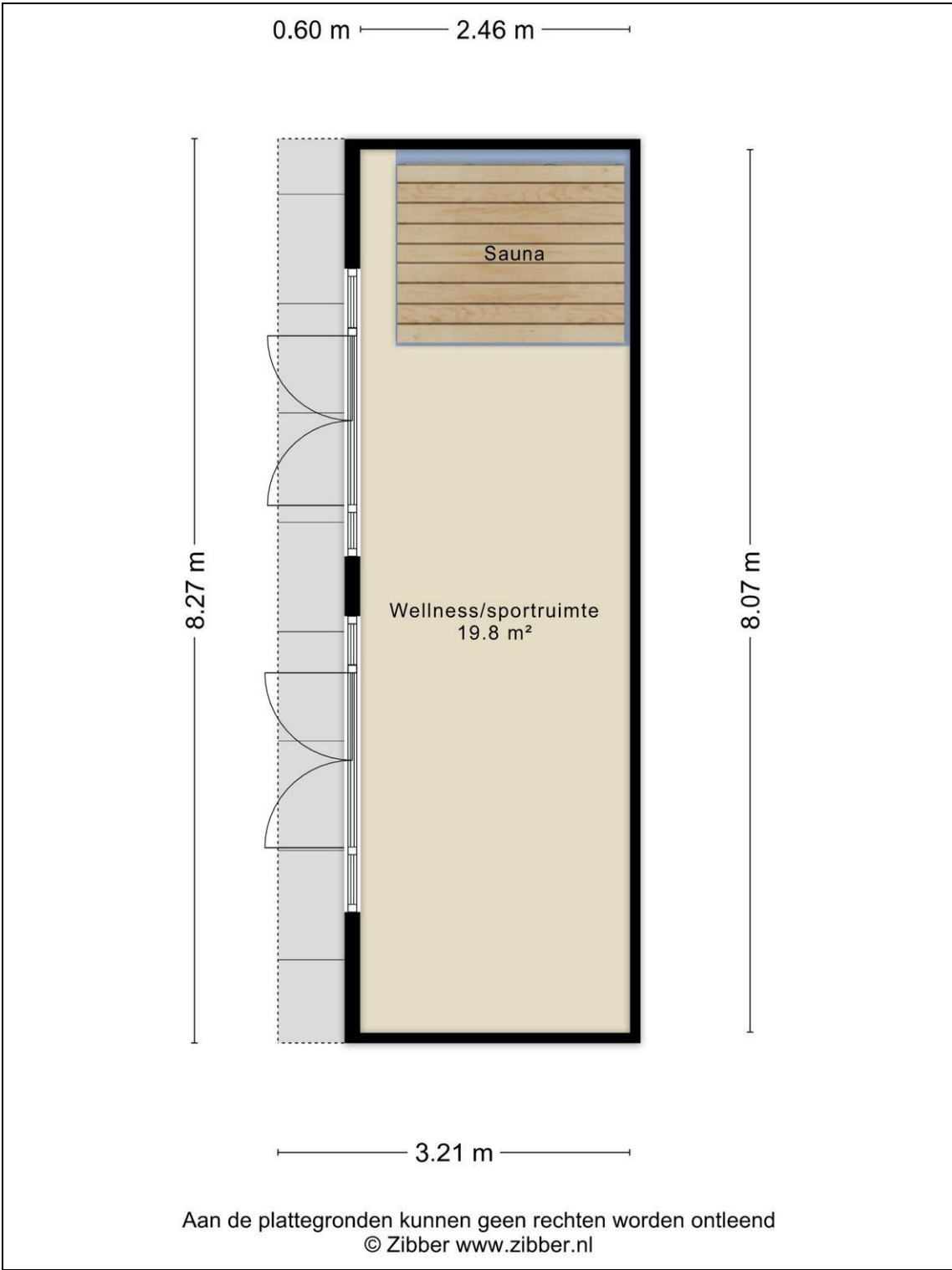












## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Stoppelmaad 30
Postcode / Plaats	8431 ZB Oosterwolde
Gemeente	Oosterwolde
Sectie / Perceel	D / 1385
Oppervlakte	729 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 695.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 880 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 729 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 218 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1997
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Vrijstaand hout 29 m <sup>2</sup> (870 bij 335 cm)
<b>Verwarming</b>	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming, Warmte terugwin installatie, Houtkachel, Airco
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Stoppelmaad 30  
8431 ZB OOSTERWOLDE



## Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd worden.

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 4 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**.

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 B.V. 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](http://nvm.nl). Goed gevoel. NVM.

