

SNOEK

makelaars



Oosterstreek 81, 8388 NC Oosterstreek

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

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



Omschrijving

Het beste van twee werelden: wonen in het dorpscentrum maar met de geliefde sfeer en privacy van het buitengebied. Op een werkelijk prachtige locatie ligt dit ruim bemeten vrijstaande 7-kamer woonhuis met royale tuinschuur op een perceel eigen grond van 5.385m² groot. Het perceel is toegankelijk via twee opritten.

Doordat het woonhuis op de begane grond beschikt over 3 slaap-/werkkamers en een doucheruimte is het woonhuis levensloop bestendig en zowel geschikt voor senioren als voor (grote) gezinnen.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: entree. Hal met toegang tot de toiletruimte. Royale woon-/eetkamer (ca. 55m²) met aangrenzende keuken (ca. 12m²). De woon-/eetkamer is bijzonder sfeervol, voorzien van een houtkachel en veel grote raampartijen (ter plaatse van de eetkamer over de gehele breedte van de kamer) bieden een prachtig uitzicht op de voor- en zijtuin. Via de woonkamer is de kelder toegankelijk. De keuken wordt verwarmd door elektrische vloerverwarming en is uitgerust met een gaskookplaat met filter-/afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

Vanuit de eetkamer is de slaap-/werkkamer (ca. 11m²) toegankelijk. Ook hier wordt weer een prachtig uitzicht over de tuin geboden. Aangrenzend bevindt zich een tweede werk-/slaapkamer (ca. 11m²). De ruime bijkeuken biedt toegang tot de tuin en de grote slaapkamer (ca. 12m²) met keurige doucheruimte ensuite. Vanuit de slaapkamer is de inbandige schuurruimte toegankelijk maar ook het terras en de achtertuin zijn bereikbaar.

Indeling eerste etage: vanuit de eetkamer voert een spiltrap naar de lichte overloop met vide. Stookruimte met de opstelplaats van de c.v.-ketel. Op de eerste etage bevinden zich nóg eens drie slaapkamers:

- slaapkamer aan de voorzijde (ca. 19m²) met dakkapel en bergruimte in de knieschotten;
- riante slaapkamer aan de achterzijde (ca. 29m²) met een dakraam en een royale dakkapel over bijna de hele breedte van het woonhuis
- zijkamer (ca. 10m²) met een dakraam

Verder bevindt zich op deze etage de badkamer met een dakraam, ligbad, doucheruimte, toilet en dubbele wastafel.

Vanuit de badkamer geeft een luik toegang tot de vliering.

HIGHLIGHTS

- oorspronkelijk woonhuis gebouwd rond 1940, in 1986 is de aanbouw gerealiseerd
- woonoppervlakte ca. 190m²
- 6 slaapkamers en twee badkamers, waarvan 3 kamers en een doucheruimte op de begane grond
- royale perceeloppervlakte met een hoge mate aan privacy
- begane grondvloer deels geïsoleerd, deels voorzien van dubbele beglazing
- veel ramen met prachtig zicht op de tuin
- veel natuurlijk lichtinval
- houtkachel in woonkamer
- royale schuurruimte
- twee opritten
- de bestemming is agrarisch (kwekerij) maar de gemeente heeft een schriftelijke verklaring afgegeven dat de locatie bewoond mag worden. Hierdoor is het mogelijk om een gevalideerd taxatierapport ten behoeve van financiering te verkrijgen
- voorzieningen van Noordwolde dichtbij

HET BIJGEBOUW

De nalatenschap van de oorspronkelijke kwekerij bestaat onder meer uit een meer dan royale vrijstaande stenen schuurruimte met een oppervlakte van ca. 110m²! De dakplaten van de schuur zijn naar alle waarschijnlijkheid asbesthoudend.

Het bijgebouw is als volgt ingedeeld:

- schuur/garage (ca. 90m²) met een entresol (?ca. 33m²) voor opslag
- afgescheiden schuurruimte/werkkamer ca. 14m² zowel toegankelijk vanuit de schuur als van buitenaf
- badkamer en toiletruimte

Leuk detail: in een (afgesloten) deel van de nok van de schuur woont een beschermd kerkuil!

BUITEN

Zoals hierboven aangegeven is de locatie schilderachtig. Vanuit de openbare weg is de locatie via twee opritten toegankelijk: één naar de entree van het woonhuis en één naar het achtererf en de schuur.

Hierdoor is er ruim voldoende plaats om voertuigen te parkeren. Het gehele erf is omzoomd met allerlei bomen en struiken waardoor de privacy min of meer gewaarborgd wordt.

Ook hier heeft de oude kwekerij zijn sporen achtergelaten: de siertuin is prachtig aangelegd. Rondom het woonhuis bevinden zich borders met een grote verscheidenheid aan planten, heesters en bloemen.

Naast de schuurruimte bevindt zich een terras met kleine vijver. Haardhout kan in het houtstek opgeslagen worden.

Op het grote gazon achter het woonhuis is de voormalige rozen- of Blauwe regentunnel nog bewaard gebleven. De liefhebber kan hier een schilderachtige plek in de tuin van maken.

DE OMGEVING

Oosterstreek is een kleinschalig, vriendelijk dorp dat gelegen is op de grens met de provincies Drenthe en Overijssel. Het dorp kenmerkt zich door de imposante uitstraling van volwassen (eiken)bomen die rondom gelegen zijn en is op korte afstand van prachtige natuur gelegen. Zo bevinden zich op fietsafstand - naast het uitgestrekte Drents-Friese Wold - het landgoed Boschoord en het heidereservaat Het Doldersummerveld.

Het naastgelegen dorp Noordwolde (op ± 2 kilometer afstand) kent een goed voorzieningenniveau met onder meer het Vlechtmuseum, horeca, basisscholen en meerdere supermarkten. De snelweg A32 en het intercity-treinstation in Steenwijk bevinden zich op ca. 15 km rijafstand, waardoor er een relatief goede ontsluiting is naar plaatsen als Zwolle en Amsterdam.

Nationaal Park 'HET DRENTS-FRIESE WOLD'

In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park. Dit park stelt ons in staat om optimaal te recreëren. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, half-verharde en zandpaden. Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.

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).







BUITEN
landelijk wonen

Begane grond































BUITEN
landelijk wonen

Tuin

















BUITEN
landelijk wonen

Bijgebouwen













BUITEN
landelijk wonen

Omgeving



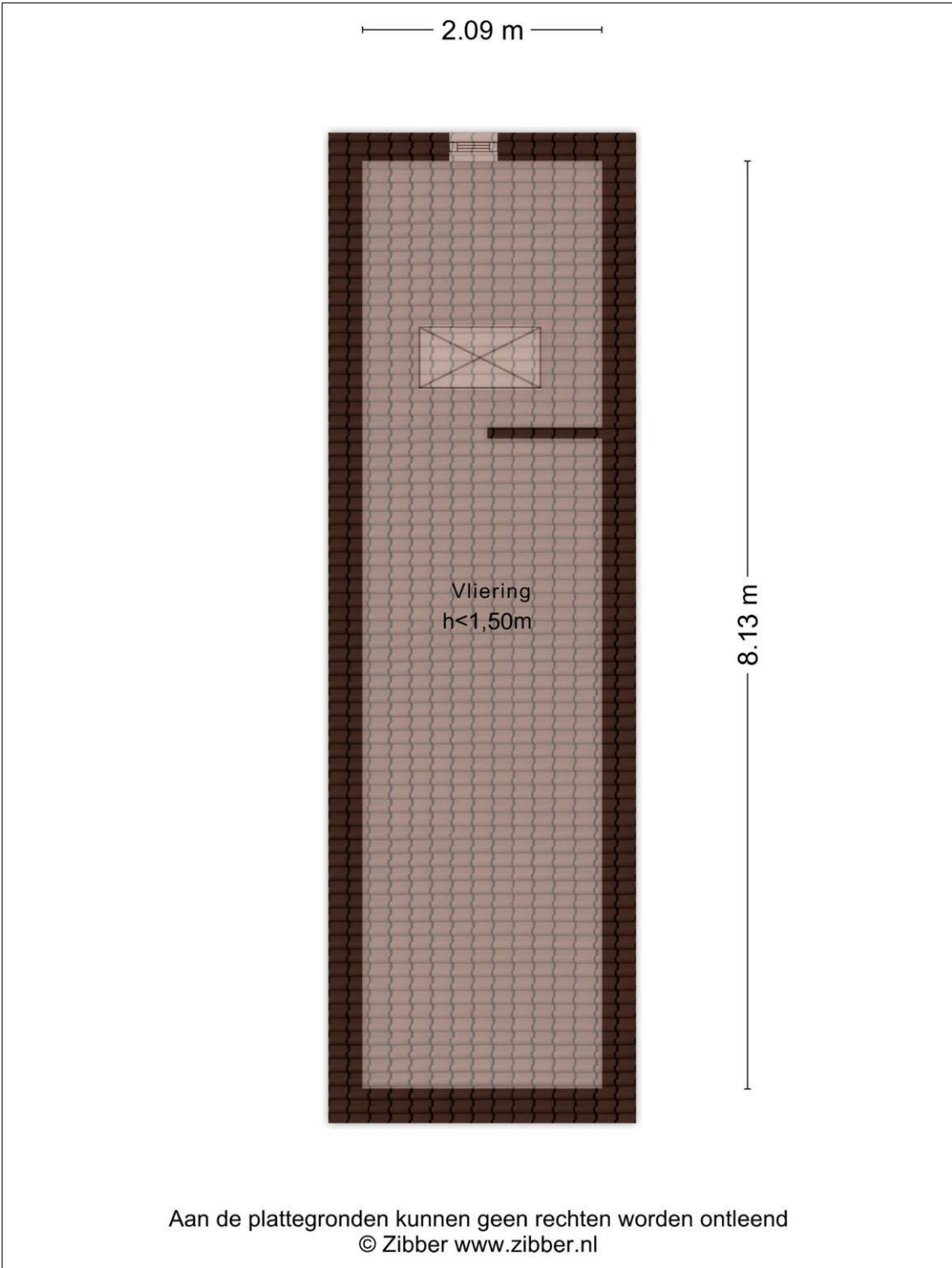




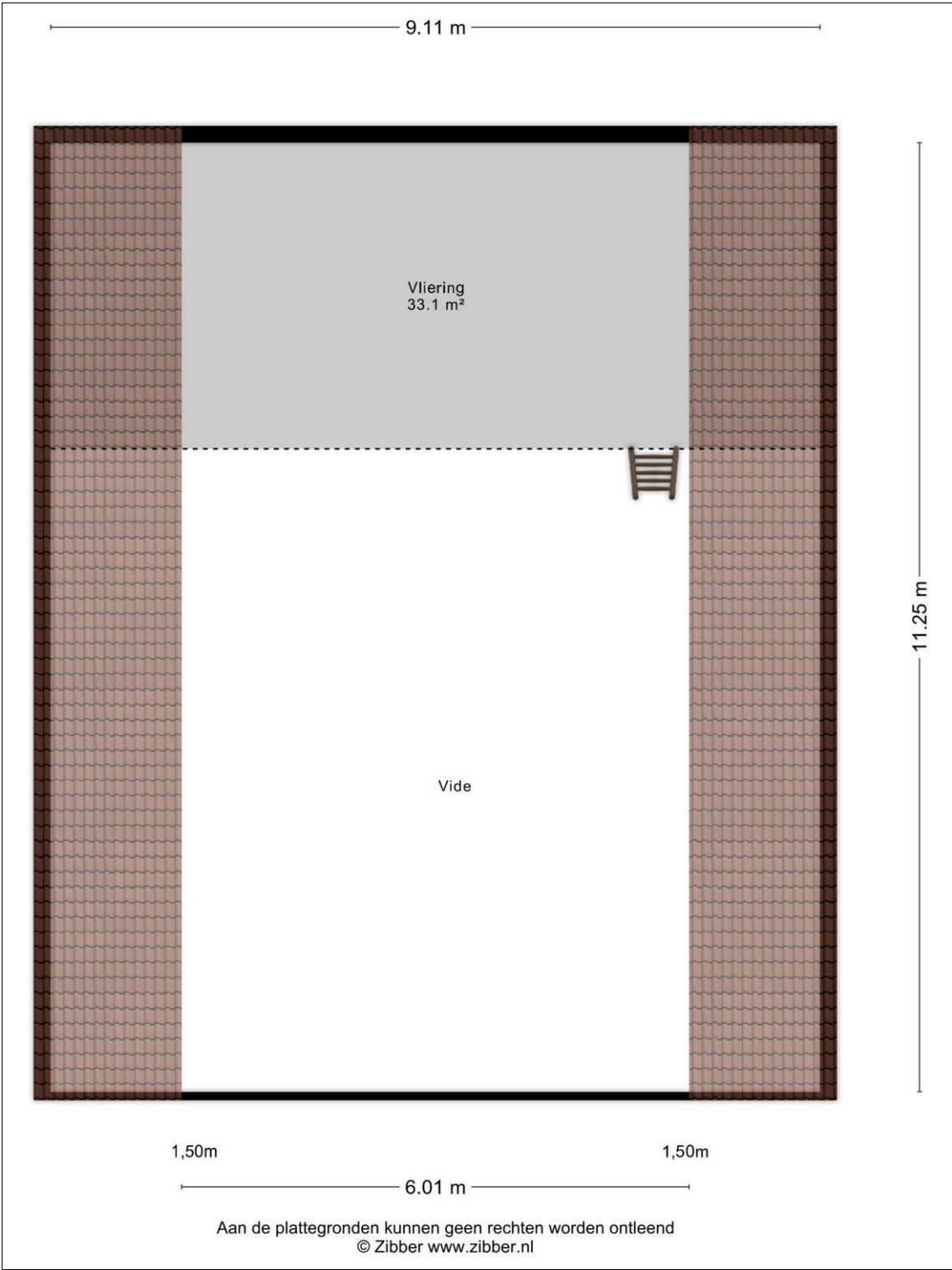


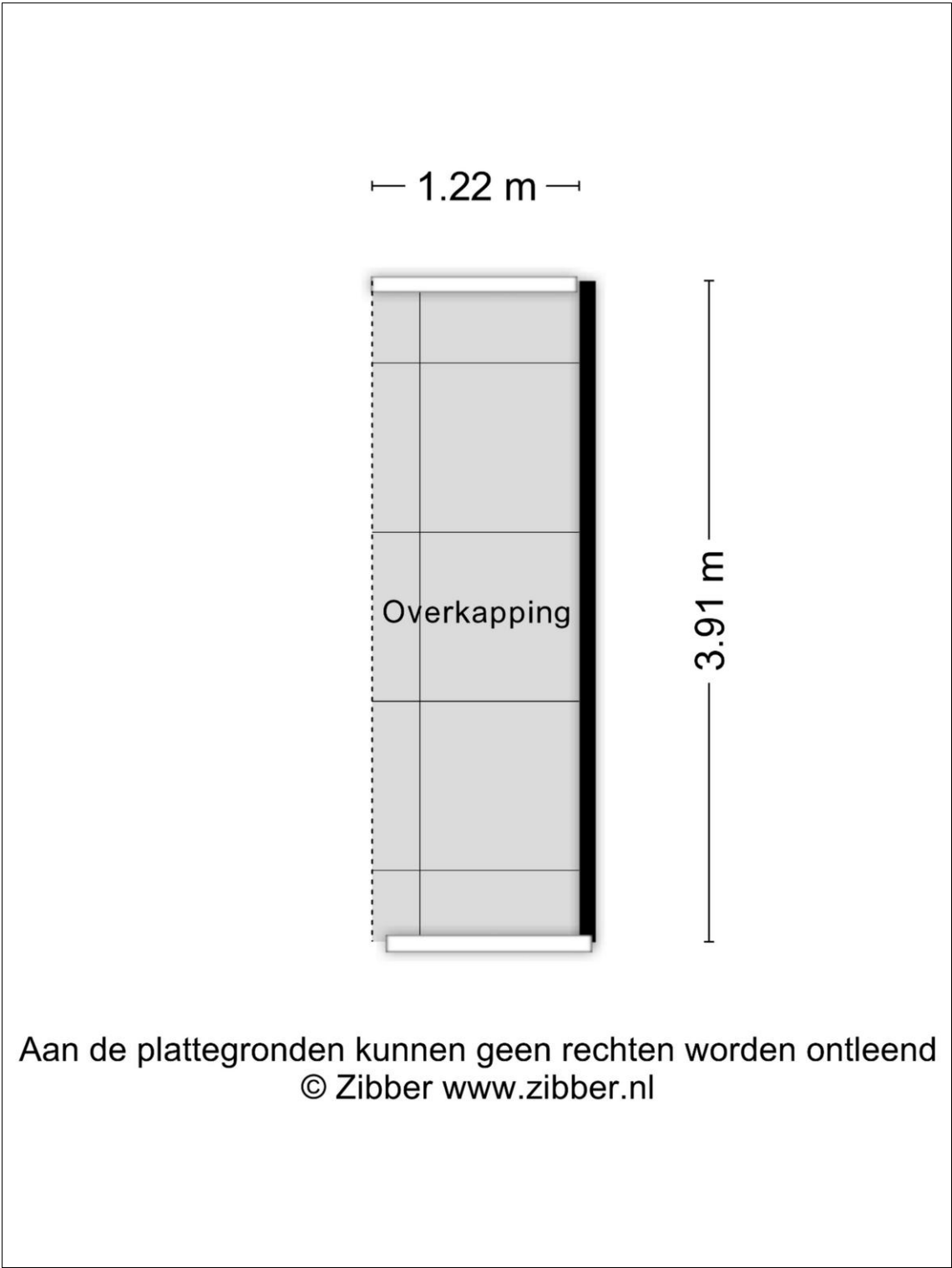












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Oosterstreek 81
Postcode / Plaats	8388 NC Oosterstreek
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	O / 961
Oppervlakte	910 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Oosterstreek 81
Postcode / Plaats	8388 NC Oosterstreek
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	O / 962
Oppervlakte	4.475 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 720 m ³
Perceel oppervlakte	: 5.385 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 190 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1940
Ligging	: Beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Isolatie	: Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Oosterstreek 81
8388 NC OOSTERSTREEK



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. Goed gevoel. NVM.

