

# SNOEK

## makelaars



**Hoofdweg 19, 8424 PJ Elsloo**

**Vraagprijs € 925.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

**Landelijk wonen in optima forma: dit is een woonboerderij om verliefd op te worden. Op een perceel van maar liefst 3.630 m<sup>2</sup> bevindt zich deze karakteristieke, rietgedekte en vrijstaande woonboerderij. In 2011 is de gebruiksoppervlakte van de woning nagenoeg verdubbeld dankzij de aanbouw van een compleet nieuw achterhuis. Dit achterhuis is eveneens gebouwd in een charmante en landelijke stijl. Dankzij een slaap- en badkamer op de begane grond is de woonboerderij levensloopbestendig. Op de eerste etage bevindt zich een riante multifunctionele ruimte. Tezamen met een badkamer in zowel het voor- als het achterhuis biedt de woonboerderij volop mogelijkheden zoals dubbele bewoning, mantelzorg/kangoeroewoning of het runnen van een Bed & Breakfast.**

**De tuin is schitterend aangelegd en biedt uitzicht op de achtergelegen landerijen. Hier bevindt zich ook een grote houten schuur, kleinere houten bergruimte en een carport. Imposante bomen op het terrein zorgen voor privacy en beschutting en creëren een toevluchtsoord voor onder meer eekhoorns en vele vogelsoorten. Het uitgestrekte Nationaal Park Drents-Friese Wold bevindt zich met ruim 4 kilometer op fietsafstand.**

### DE WOONBOERDERIJ

#### VOORHUIS (±1920)

Indeling begane grond: Sfeervolle woonkeuken (±32 m<sup>2</sup>) met vloertegels, vloerverwarming en fraai uitzicht over de tuin en landerijen. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en magnetron. Tevens bevindt zich een gezellige ontbijtbar. Vanaf de keuken toegang tot badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafel en toilet.

Karakteristieke woonkamer (±34 m<sup>2</sup>) met eikenhouten vloer, houtkachel en houten balken plafond.

Indeling eerste etage: Overloop met wastafel en dakraam. Ruime slaapkamer (±21 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde met dakkapel en twee dakramen. Beknopte slaapkamer (±10 m<sup>2</sup>) met dakraam aan de achterzijde.

#### ACHTERHUIS (aanbouw 2011)

Indeling begane grond: Zij-entree in de hal via een schuifpui. Riante bijkeuken met witgoedaansluitingen en installaties. Moderne toiletruimte met fonteintje. Ruime slaapkamer (±36 m<sup>2</sup>) met eikenhouten vloer, open haard en openslaande deuren naar de achtertuin. Deze kamer leent zich ook goed als woon- of werkkamer. Ruime en moderne badkamer met stortdouche/tweepersoons stoomcabine, wastafel, bidet en designradiator.

Indeling eerste etage: Royale werkkamer/kantoor/atelier (±58 m<sup>2</sup>) welke ook te gebruiken is als woonkamer, slaapkamer of trainingsruimte. Een dakkapel zorgt voor mooi natuurlijk licht en het uitzicht over de tuin en de landerijen is fantastisch. Tevens bevindt zich een kitchenette in de ruimte.

## BUITEN

Het perceel is maar liefst 3.630 m<sup>2</sup> groot en biedt volop ruimte en privacy. De tuin is keurig aangelegd met terrassen, borders en een groot gazon. Met een variatie aan heesters en bomen is dit een klein paradijs voor iedereen die op zoek is naar privacy. Hier worden veelvuldig zangluiden van vele vogels ten gehore gebracht. Aan de achterzijde wordt schitterend uitzicht geboden over de weilanden. Of u nu op zoek bent naar beschutting of uitzicht: deze locatie biedt het beste van twee werelden.

## BIJZONDERHEDEN

- *Geschikt voor praktijk-aan-huis, trainingsruimte of Bed & Breakfast*
- *Mogelijkheid tot dubbele bewoning of kangoeroe/generatie-wonen*
- *Levensloopbestendig*
- *3/4 slaapkamers*
- *Energielabel C*
- *Houtkachel en open haard*
- *c.v.-ketel Intergas Prestige CW6: HR 36/30 (2011)*
- *c.v.-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE A (2018)*
- *Achterhuis gerealiseerd in 2011 (volledig geïsoleerd) en afgewerkt met duurzaam Red Cedar hout*
- *Rieten daken volledig vernieuwd in 2023 en sindsdien goed onderhouden*
- *Rust en privacy, het huis staat ruim 50 meter van de weg.*
- *Schitterende natuur dichtbij*

## DE OMGEVING

Het vriendelijke dorp Elsloo ligt midden in de natuur: het kleine, maar prachtige natuurgebied de Stobbepoele, het heidegebied de Schaopedobbe en het uitgestrekte Nationaal Park Drents Friese Wold liggen allemaal "om de hoek". Ruim 6.000 hectare aan bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent verder een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, half-verharde en zandpaden (inclusief MTB-routes). Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet. Al dit moois is binnen 2 kilometer bereikbaar via comfortabele betonnen-fietspaden.

Het dorp Elsloo beschikt over meerdere Bed & Breakfast voorzieningen, een hecht verenigingsleven en een gezellig eetcafé. Hier neemt men nog de tijd voor elkaar!

Grotere plaatsen als Oosterwolde, Noordwolde en Diever zijn gemakkelijk en snel te bereiken. Via de A32, de A7 en de A28 zijn de grotere plaatsen Assen, Leeuwarden en Amsterdam binnen respectievelijk 30 minuten, 45 minuten en 1,5 uur bereikbaar.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Neem gerust contact op met het kantoor van BUITEN Landelijk Wonen (onderdeel van SNOEK makelaars) om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem desgewenst uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies.







**BUITEN**  
*landelijk wonen*

Begane grond















**BUITEN**  
*landelijk wonen*

**Eerste etage**

NVM















**BUITEN**  
*landelijk wonen*

Eerste etage







**BUITEN**  
*landelijk wonen*

Tuin

























**BUITEN**  
*landelijk wonen*

**Bijgebouwen**







A graphic design featuring a diagonal split between white and green. The top-left corner is white and contains the text "BUITEN" in a bold, dark font, with a small crown icon above the letter 'N'. Below "BUITEN" is the phrase "landelijk wonen" in a cursive script. The top-right and bottom-right areas are green. The word "Omgeving" is written in a white, sans-serif font in the green area. The bottom-left and bottom-right corners are dark red. In the bottom-right corner, there is a small white logo consisting of two stylized human figures, with the letters "NVM" below it. There are also several small, colorful triangles (yellow, orange, red) scattered in the dark red area.



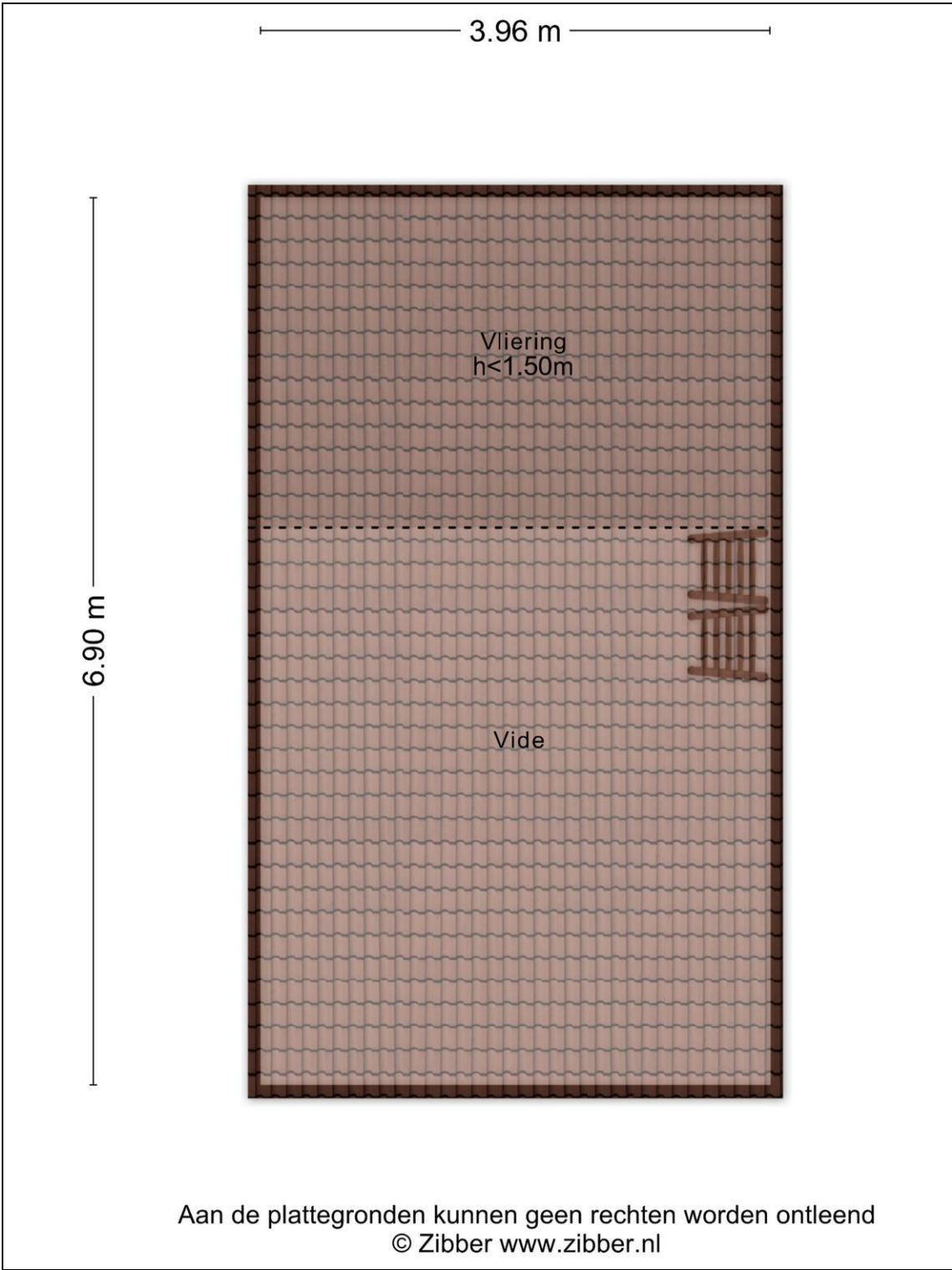


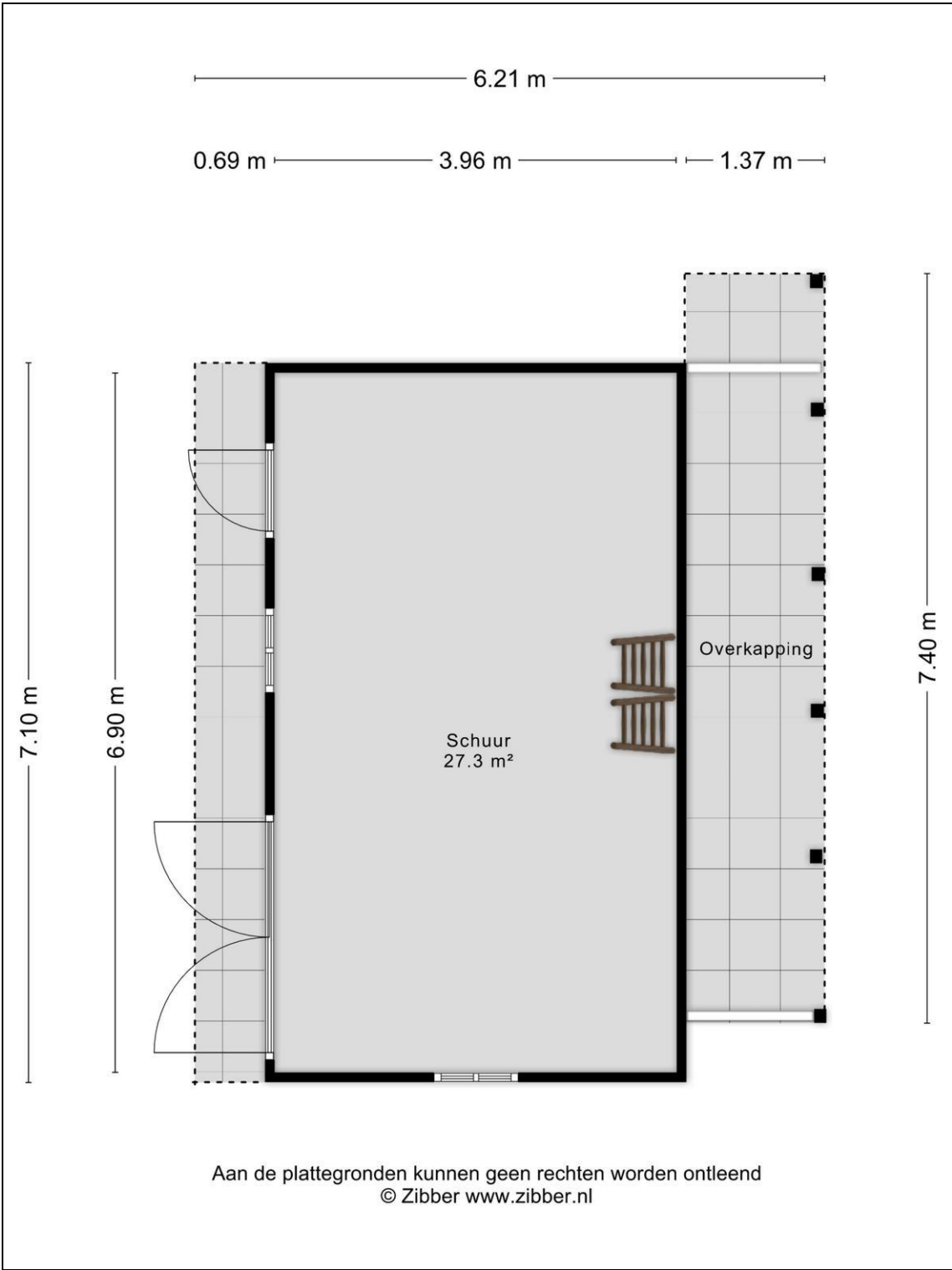


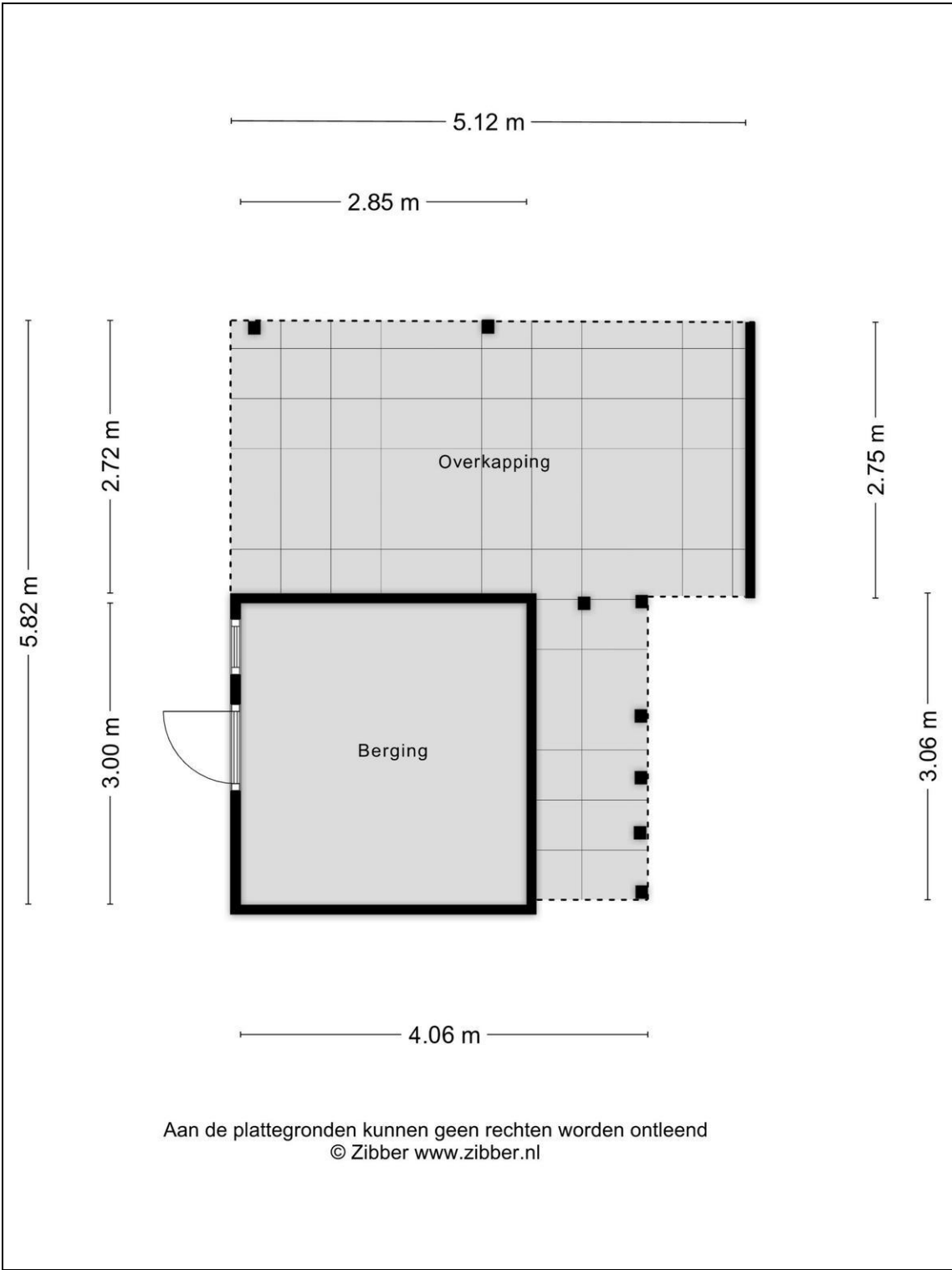


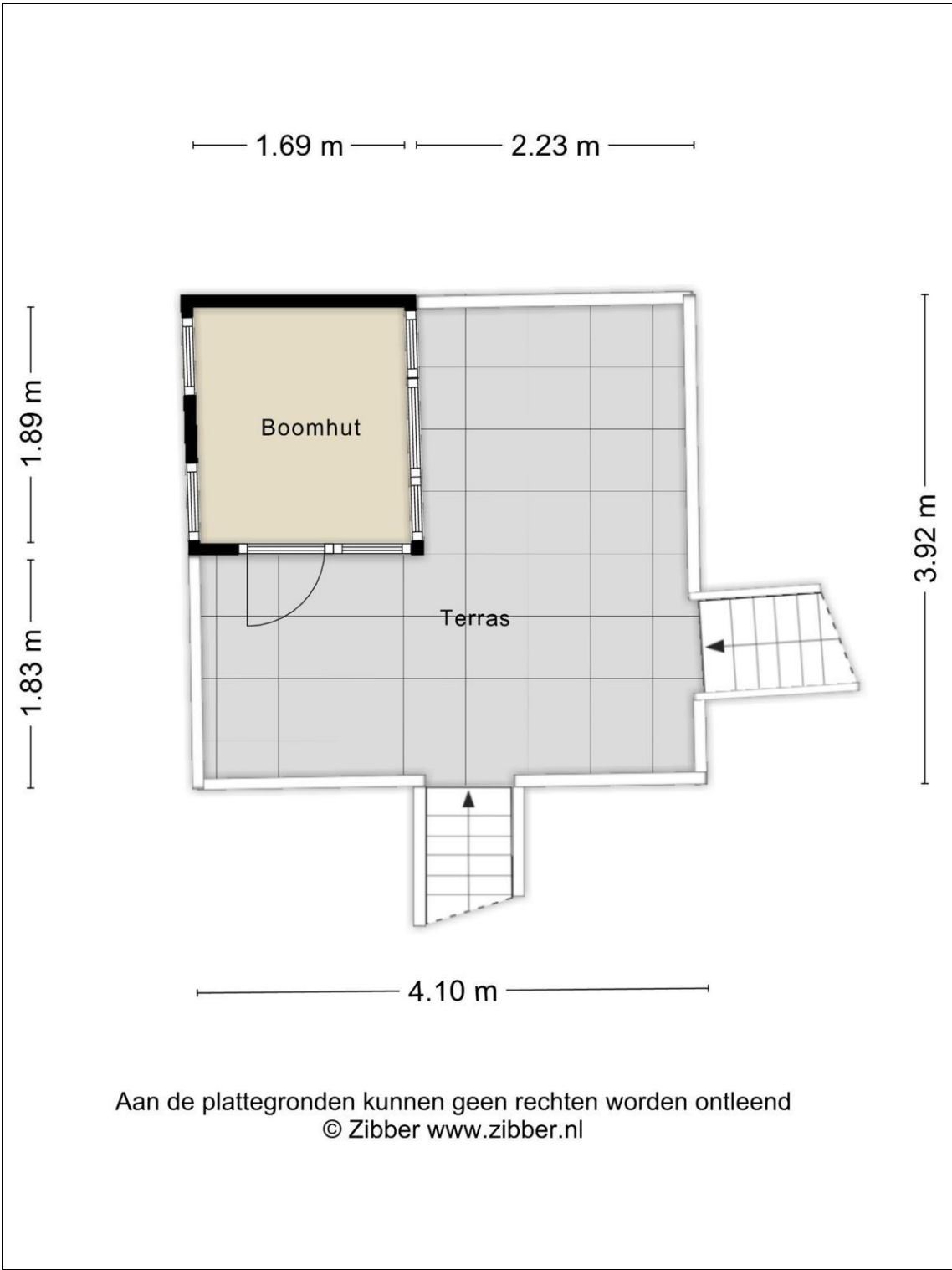












## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hoofdweg 19
Postcode / Plaats	8424 PJ Elsloo
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	F / 34
Oppervlakte	3.630 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 925.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 850 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 3.630 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 230 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Woonboerderij
<b>Bouwjaar</b>	: 1906
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel

## Locatie

Hoofdweg 19  
8424 PJ ELSLOO



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

