

SNOEK

makelaars



Wester Es 9, 8426 BJ Appelscha

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

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



Omschrijving

Het Nationaal Park 'Het Drents-Friese Wold' als eigen achtertuin! Binnen enkele minuten loopt u er vanaf uw eigen erf naar toe. Na 30 jaar gaan de huidige eigenaren deze fraaie locatie verlaten en dragen de sleutels graag aan een enthousiaste nieuwe eigenaar over.

In het buitengebied van Appelscha ligt dit vriendelijke vrijstaande woonhuis met een vrijstaand stenen bijgebouw op een prachtig onderhouden perceel eigen grond van 1.845 m². Doordat het woonhuis is voorzien van een slaap- en badkamer op de begane grond is het levensloopbestendig. Het bijgebouw leent zich uitstekend voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf of een Bed & Breakfast. Het centrum van Appelscha ligt binnen 2 kilometer afstand.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: entree. Hal met moderne toiletruimte. Stookruimte met opstelplaats van de c.v.-ketel. Royale woon-/eetkamer (ca. 49 m²) met houten siervloer en gezellige open haard. Door de vele grote raampartijen tot aan de grond is er sprake van heel veel daglicht. De authentieke houten spanten zijn nog aanwezig. Doordat er geen plafond is aangebracht is de nok van de daklijn volledig in zicht wat de imposante ruimtelijke beleving van de woonkamer geeft. Via openslaande deuren zijn het terras en de tuin toegankelijk.

Een vaste trap voert naar de werkruimte (ca. 9 m²) met grote dakkapel en vide waardoor een mooi uitzicht op de woonkamer geboden wordt.

Moderne keuken (ca. 9 m²) die is voorzien van een gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.

Aangrenzende bijkeuken met een uitstortgootsteen en voldoende ruimte voor de wasmachine en droger. Tweede hal met trap naar de kelder en een trap naar de eerste etage. Ruime slaapkamer (ca. 18m²) met aangrenzende moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een duo-wastafelmeubel, een inloopdouche, een ligbad, toilet en bidet.

Indeling eerste etage: overloop, tweede ruime slaapkamer (ca. 16 m²) met bergruimte en dakkapel. Derde slaapkamer (ca. 8m²) met twee vaste kasten en een dakkapel.

DE BIJGEBOUWEN

Achter het woonhuis staat het kwalitatief hoogwaardige, steen gemetselde bijgebouw van totaal ca. 51m². Het bijgebouw is grotendeels geïsoleerd en thans als volgt ingedeeld:

- hal met uitstortgootsteen
- representatieve, verwarmde kantoorruimte (ca. 18m²) met keuken
- verwarmde garage (ca. 7,60 meter lang en 3,10 meter breed) voorzien van openslaande deuren en trap naar
- royale zolderruimte met twee dakramen.

Het bijgebouw is via een open overkapping - waar het zomers heerlijk vertoeven is - verbonden met het woonhuis.

Omtrent het toegestaan gebruik zegt het huidige bestemmingsplan onder meer het navolgende:

- het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf (voor voorwaarden zie het bestemmingsplan op het Omgevingsloket)
- het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met een Bed & Breakfast (voor voorwaarden zie het bestemmingsplan op het Omgevingsloket)
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een theetuin (voor voorwaarden zie het bestemmingsplan op het Omgevingsloket).

BUITEN

Vanaf de openbare weg hebben de eigenaren voor het bijgebouw een eigen parkeerterrein aangelegd. Tevens is er ook nog openbare parkeergelegenheid tegenover de ingang van de eigen inrit. Hier is het mogelijk om uw eigen auto en auto's van gasten of opdrachtgevers te laten parkeren. Vanuit het parkeerterrein is de kantooruimte direct toegankelijk.

Het grootste deel van de tuin is gesitueerd achter het woonhuis. Deze tuin is met zorg en liefde aangelegd en onderhouden. Een grote verscheidenheid aan bomen, heesters, heggen en bloemen in de bloemborders en een vijver maken de tuin een waar paradijs voor mens en dier.

Diverse terrassen (twee onder overkappingen) bieden de mogelijkheid om in de zon of juist in de schaduw te kunnen ontbijten. Diverse kronkelpaadjes van oude klinkerbestrating voeren door gazon, de fruitbomen en de bloemborders naar het huis.

Een markante tuinkas biedt een vroege start voor het opkweken van eigen groente. Tot slot is er op het erf een overkapping met hardhout wat achterblijft voor de volgende eigenaren.

DE OMGEVING

Het dorp Appelscha heeft ca. 5.000 inwoners en ligt aan het Nationaal Park 'Drents-Friese Wold': een 6.000 hectare groot natuurgebied dat zich uitstrekt over de provincies Drenthe en Friesland. Hierdoor zijn er tal van mogelijkheden voor recreatieactiviteiten zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Het voorzieningenniveau is relatief goed met meerdere basisscholen, supermarkten, een versmarkt, bakker en huisartsen. De toeristische aard van het dorp is te zien aan onder meer de aanwezigheid van recreatieparken, campings, een midgetgolfbaan, een buitenzwembad, recreatieplas 'Canadameer', een amusementspark, een outdoor- en survivalpark en veel horeca. Appelscha staat ook bekend om het tweejaarlijks terugkomend evenement 'de Turfvaardagen' in het eerste weekend van september. Hierbij kunnen bezoekers proeven aan de sfeer van vroeger met onder meer het demonsteren van historische ambachten en het tentoonstellen van klassieke schepen en voertuigen.

Via de N381 zijn grotere plaatsen als Oosterwolde, Drachten, Beilen en Assen snel en gemakkelijk te bereiken.

Zoals gebruikelijk bij een woning ouder dan 25 jaar zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de asbestclausule worden opgenomen





BUITEN
landelijk wonen

Begane grond

























BUITEN
landelijk wonen

Eerste etage













BUITEN
landelijk wonen

Tuin













BUITEN
landelijk wonen

Omgeving

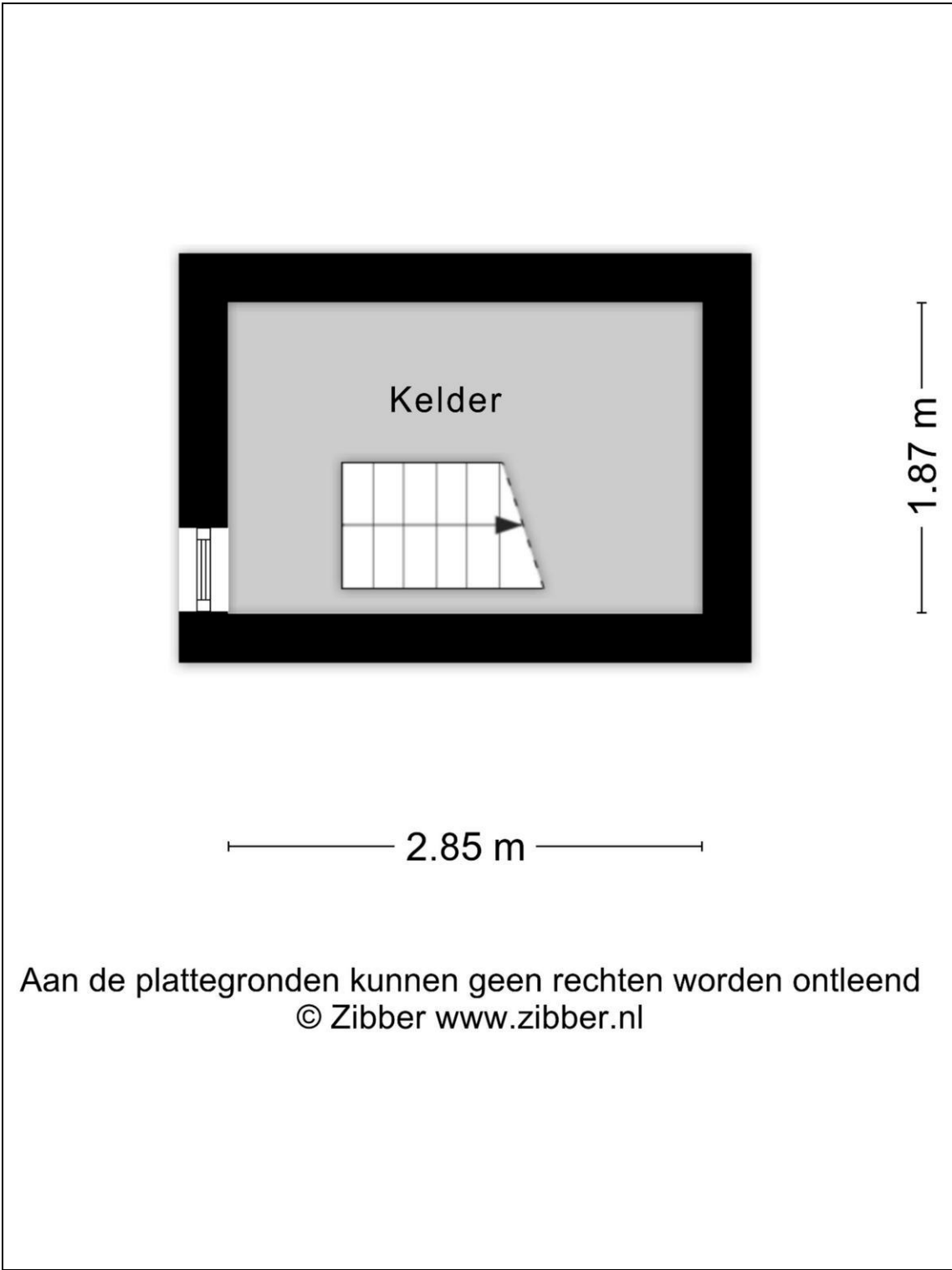




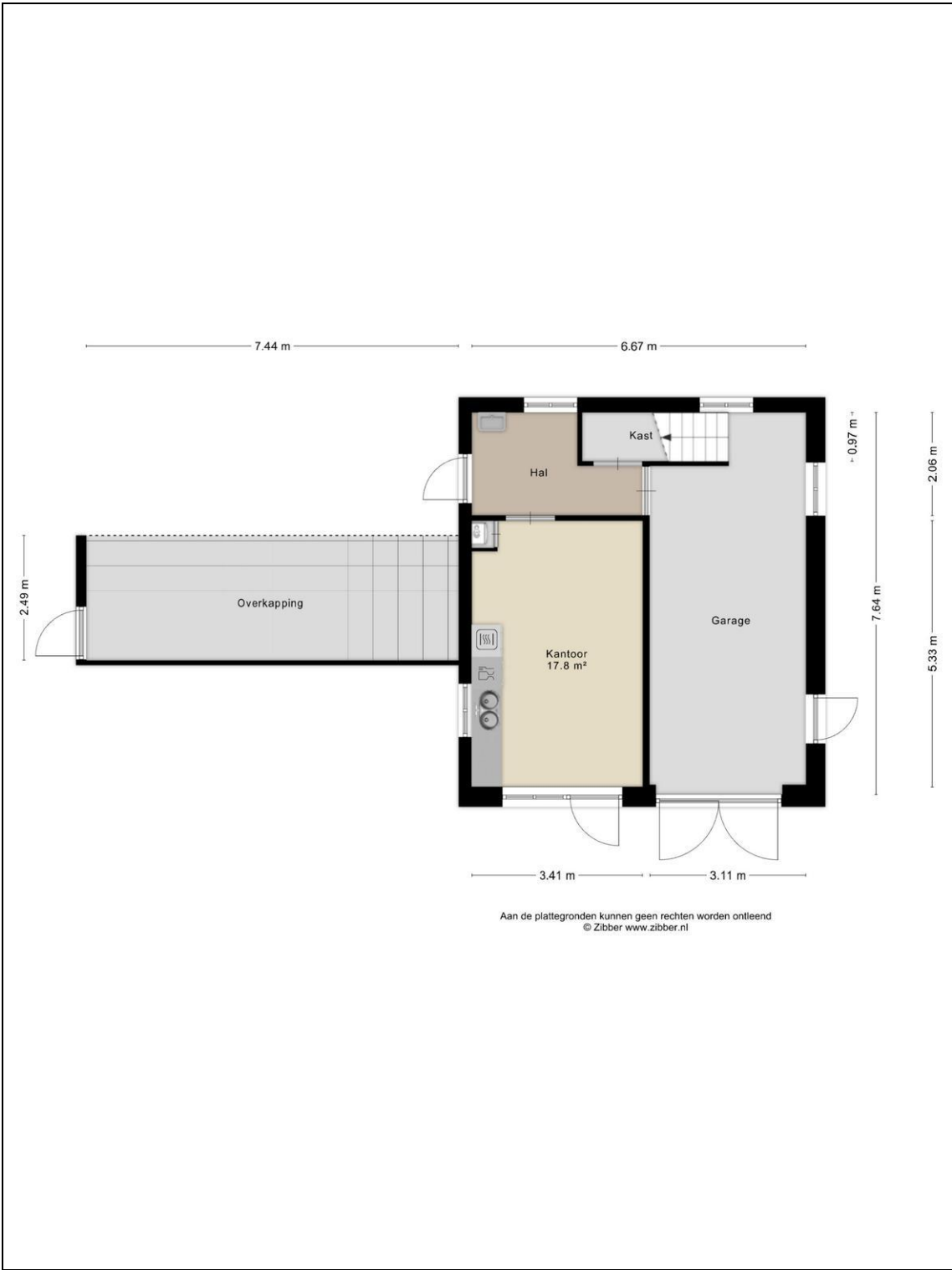


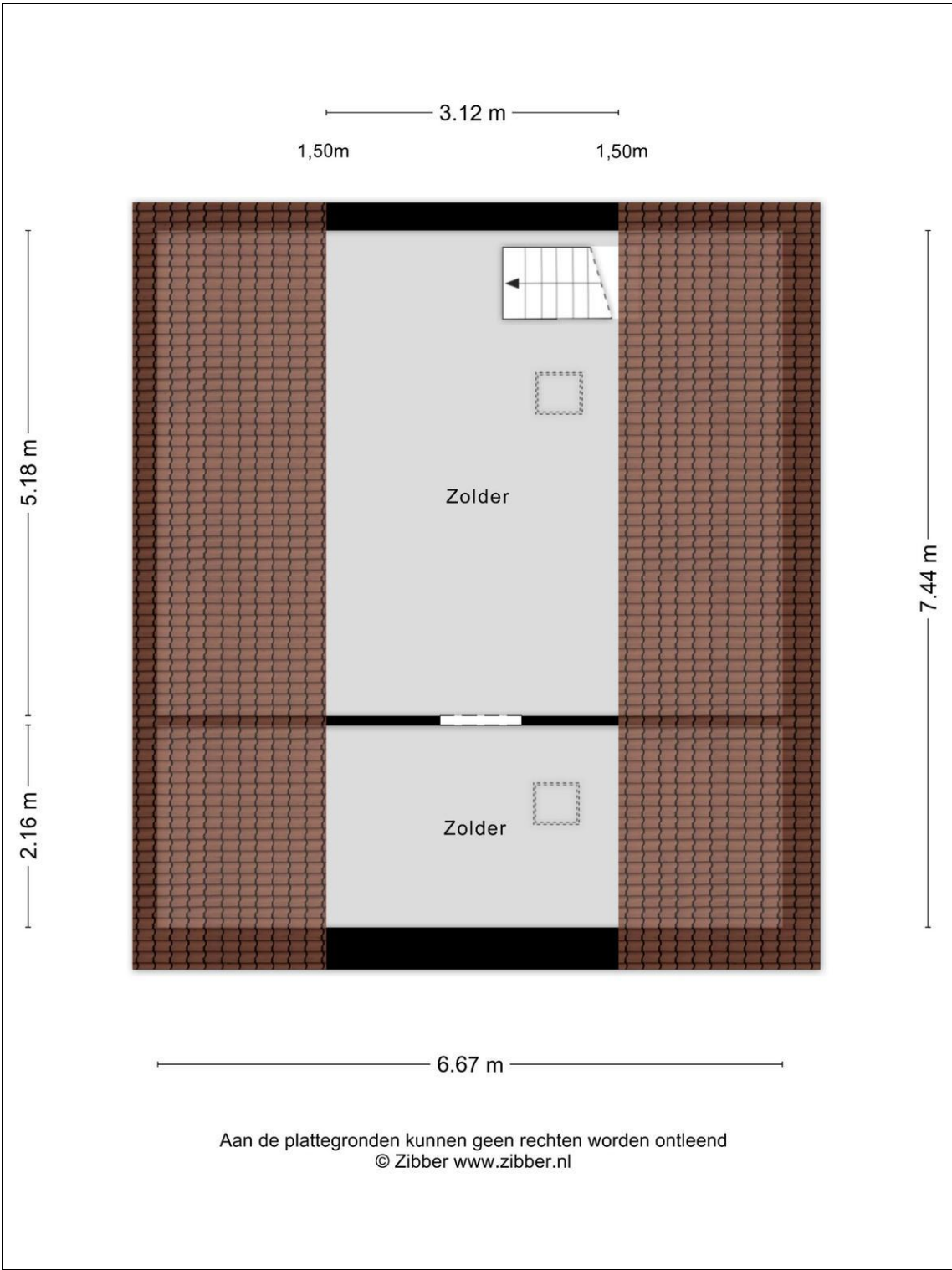






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Wester Es 9
Postcode / Plaats	8426 BJ Appelscha
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	I / 413
Oppervlakte	1.845 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 825 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.845 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan bosrand, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 51 m ²
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Wester Es 9
8426 BJ APPELSCHA



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 **financieringsvoorboud** wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van 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.

