

SNOEK

makelaars



Jokweg 32, 8394 VM De Hoeve

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

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



Omschrijving

WONEN en WERKEN in het buitengebied van De Hoeve. Royaal bemeten, 6-kamer rietgedekte villa met vrijstaande loods met een oppervlakte van maar liefst ca. 737m² op een perceel van 2.650m² eigen grond! Het woonhuis is volledig onderkelderd (met stahoogte) waardoor de totale gebruiksoppervlakte ca. 369m² bedraagt. Door de goede isolatie en de 20 zonnepanelen is aan het woonhuis een energielabel A toegekend.

Idyllisch gelegen aan de Noordwoldervaart die in verbinding staat met de rivier De Linde. Neem uw eigen kano mee!

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: entree, ruime hal met leistenen vloer en imposant trappenhuis naar de kelder en de eerste etage. Toiletruimte met leistenen vloer, wandcloset en fonteintje. Lichte woon-/eetkamer (ca. 46m²) met fraaie eiken houten vloerdelen, open haard en grote ramen.

Ruime keuken (ca. 15m²) met L-vormige opstelling voorzien van een kookplaat met afzuigkap, combi-magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Aangrenzende bijkeuken met bergkast.

Royale werkkamer (ca. 25m²) met parketvloer, vaste kast en toegang tot de ontvangsthal en de tweede hal met achterentree. Deze werkkamer is logischerwijs ook als slaapkamer bruikbaar.

Indeling kelderruimte: de totale kelderruimte is maar liefst ca. 125m² groot en is opgedeeld in meerdere compartimenten. Het achterste deel (ca. 21m²) is toegankelijk via de keuken en is hierdoor een perfecte aanvulling voor de opslag van proviand en een wijncollectie.

De overige kelderruimte (ca. 104m²) is vanuit de hal toegankelijk. Hier is meer dan genoeg ruimte om bijvoorbeeld een speel- of hobbykamer te realiseren.

Indeling eerste etage: overloop met vlizotrap naar de zolderetage en toegang tot het ruime balkon waar een prachtig uitzicht geboden wordt. Tweede toiletruimte.

- ruime ouderslaapkamer (ca. 20m²) aan de achterzijde van het woonhuis. De kamer is voorzien van kastenwand en heeft directe toegang tot de badkamer ensuite.

- de badkamer is voorzien van twee wastafels, een douche en een ligbad. Een dakkapel zorgt hier voor veel lichtinval.

- zijslaapkamer (ca. 15m²) met vaste kast en dakkapel.

- twee voorslaapkamers van respectievelijk ca. 14m² en 9m². Beide slaapkamers hebben de beschikking over een vaste kast.

HET BIJGEBOUW

Achter het woonhuis staat een riante loods. De loods is uitgerust met een betonvloer, grotendeels steen gemetseld en aan de kopse kanten voorzien van metalen gevelbeplating. De vele raampartijen zorgen voor zeer veel lichtinval.

De stalen spanten zijn gedekt met dakplaten. Verwarming vindt plaats via een gasheater. De loods is

voorzien van water- en elektriciteitsaansluitingen (krachtstroom).

De loods is aan de voorzijde toegankelijk via een loopdeur en een sectionale toegangsdeur met een inrijhoogte van ca. 4 meter. De openslaande deuren in de zijgevel hebben een inrijhoogte van ca. 3 meter.

De loods is opgedeeld in twee delen die via deuren met elkaar in verbinding staan. Tevens bevinden zich in de loods een kantine en een toiletruimte. Boven de achtergelegen werkplaats bevindt zich een riante zolder.

HET PERCEEL

De totale perceeloppervlakte bedraagt 2.650m². De ruime voortuin is prachtig aangelegd. Het terras is voorzien van klinkerbestrating en gesitueerd op het zuid-oosten en het zuid-westen. Doordat het terras volledig omzoomd is door een beukenhaag is er sprake van een hoge mate van privacy. De oprit is eveneens voorzien van fraaie klinkerbestrating en leidt naar de achtergelegen loods. Ter plaatse van de loods is er sprake van erfverharding van betonplaten. Dit is een ideale erfverharding voor het stallen van voertuigen of opslaan van materialen. Dat het huis midden in prachtige natuur gelegen is blijkt onder andere door de eekhoortjes die regelmatig de tuin bezoeken.

HIGHLIGHTS

- rietgedekte villa, gebouwd in 1991
- goed geïsoleerd en voorzien van een energielabel A
- 20 zonnepanelen die geplaatst zijn in 2023
- buitengevels uitgevoerd met fraaie wit geglazuurde gevelstenen
- hetelucht c.v.-ketel in oktober 2024 vernieuwd
- royale maatvoering: woonoppervlakte van ca. 215m² en overig in pandige ruimte van ca. 154m² (volledig onderkelderde!)
- riante loods met kantine en toiletruimte
- zonnige tuin en terras en balkon
- gelegen aan water dat in verbinding staat met de rivier de Linde
- zoals gebruikelijk bij oudere woningen zal in de koopovereenkomst de ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen
- de locatie kent een zakelijke bestemming (bedrijfs met dienstwoning, specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf). Bij de aankoop zal de koopsom in verband met de overdrachtsbelasting (2% en 10,4% moeten worden uitgesplitst). Er dient een financiering op maat aangevraagd te worden (woon-financiering en een bedrijfsfinanciering).

DE OMGEVING

Het vriendelijke, kleinschalige plattelandsdorpje De Hoeve telt ca. 400 inwoners maar kent desalniettemin een rijk verenigingsleven. Het beschikt over een school, een dorps huis en korfbalclub. Vanaf de Jokweg bent u binnen enkele tellen in het uitgestrekte wonderschone buitengebied waar de rivier De Linde zich doorheen begeeft. Hier kan men uren wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën.

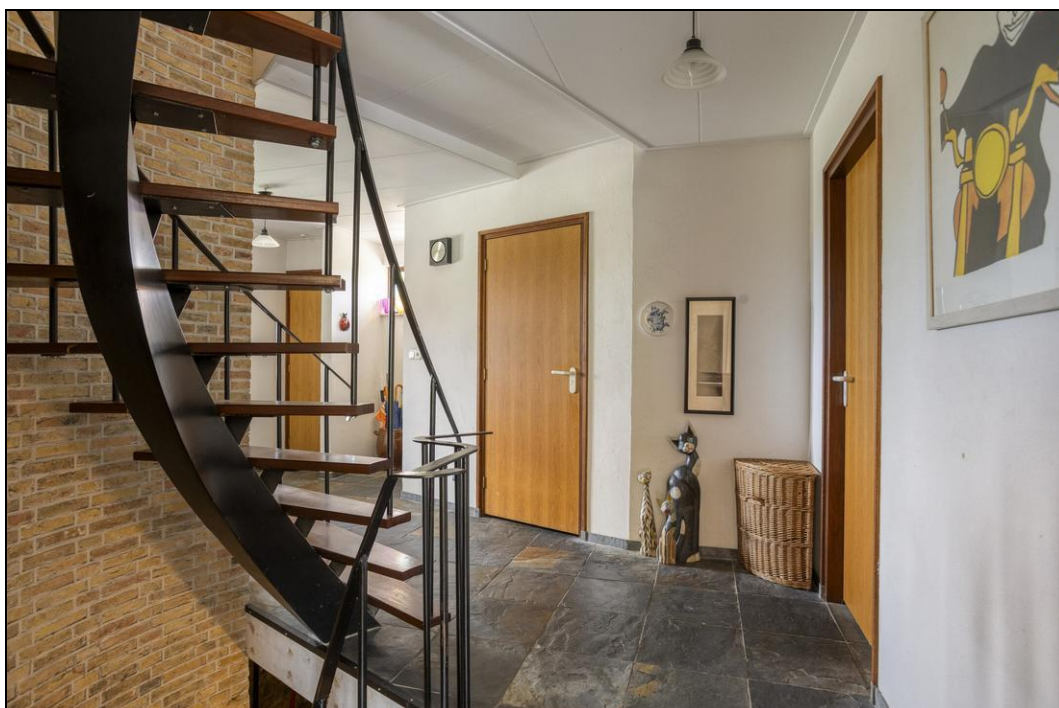
De doorgaande weg naar de hoofdplaats Wolvega en de Rijkssnelweg A32 (Leeuwarden-Meppel) bevindt zich op ca. 3km afstand. Samen met het dorp Noordwolde, biedt Wolvega een goed voorzieningsniveau

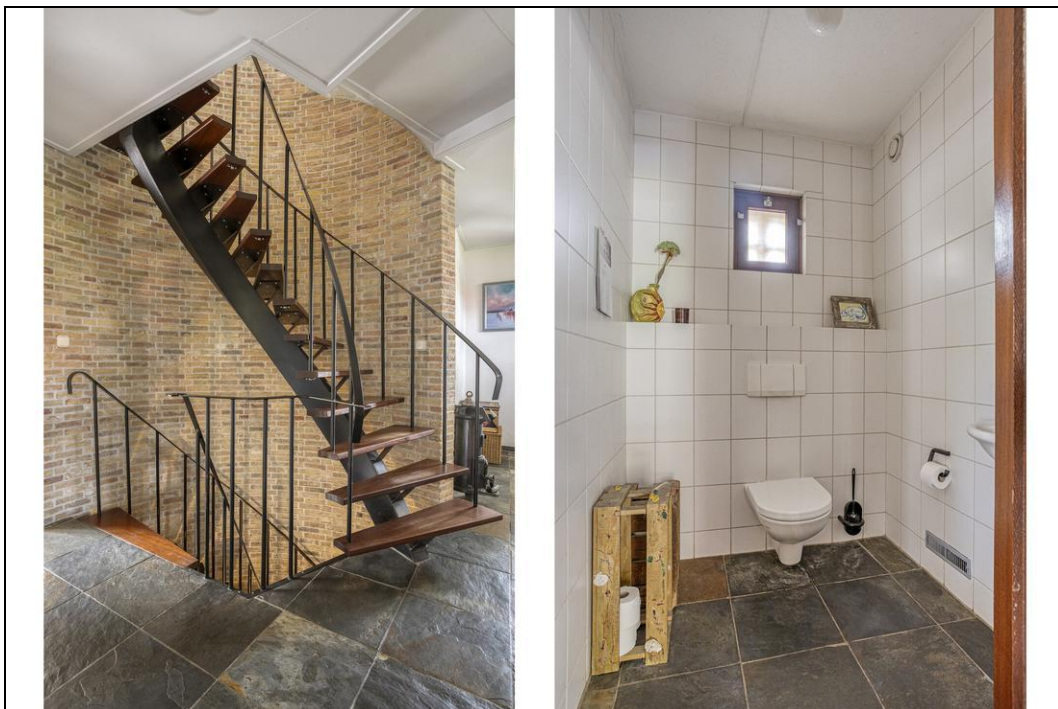




BUITEN
landelijk wonen

Begane grond













BUITEN
landelijk wonen

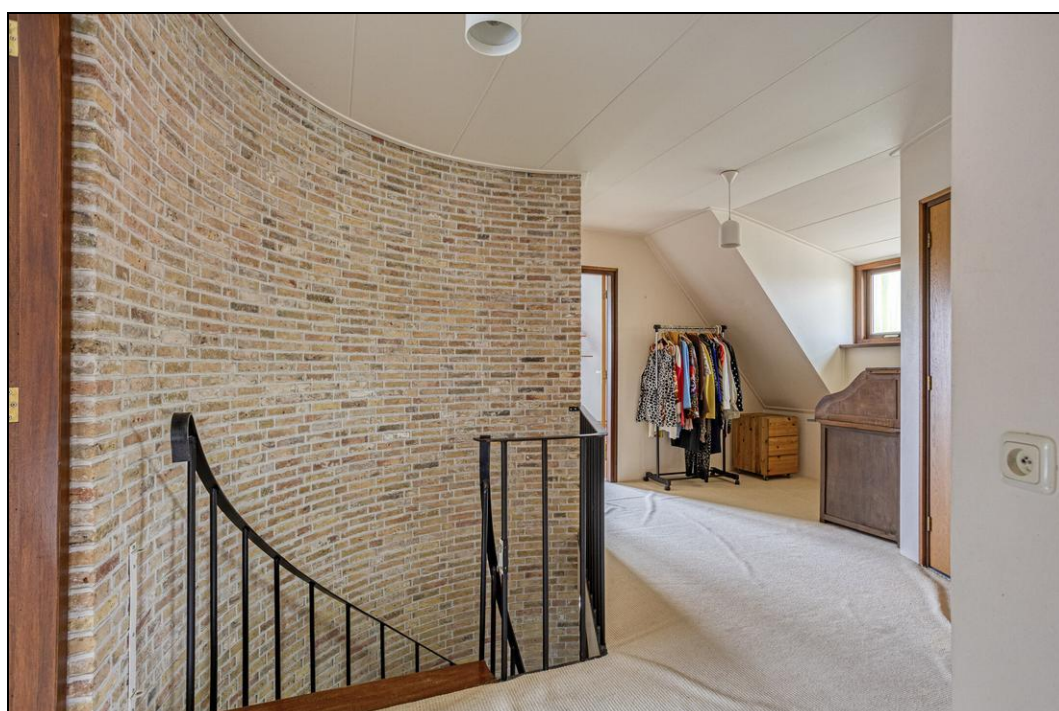
Kelder





BUITEN
landelijk wonen

Eerste etage













BUITEN
landelijk wonen

Tuin

















BUITEN
landelijk wonen

Bijgebouwen







BUITEN
landelijk wonen

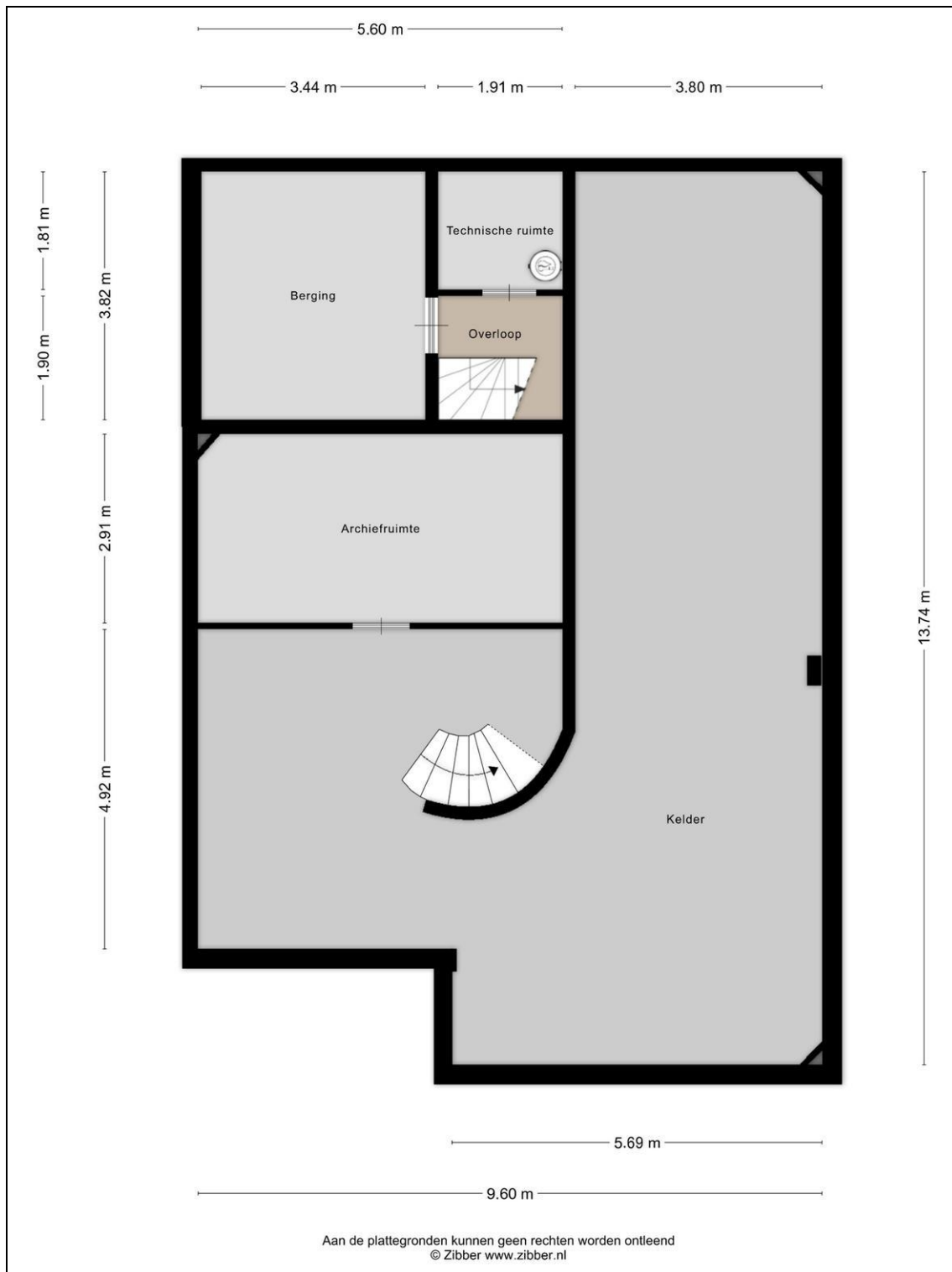
Omgeving



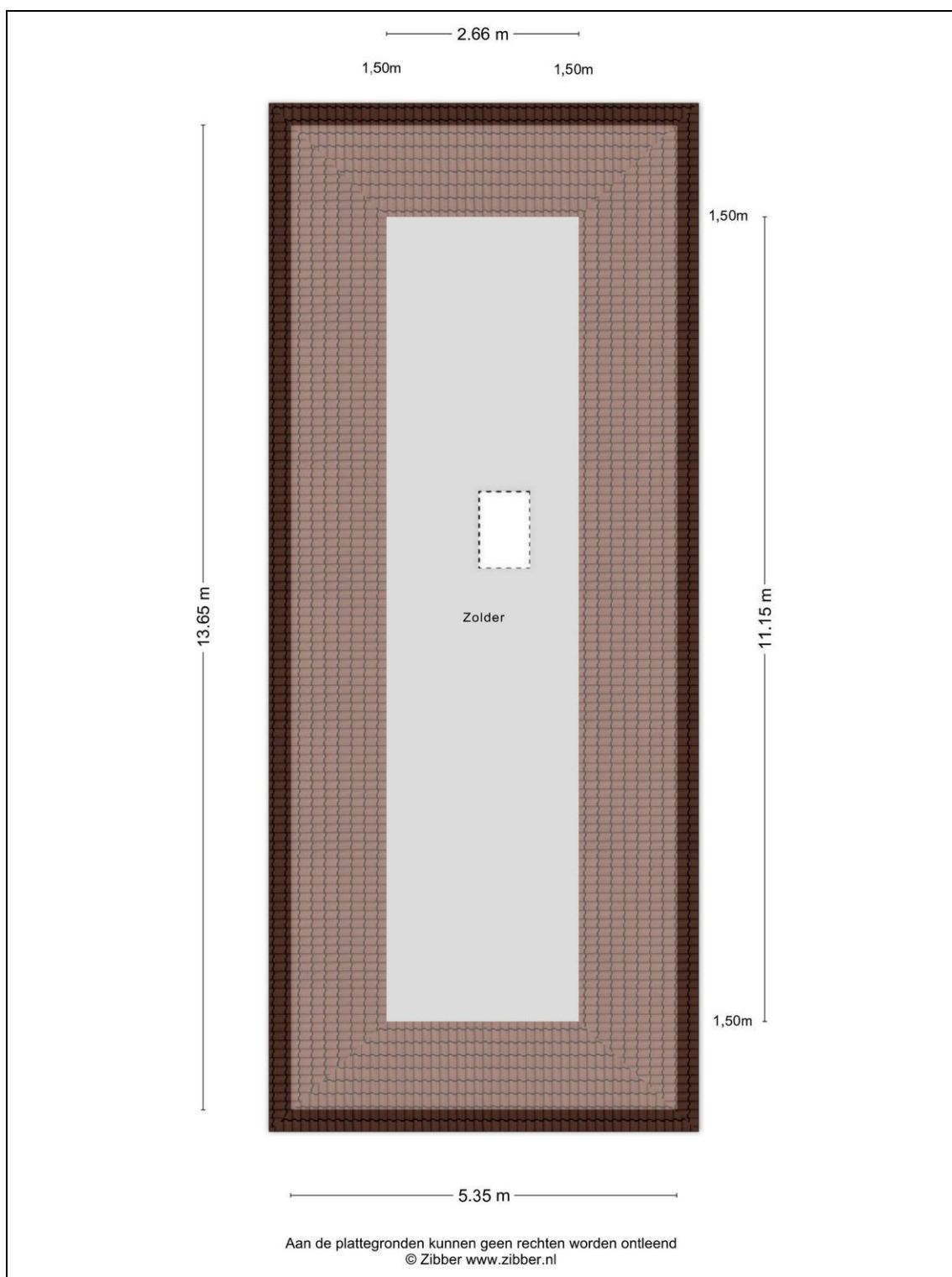


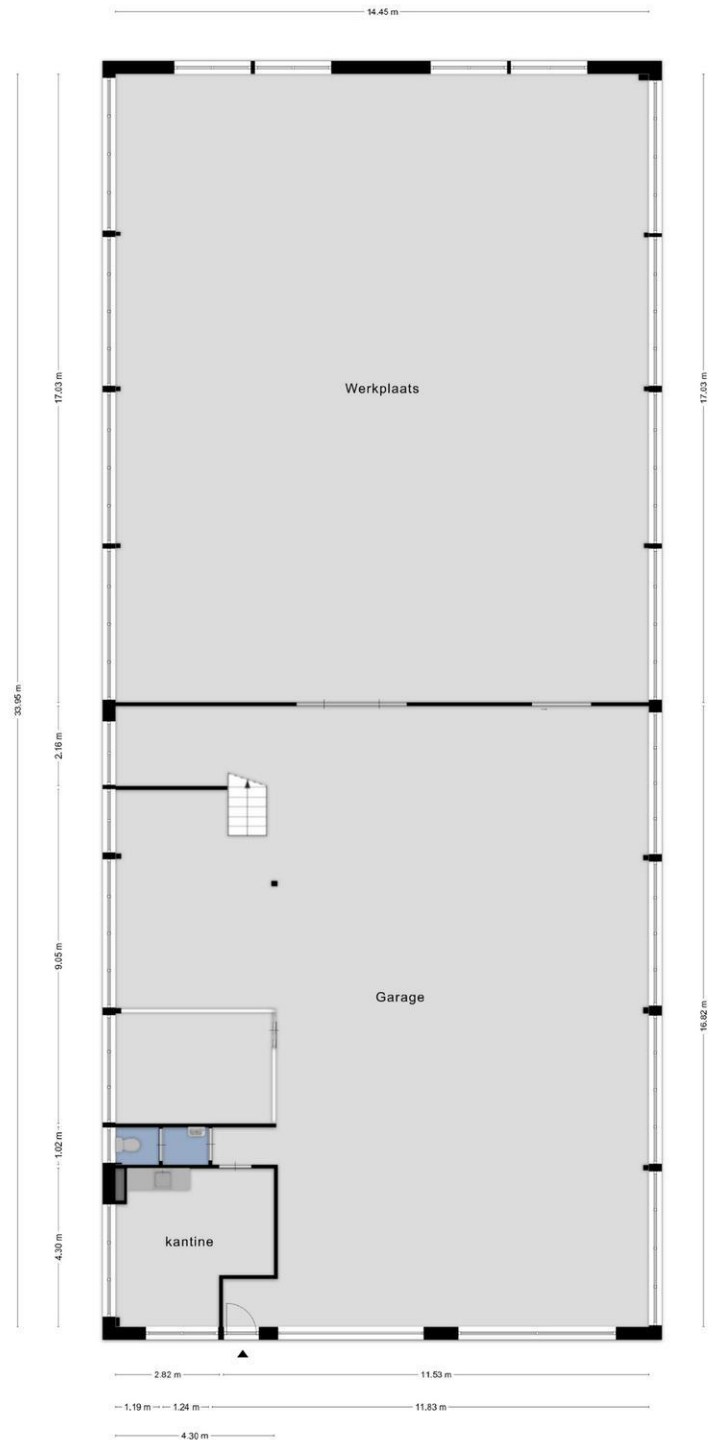




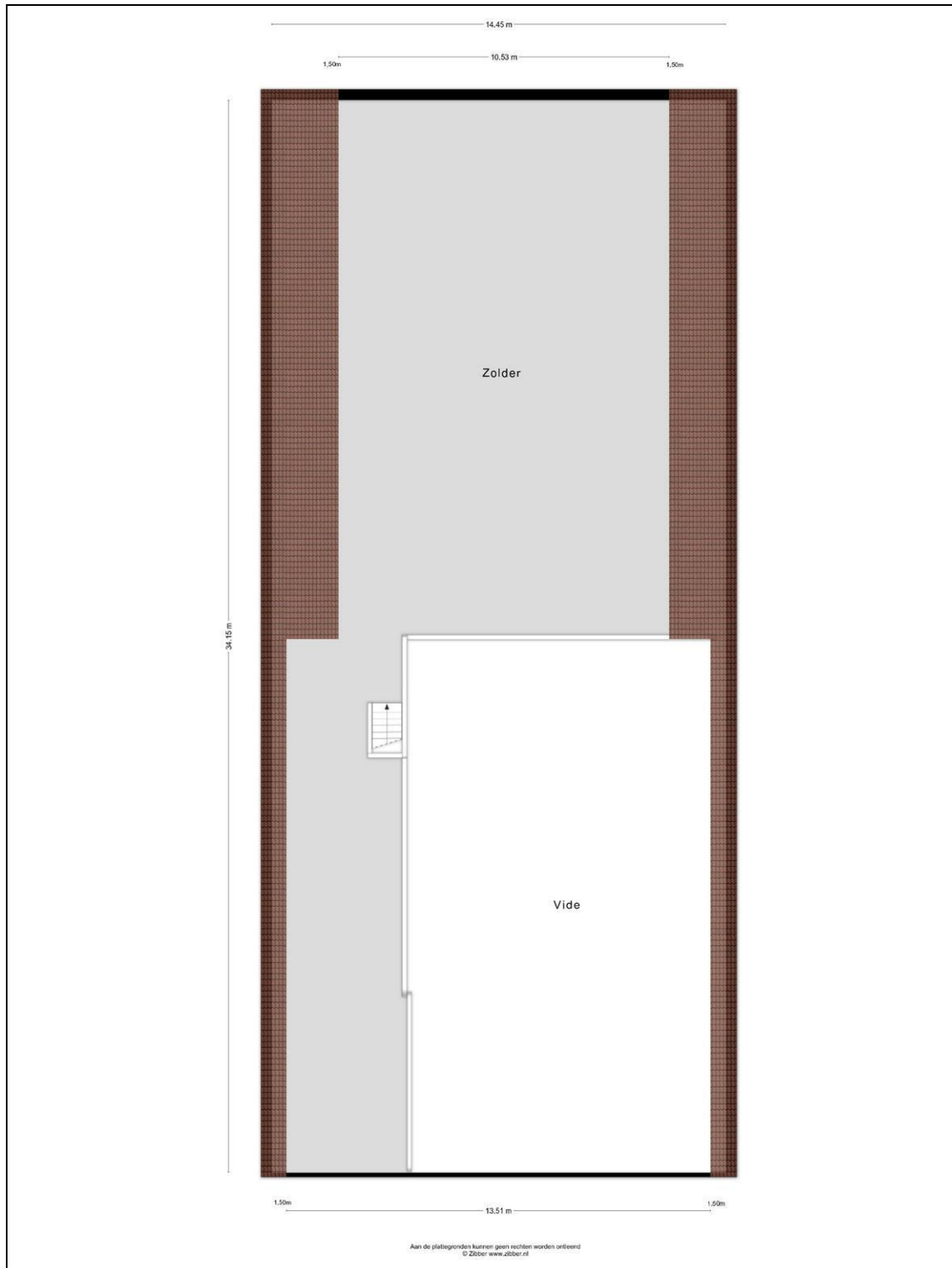








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Jokweg 32
Postcode / Plaats	8394 VM De Hoeve
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	N / 1087
Oppervlakte	905 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Jokweg 32
Postcode / Plaats	8394 VM De Hoeve
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	N / 1088
Oppervlakte	1.625 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Jokweg 32
Postcode / Plaats	8394 VM De Hoeve
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	N / 1166
Oppervlakte	120 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.370 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.650 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 215 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1991
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Loods	: Vrijstaand steen 476 m ² (3.400 bij 1.400 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Open haard
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Jokweg 32
8394 VM DE HOEVE



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 **financieringsvoorbehoud** 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**.

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.

