

SNOEK

makelaars



Binnenweg 9, 8475 EE Nijeholtpade

Vraagprijs € 925.000,- k.k.

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



Omschrijving

Niet vaak wordt zo'n indrukwekkende locatie te koop aangeboden: het vrije uitzicht over landerijen én de beslotenheid van het aangrenzende bosgebied. Bereikbaar via een eigen oprijlaan van ca. 150 meter, ligt midden in de weilanden deze charmante woonboerderij met bijzonder fraai vrijstaand bijgebouw (thans in gebruik als gastenverblijf / B&B) en vrijstaande schuur/stalgebouw. De totale perceeloppervlakte bedraagt nagenoeg 1,35 hectare waarvan 7.100m² als eigen weiland dient. Het woonhuis is in 2016 gerondig gerenoveerd en verduurzaamd met behoud van de sfeervolle authentieke details. Het bijgebouw is in 2021 volledig getransformeerd tot B&B.

De woonboerderij

Indeling begane grond:

Entree met hal voorzien van hardstenen vloertegels. Toiletruimte met wandcloset en gastenfonteinje. Bijzonder sfeervolle woon-/eetkamer (ca. 38m²) met een schuifpui, originele stalraampjes en dakramen zorgen voor veel lichtinval. De eiken houten vloerdelen, de houtkachel, de robuuste houten spanten en het hoge plafond maken van de woonkamer echte eyecatcher. Via de schuifpui is het zonnige terras toegankelijk.

De woonkamer biedt toegang tot de afgesloten wasruimte.

Aan de woonkamer grenst de heerlijke woonkeuken (ca. 30m²) die is uitgerust met een landelijke opstelling en houten balken plafond. Hier vindt u een 5-pits fornuis met drie ovens, afzuigschouw, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Ook de keuken is voorzien van een houtkachel. De vloer is eveneens bekleed met hardstenen vloertegels. De vele raampartijen geven een prachtig vrij uitzicht over de eigen tuin en het eigen weiland.

Een brede gang met de authentieke spanten en een vloer met eiken houten delen. Via de gang zijn de badkamer en de drie charmante (slaap)kamers bereikbaar:

- Slaapkamer (ca. 13m²)
- Slaap-/werkkamer (ca. 11m²)
- Slaapkamer (ca. 11m²).

Alle drie de kamers zijn eveneens voorzien van eiken houten vloerdelen.

De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche met stort- en handdouche, wandcloset en een wastafelmeubel.

Indeling eerste etage:

vanuit de woonkamer is - via een vaste trap - de kleine overloop bereikbaar. Vanuit deze overloop is de vierde slaapkamer (ca. 12m²) met dakraam toegankelijk.

Aan de achterzijde van het woonhuis bevindt zich een bergvlising waar de c.v.-ketel (2016) staat opgesteld.

DE BIJGEBOUWEN

Het bakhuisje

Naast de boerderij staat het authentieke bakhuisje wat toch wel bijzonder is omdat veel van dit soort gebouwtjes bij boerderijen de afgelopen decennia zijn gesloopt. Deze ziet er nog prima uit en kan bijvoorbeeld gebruikt worden als schuurtje (voor fietsen of tuingereedschap) of luxe kippenhok.

De Bed & Breakfast

Door een beukenhaag gescheiden van de boerderij treft u de Bed & Breakfast. Dit markante vrijstaande bouwwerk deed vroeger dienst als garage maar is in 2021 volledig gerenoveerd, verduurzaamd en getransformeerd in een bijzonder sfeervolle B&B of gastenverblijf.

Het gebouw is opgetrokken uit een geïsoleerde betonvloer met stenen borstwering met hierboven houten gevelbekleding. Het dak is gedekt met klassieke dakpannen.

Binnen is aan alles gedacht:

Indeling begane grond:

Afsluitbare bergruimte (met aparte toegang) met eigen c.v.-ketel (2021)

Entree. Lichte woonkamer (ca. 19m²) met pvc eiken visgraatvloer en openslaande deuren waar een prachtig uitzicht over de tuin en het aangrenzende bos geboden wordt. In de woonkamer bevindt zich een kitchenette met spoelbak maar zonder kookvoorziening (geheel conform de regels van het bestemmingsplan).

Moderne toilet-/douchecombinatie met wandcloset en wastafelmeubel.

Afsluitbare kleine gang met trap naar eerste etage.

Indeling eerste etage:

Overloop met knusse slaapkamer (ca. 17m²).

Het stalgebouw

Achter op het erf staat een vrijstaand houten stalgebouw. Oorspronkelijk was het gebouw voorzien van vier paardenboxen en een opslagruimte/zadelkamer. Twee van de boxen zijn gedemonteerd zodat er twee carports zijn om auto's te stallen. De twee voorwanden kunnen echter weer eenvoudig worden teruggeplaatst zodat het oorspronkelijk aantal weer gebruikt kan worden.

BUITEN

De woonboerderij wordt van de openbare landweg gescheiden door 7.100m² eigen weiland. Naast dit weiland voert de eigen oprijlaan naar het bestrate parkeerterrein naast de woonboerderij. Hier is voldoende ruimte voor het stallen van voertuigen.

De boerderij en het bakhuisje worden van het parkeerterrein gescheiden door volwassen beukenhagen. Hier torenen schilderachtige oude Lindebomen boven de boerderij uit. Zij zorgen op warme dagen voor de nodige schaduw in huis.

De tuin is grotendeels onderhoudsarm aangelegd: een groot gazon en een kleine boomgaard met volwassen fruitbomen. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich een eigen bossingel waar spannende paadjes doorheen lopen. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich een tweede, kleinere bossingel met een eigen terras waar een adembenemend uitzicht over de weilanden en de ondergaande zon geboden wordt.

DE OMGEVING

Nijeholtpade is een gemoedelijk dorp dat zich op korte afstand van de woonboerderij bevindt. Het dorp beschikt over een dorps huis en een basisschool en heeft een hecht verenigingsleven. Voor natuurliefhebbers biedt de directe omgeving veel moois. Kleine bosgebieden, uitgestrekte weilanden en beeklandschappen van zowel de rivier de Linde als de rivier de Tjonger. Vanwege de grote variatie van het landschap zijn er zowel water-, weide- als bosvogels te vinden. Door de aanwezigheid van niet-alledaagse vogelsoorten maken vogelaars een groot deel uit van de gasten van de B&B.

Door de nabijheid van de N351 zijn nabijgelegen plaatsen als Oosterwolde, Oldeberkoop, Wolvega en de A32 richting de randstand goed en snel bereikbaar. Het centrum van Wolvega bevindt zich op ca. 9 km (10 autominuten) en beschikt over een goed voorzieningenniveau met meerdere supermarkten, een dorpsstraat met een grote verscheidenheid aan winkels, een bibliotheek, diverse restaurants (waaronder één met Michelin-ster), een overdekt zwembad, basis en middelbaar onderwijs en een NS-treinstation

HIGHLIGHTS

In 2016 is de woonboerderij grondig gerenoveerd waaronder:

- deels hardhouten Meranti kozijnen met HR++ glas,
- gevels gereinigd, gevoegd en geïsoleerd,
- nieuwe geïsoleerde betonvloer,
- dakconstructie vernieuwd en geïsoleerd, de gebinten, dwarsliggers en originele pannen zijn behouden,
- gebinten behandeld tegen houtworm/boktor,
- volledige elektrische installatie vernieuwd (en in 2024 is de stroomaansluiting verzawaard),
- de luiken voor de ramen (en van het gastenverblijf) zijn in ere hersteld,
- keuken vernieuwd,
- sanitair vernieuwd in 2021

In 2021 is de garage getransformeerd tot B&B.

In 2015 is het stalgebouw gerealiseerd.

- perceeloppervlakte ca. 1,35 hectare eigen grond
- volop privacy doordat de locatie 150 meter van de openbare landweg is gelegen
- tuin grenst aan bos en weiland

Neem gerust contact op met het kantoor van BUITEN Landelijk Wonen (onderdeel van SNOEK makelaars) in Oosterwolde 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





BUITEN
landelijk wonen

Bijgebouwen

NVM













BUITEN
landelijk wonen

Tuin











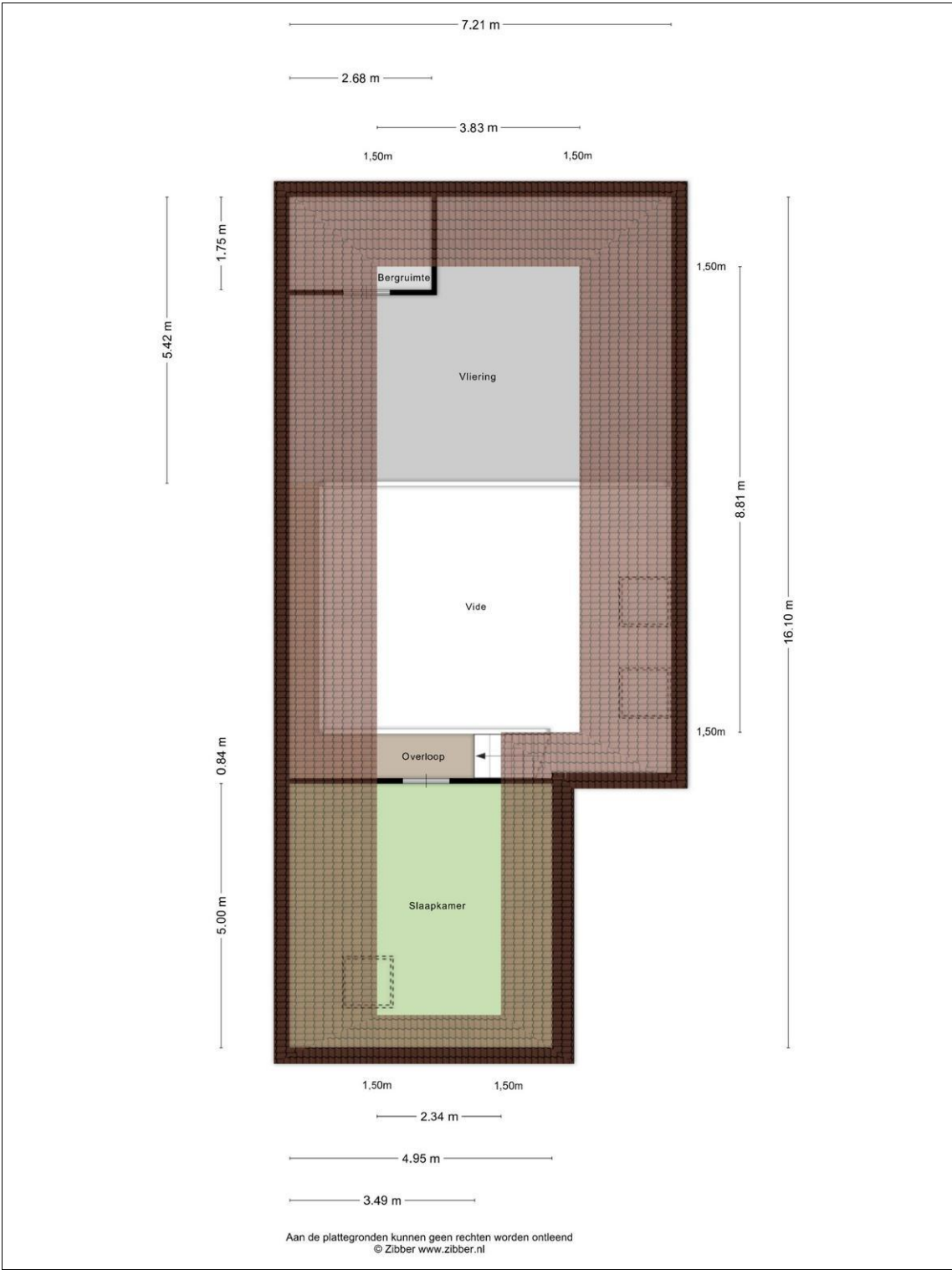


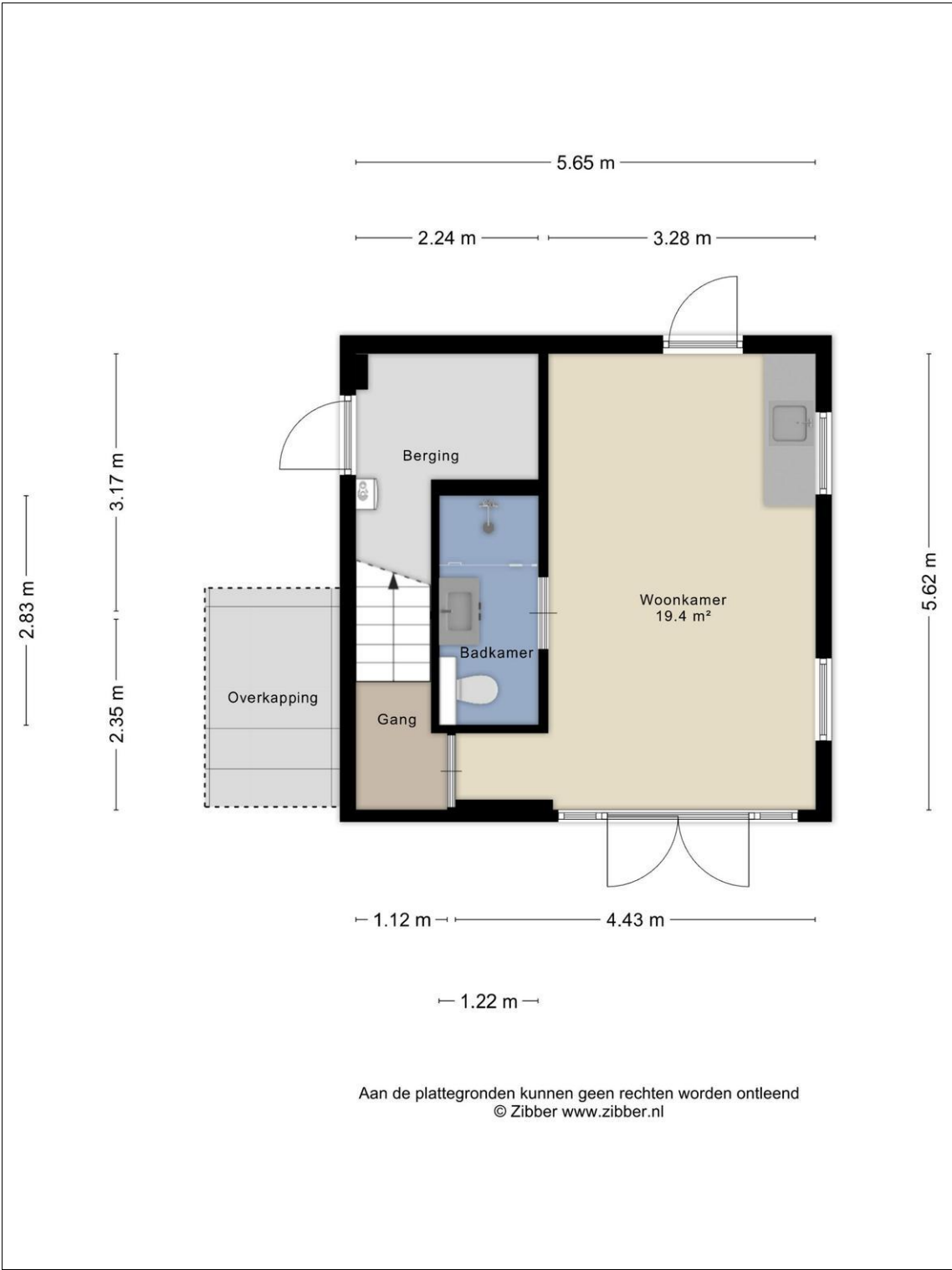




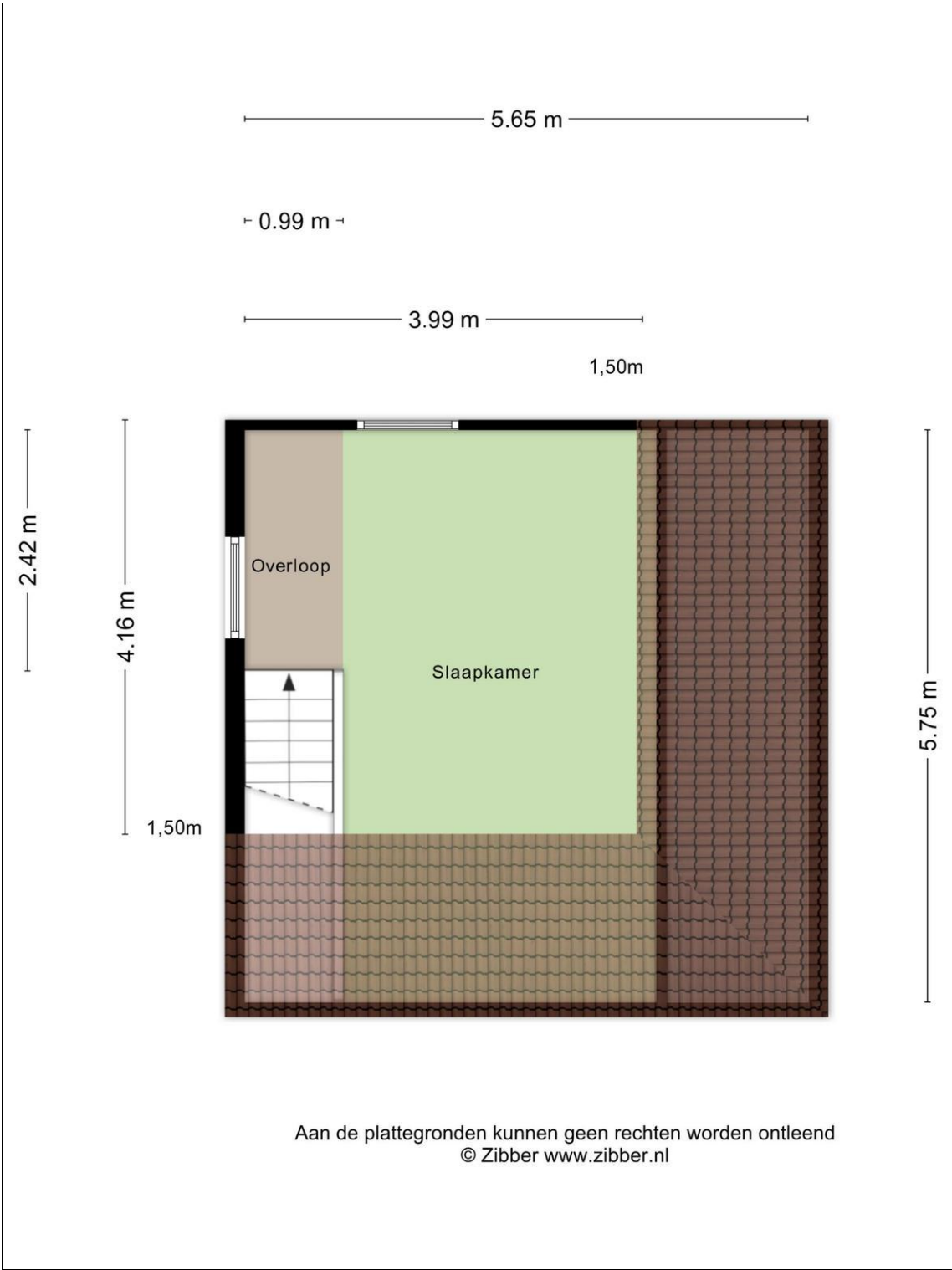


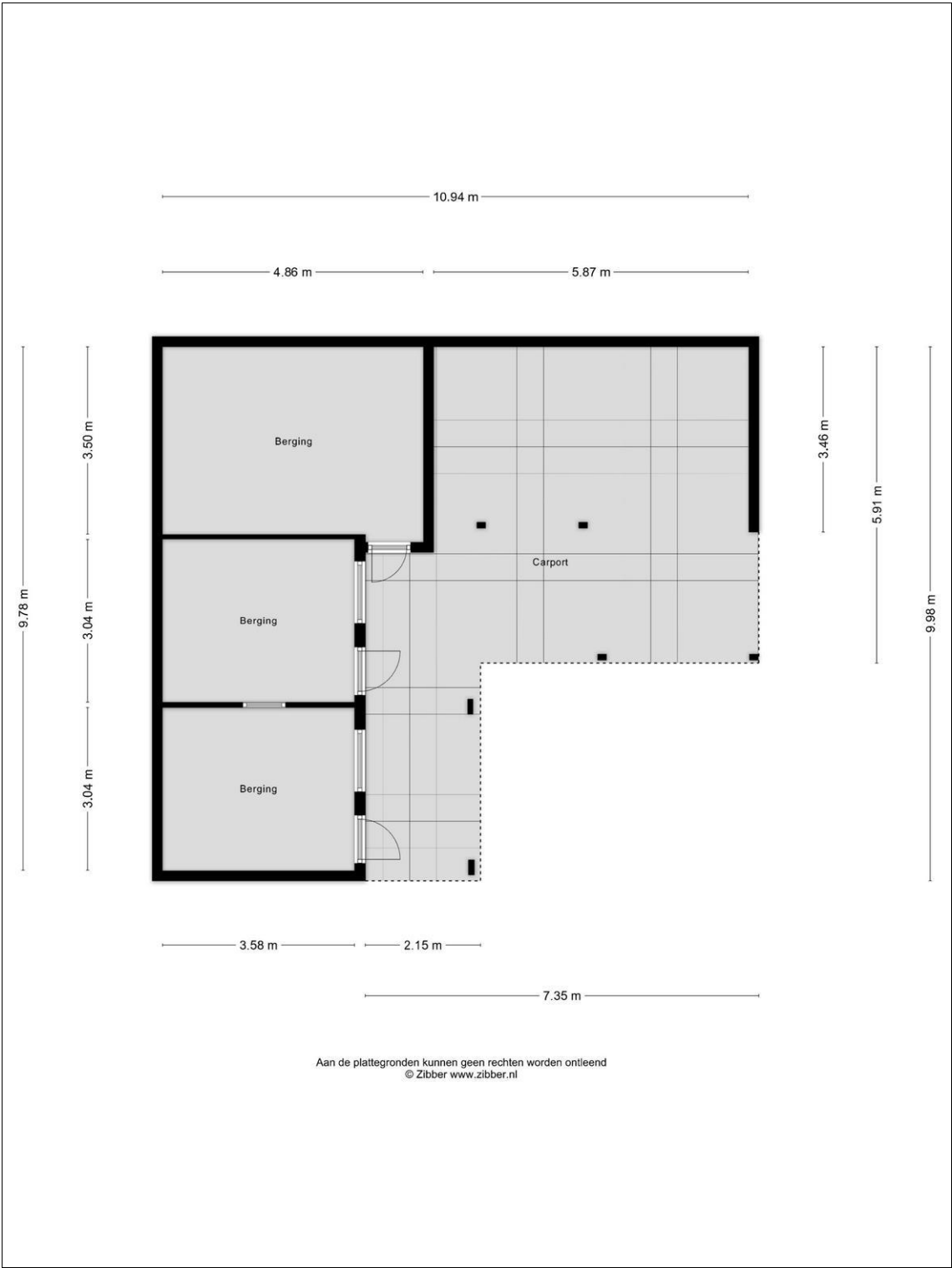




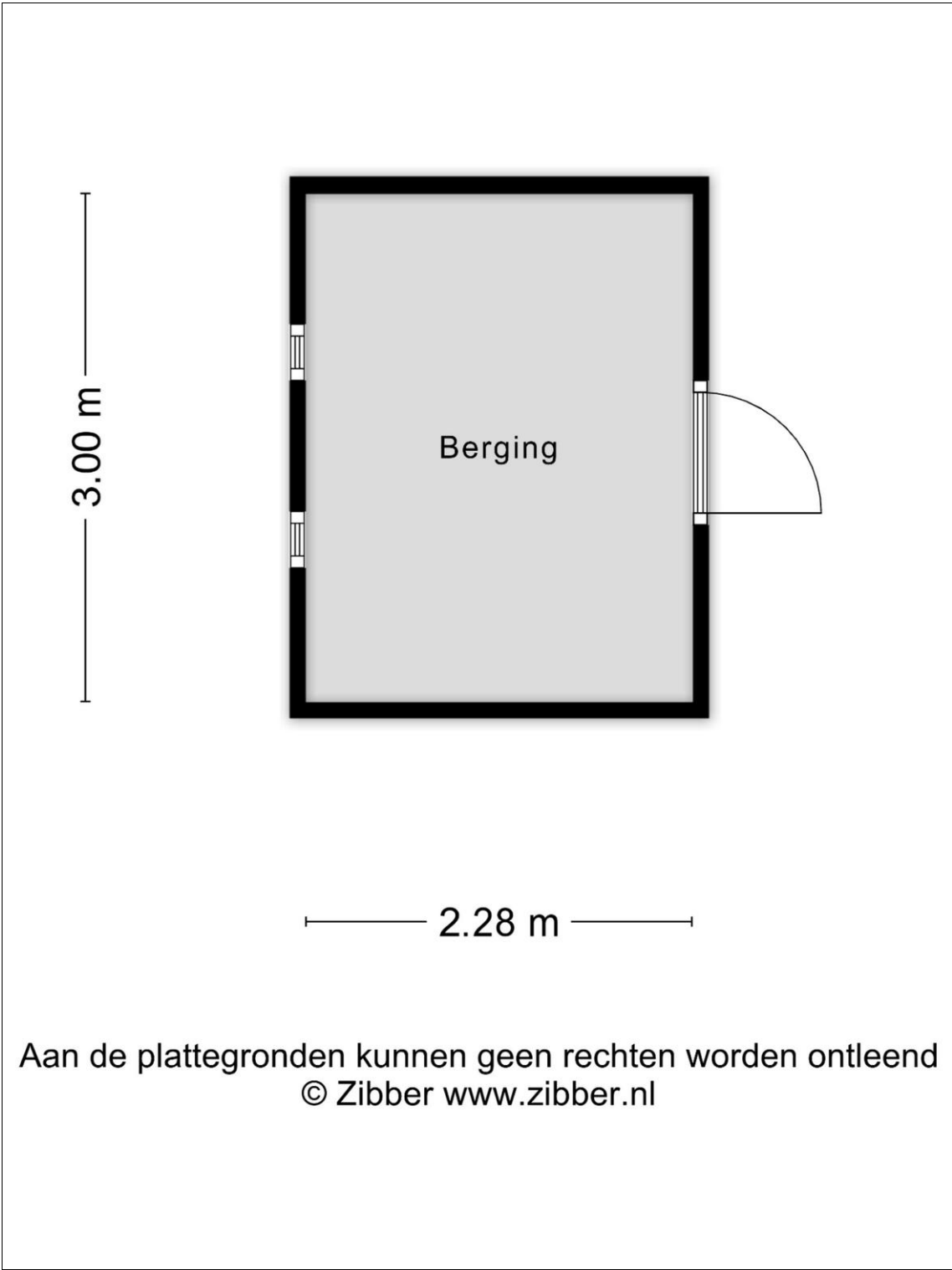


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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



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

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Binnenweg 9
Postcode / Plaats	8475 EE Nijeholtpade
Gemeente	Wolvega
Sectie / Perceel	L / 1302
Oppervlakte	6.380 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Binnenweg 9
Postcode / Plaats	8475 EE Nijeholtpade
Gemeente	Wolvega
Sectie / Perceel	L / 225
Oppervlakte	7.100 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 925.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 575 m ³
Perceel oppervlakte	: 13.480 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1911
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Binnenweg 9
8475 EE NIJEHOLTPADE



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.

