

# SNOEK

makelaars



**Hoofdweg 279, 8475 CB Nijeholtpade**

**Vraagprijs € 385.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

Het karakter van eind jaren '40 gecombineerd met het comfort van nu! Deze 2/1-kapwoning is recent uitgebouwd en gemoderniseerd. In 2025 is een compleet nieuwe aanbouw met verdieping gerealiseerd, waardoor onder meer heerlijke en tuingerichte woonkeuken is ontstaan. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Het woonhuis is grondig na-geïsoleerd en voorzien van 9 zonnepanelen, wat heeft geresulteerd in een gunstig energielabel A.

Aan zowel de voorzijde als de achterzijde is het woonhuis vrij gelegen. In de achtertuin bevinden zich een riante carport en een tuinschuur. Prachtige natuur zoals de Lindevallei, talloze kleine bosgebieden en kilometerslange wandelroutes bevinden zich op loopafstand.

### HET WOONHUIS

*Indeling begane grond:* Entree aan de zijkant. Hal met laminaatvloer en toegang tot moderne toiletruimte met fonteintje. Fraaie woonkamer ( $\pm 24 \text{ m}^2$ ) met laminaatvloer en houtkachel (ter overname). Wat opvalt is het hoge afwerkingsniveau.

Woonkeuken aan de achterzijde ( $\pm 23 \text{ m}^2$ ) met laminaatvloer, kastenwand en openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken is vernieuwd in 2018 en is uitgerust met een 4-pits gaskookfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven. De keuken biedt toegang tot de praktische kelder. De eetkamer is voorzien van vloerverwarming.

*Indeling eerste etage:* Riante en lichte overloop met laminaatvloer. Het witgoed kan praktisch in een nis worden opgesteld en er is ruimte voor een werkplek. Ruime slaapkamer met 2 dakramen aan de achterzijde ( $\pm 13 \text{ m}^2$ ). Badkamer met de inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en dakraam. Twee keurige slaapkamers aan de voorzijde. Ook de slaapkamers zijn voorzien van keurige laminaatvloeren.

Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder.

### HET PERCEEL

Ruime voortuin en diepe oprit die leidt naar de riante carport aan de achterzijde. De carport beschikt over een houtkachel en kan ook ingericht worden als veranda. Grenzend bevindt zich de houten tuinschuur. De overige tuin is keurig aangelegd met een fraai terras en gazon. Dankzij de ligging wordt veel zon en veel privacy geboden. De perceeloppervlakte bedraagt  $325 \text{ m}^2$ .

### HIGHLIGHTS

- Karakter van eind jaren '40 met het comfort van nu
- Spouwmuren geïsoleerd met EPS parels (2018)
- Dak- en plafondisolatie (2018)
- Aanbouw gerealiseerd in 2025
- Vloer aanbouw en keuken geïsoleerd (EPS)

- HR++ en HR+++ beglazing
- C.v-ketel Intergas (2018)
- Groepenkast vernieuwd (ca. 2018)
- 9 zonnepanelen (2023, 400 Wp)
- Keuken vernieuwd in 2018
- Houten schuur (geïsoleerde wanden en plafond)
- Riante carport/veranda

## DE OMGEVING

Nijeholtpade is een gemoedelijk dorp in de gemeente Weststellingwerf. Het dorp beschikt over een dorps huis en een basisschool en heeft een hecht verenigingsleven. Voor natuurliefhebbers biedt niet alleen de tuin maar ook 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. Wandelaars, kano- en fietsliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen.

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) afstand en beschikt over een goed voorzieningsniveau met meerdere supermarkten, bouwmarkten, middelbaar onderwijs en een NS-treinstation.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de asbestclausule worden opgenomen. Neem gerust contact op met het kantoor 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.

















**SNOEK**  
makelaars

**EERSTE ETAGE**












**SNOEK**  
makelaars

**TUIN**



The image shows a large yellow rectangular area on the left side of a white background. In the top right corner of the white area, there is a smaller yellow square containing the text 'SNOEK makelaars'. Below this, the word 'TUIN' is written in a bold, white, sans-serif font. In the bottom right corner of the white area, there is a small blue triangle containing the NVM logo, which consists of a stylized 'N' and 'M' above the letters 'NVM'.












**SNOEK**  
makelaars

**OMGEVING**



NVM



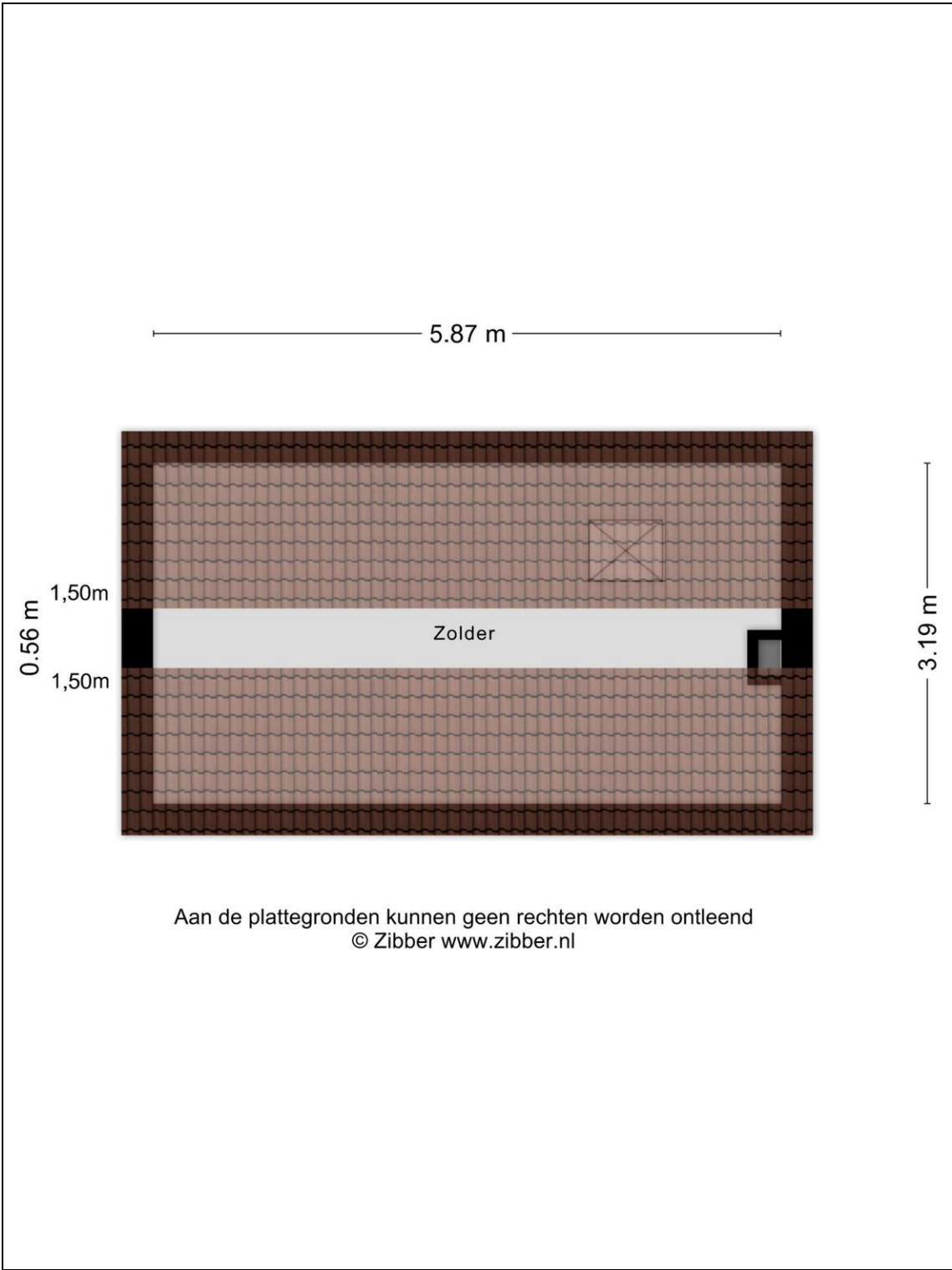


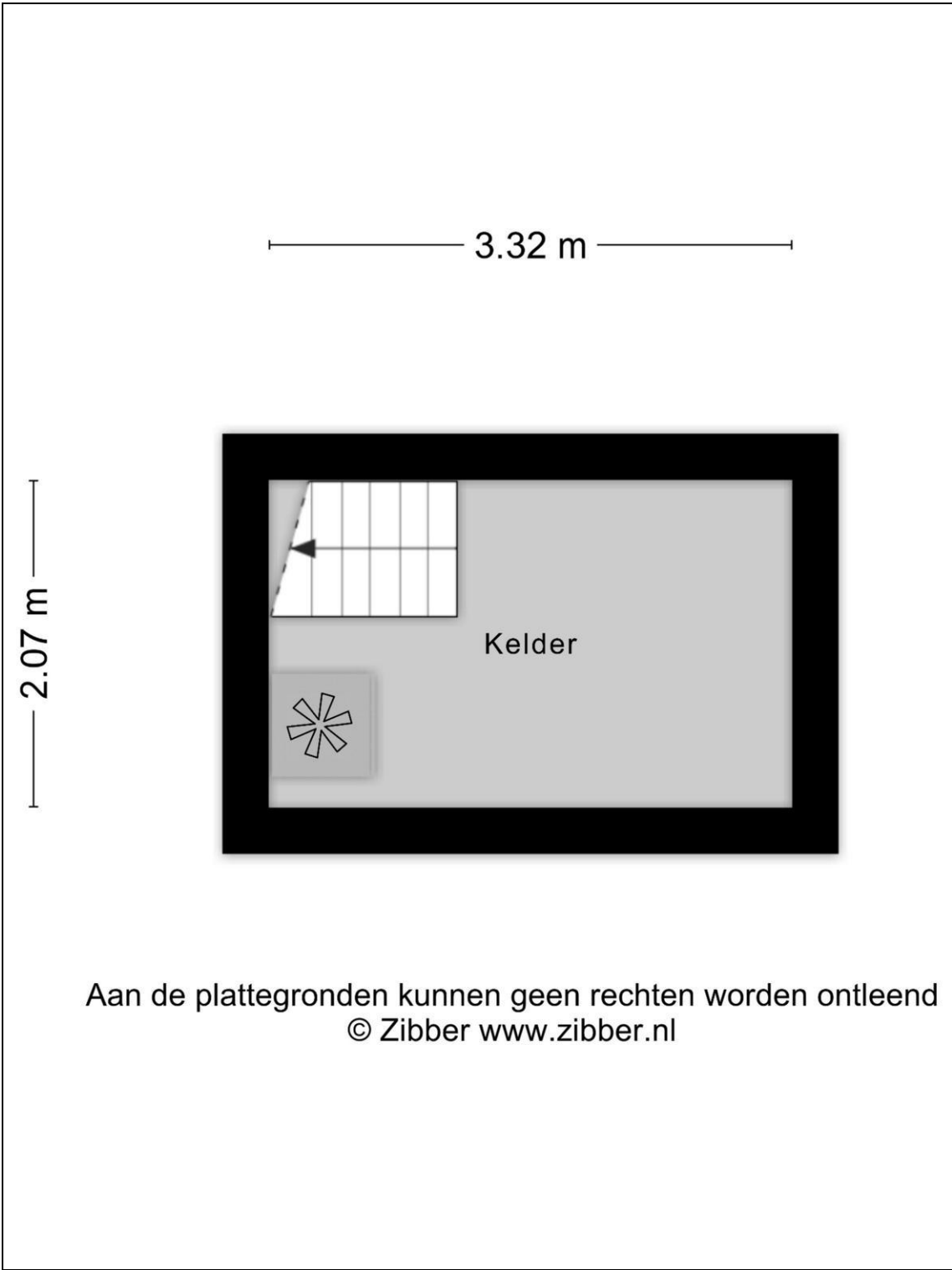


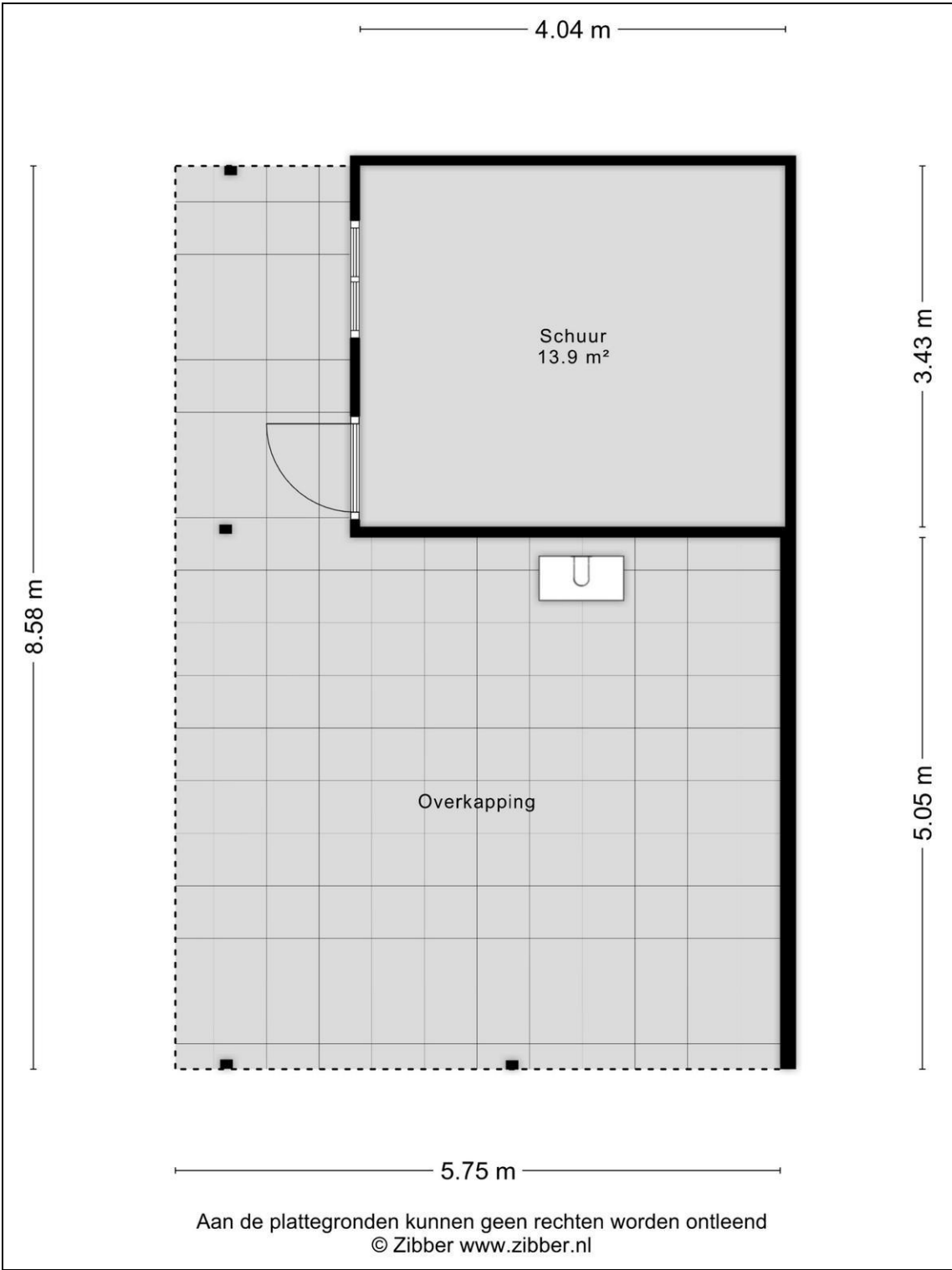


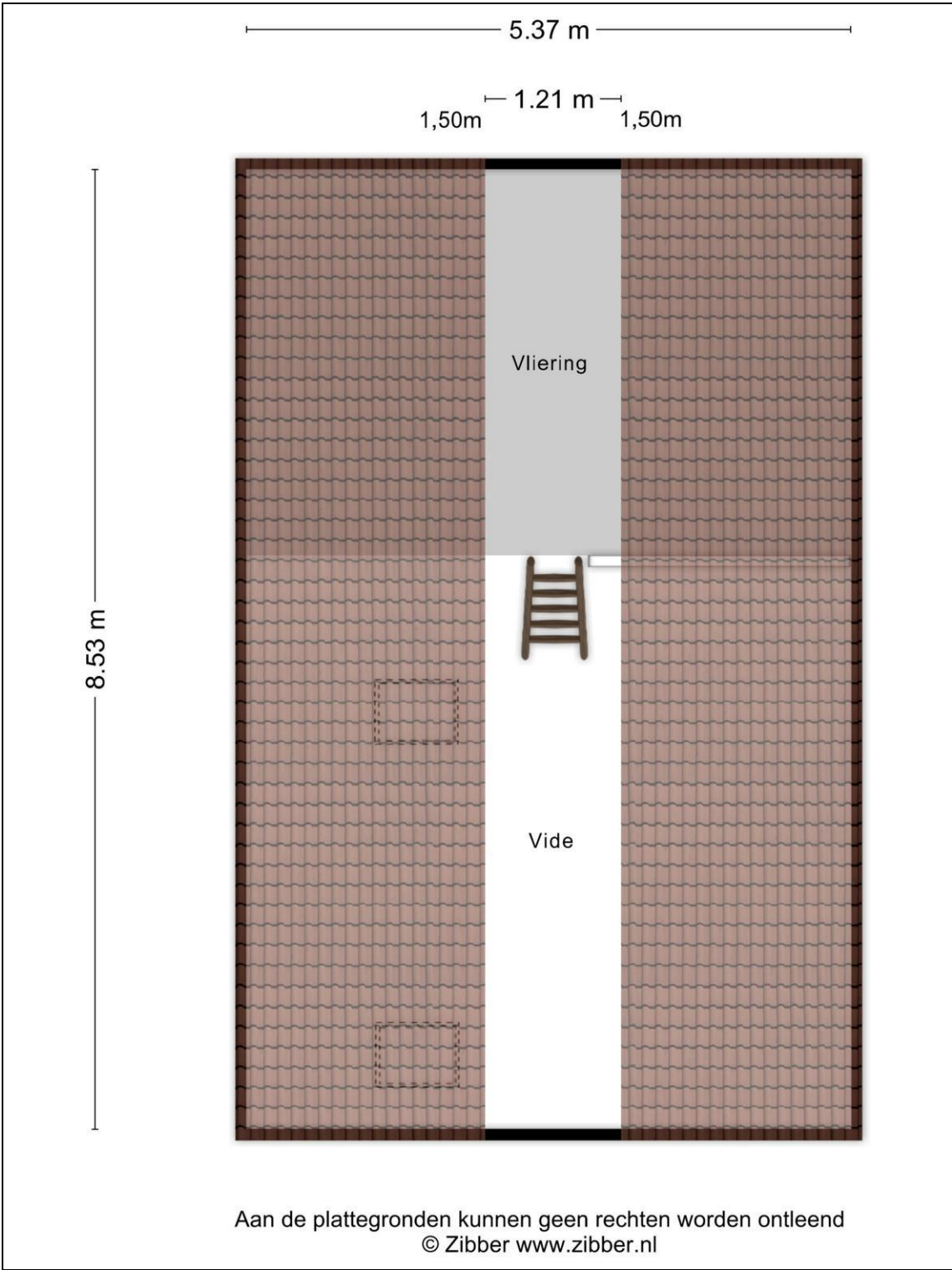












## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hoofdweg 279
Postcode / Plaats	8475 CB Nijeholtpade
Gemeente	Wolvega
Sectie / Perceel	L / 1795
Oppervlakte	325 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 385.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Inhoud woning</b>	: 390 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 325 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 100 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1949
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Houtkachel (ter overname)
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Hoofdweg 279  
8475 CB NIJEHOLTPADE



## 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.

