

SNOEK

makelaars



Rozenbergswijk 29, 8411 KN Jubbega

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

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



Omschrijving

Op fraaie locatie grenzend aan bos ligt deze vriendelijke woonboerderij met vrijstaande garage, schuren en eigen weiland van ca. 7.500m². Iedereen die hecht aan privacy zal blij zijn met het feit dat er geen directe burens aanwezig zijn.

Het gemoderniseerde woonhuis beschikt over drie slaapkamers (waarvan de grootste slaapkamer gemakkelijk is om te vormen tot twee slaapkamers). Doordat één van de slaapkamers en één van de badkamers op de begane grond is gesitueerd is de woonboerderij levensloopbestendig.

Naast de woning liggen onder meer een vrijstaande garage en een hondenkennel.

De tuin is fraai aangelegd met als hoogtepunt een grote vijver met een terras waar onder de grote eikenboom genoten kan worden.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: entree. Hal met bijkeuken met opstelplaats voor onder andere de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin te betreden. Toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Ruime gang met toegang tot de riante woonkamer met een oppervlakte van ca. 50m². De vloer is bekleed met een houten vloerdelen en de houtkachel zorgt voor gezelligheid in koude dagen. Doordat de woonkamer aan de achterzijde van het woonhuis is gesitueerd wordt een prachtig uitzicht op de tuin geboden. Twee maal openslaande deuren bieden toegang tot deze tuin en het terras.

Vanuit de woonkamer is de sfeervolle eetkamer (ca. 24m²) toegankelijk. De eetkamer beschikt eveneens over een houten siervloer. De grote ramen bieden een prachtig uitzicht over de weilanden en de avondzon. De moderne keuken (ca. 12m²) is via de eetkamer te bereiken. De keuken is in 2017 vernieuwd en uitgerust met een 5-pits kookplaat met afzuigschouw, een stoomoven, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en dubbele vriezer. Ook vanuit de keuken uitzicht over de weilanden.

Ruime slaap-/werkkamer (ca. 17m²). Badkamer voorzien van een wastafel, wandcloset en inloopdouche. Natuurlijke ventilatie vindt plaats door ramen die geopend kunnen worden.

Ten slotte biedt de begane grond nog een bergruimte/werkplaats met toegang tot een grote bergzolder met stahoogte (in de nok).

Indeling eerste etage: ruime overloop met opstelplaats van de c.v.-ketel en toegang tot de ruime bergzolder. Tweede badkamer die is uitgerust met een ligbad, wastafelmeubel, een wandcloset en een dakraam. Slaapkamer (ca. 6m²) met extra dakraam.

De twee slaapkamers aan de achterzijde van het woonhuis zijn doorgebroken en vormen nu één royale slaapkamer met een oppervlakte van ca. 32m². Doordat vanuit de overloop beide toegangsdeuren én de twee dakramen nog aanwezig zijn, is deze grote slaapkamer op eenvoudige wijze weer te transformeren tot twee slaapkamers.

DE BIJGEBOUWEN

Naast de woonboerderij bevinden zich twee opstallen: een vrijstaande houten hondenkennel (ook voor bergruimte bruikbaar) en een vrijstaande garage die is opgebouwd uit damwandprofiel platen. De garage heeft een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. De oprit naar de garage biedt eveneens plaats aan voertuigen.

Achter in de tuin bevinden zich een houtopslag, een houten tuinschuurtje met overkapping en een heerlijke veranda met uitzicht op de vijver en het huis.

BUITEN

De voortuin is ingericht met een gazon en twee oude leibomen. Een zonnig terras biedt het uitzicht op de weilanden.

De echte parel is de achtertuin: hier ervaart u het échte buitenleven. Majestueuze eikenbomen bieden schaduw op warme dagen, een ruim terras, een prachtige vijver met veranda. Dit alles wordt omsloten door een grote verscheidenheid aan bomen, heesters en heggen. Hier ervaart u privacy, rust en bezoek van de reeën, de vogels en de dassen.

Rondom de tuin grenst het eigen weiland van ca. 7.500m². In het weiland bevinden zich aansluitingen voor elektriciteit en water. Het weiland grenst aan een charmant bosgebied waar men een heerlijke wandeling kan maken.

HIGHLIGHTS

- grenzend aan bos maar gelegen in de weilanden!
- vanaf 1984 is de woonboerderij gerenoveerd, waarbij het achterhuis in 1999 volledig is vernieuwd en voorzien van een aanbouw
- de voormalige garage (thans slaap-/werkkamer) is voorzien van nieuwe buitengevels met isolatie
- het bestemmingsplan staat toe dat het wonen (onder voorwaarden) wordt gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit
- overwegend voorzien van HR-beglazing (terrasdeuren voorzien van HR+ met zonwerende coating)
- glasvezel aanwezig
- de overdrachtsbelasting voor de aankoop van het weiland bedraagt 10,4%
- zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

DE OMGEVING

De Rozenbergswijk is één van de mooiste straten in het buitengebied van Jubbega-Schurega en vormt de grens met de plaats Oudehorne (aan de overzijde van de straat). De omgeving is hier schitterend: diverse kleine bos- en heidegebieden die bijna allemaal toegankelijk zijn en waar rust nog heel gewoon is.

Het dorp Jubbega heeft recentelijk een prachtige visuele upgrade ondergaan: de pittoreske vaart met prachtige bloemperken, kunstwerken en een nieuwe brug. Het beschikt onder meer over een supermarkt, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk, basisscholen en peuteropvang, horeca, diverse winkels en zakelijke dienstverlening. Ook liggen hier sportvelden en een buitenzwembad. Voor een hoger voorzieningenniveau zijn Gorredijk en Heerenveen uitermate geschikt.



BUITEN
landelijk wonen

Begane grond

















BUITEN
landelijk wonen

Eerste etage









A graphic design with a diagonal split. The top-left corner is white and contains the text "BUITEN" in a bold, dark red font, with a small crown icon above the letter 'N'. Below "BUITEN" is the phrase "landelijk wonen" in a cursive script. The rest of the graphic is green. The word "Tuin" is written in white in the center-right of the green area. At the bottom, there is a dark red horizontal band with several small, colorful triangles (yellow, orange, red) scattered across it. In the bottom right corner, there is a small logo for NVM (Nederlandsche Vereniging van Makelaars).















BUITEN
landelijk wonen

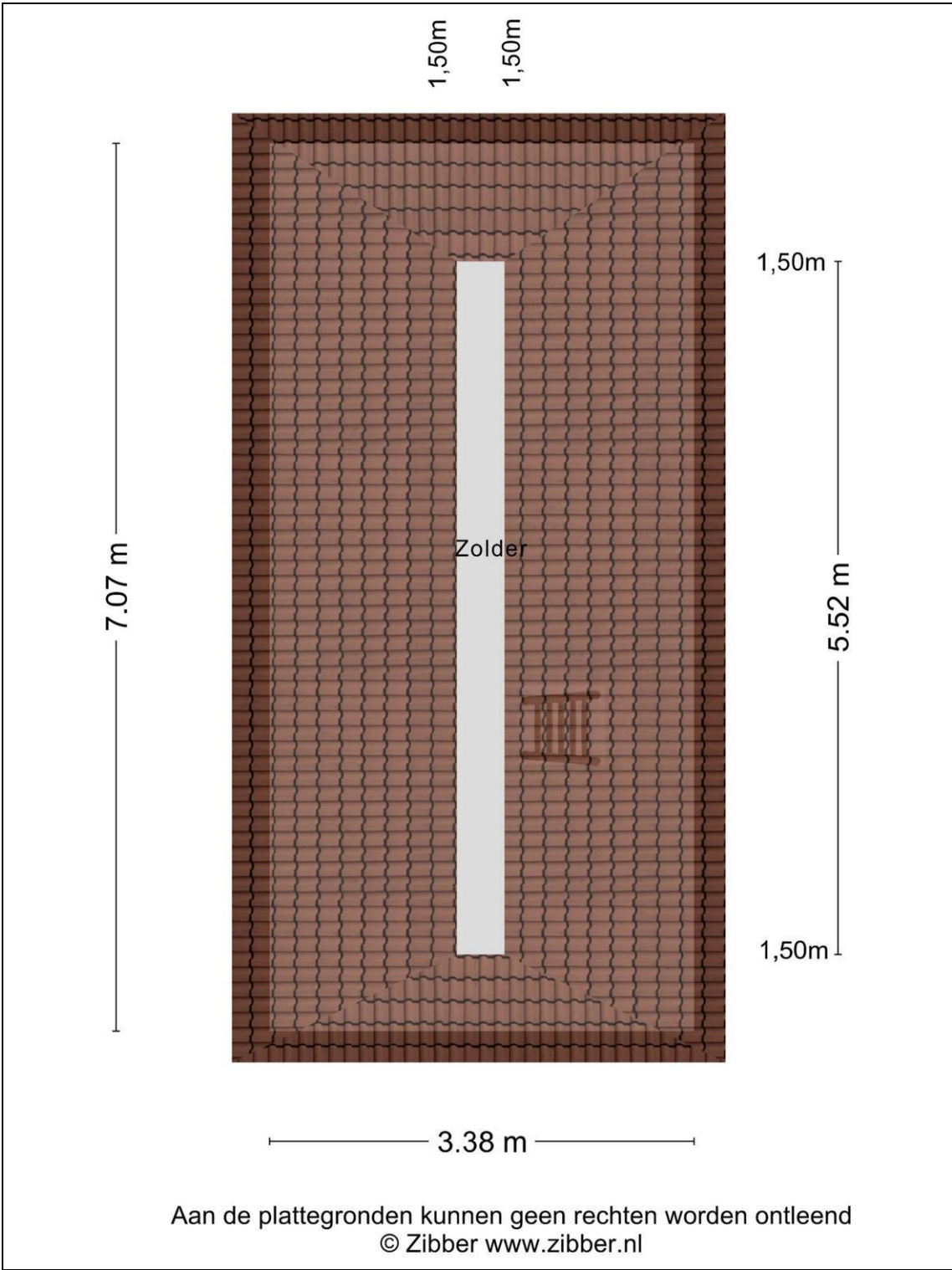
Bijgebouwen

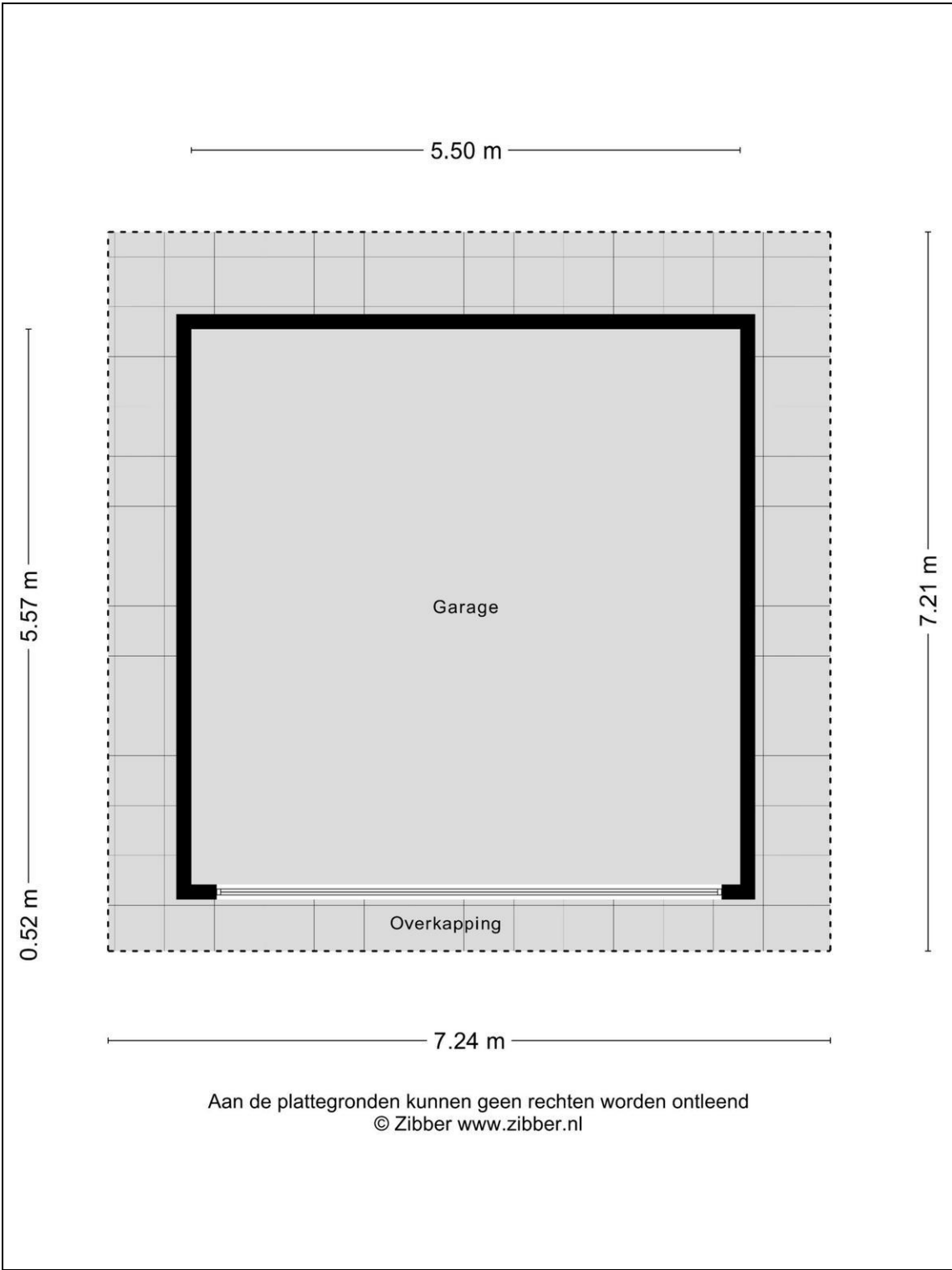


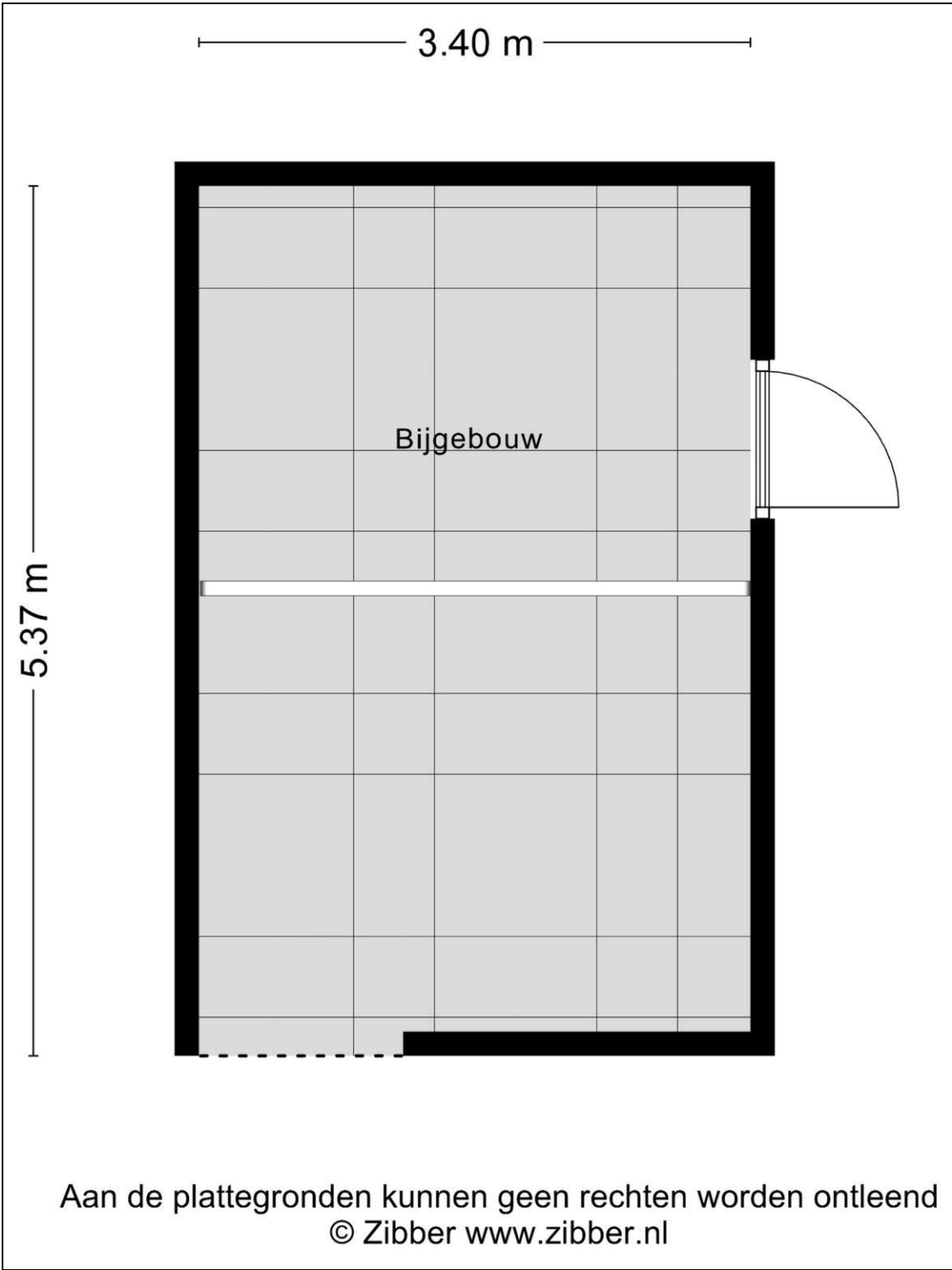


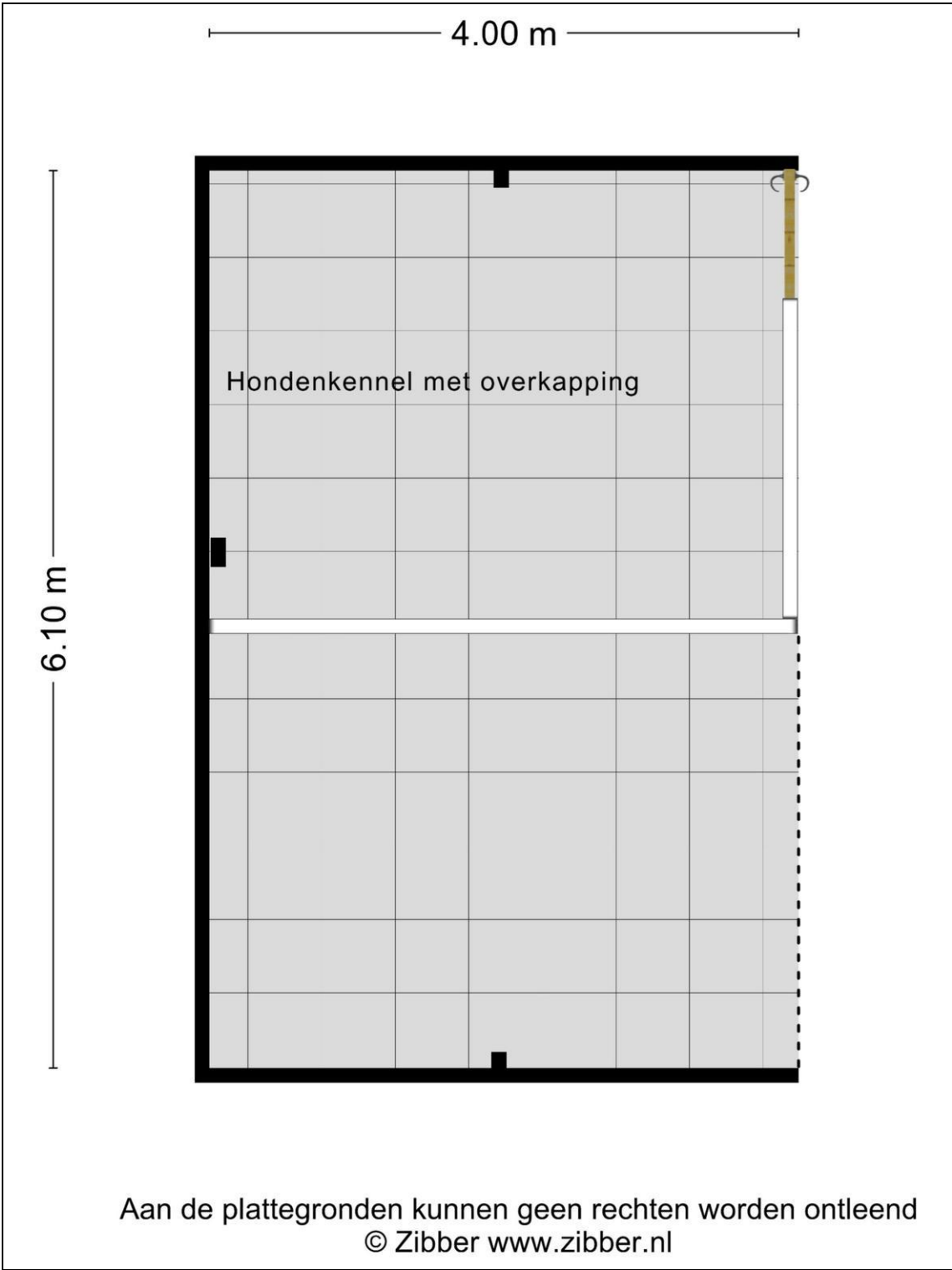


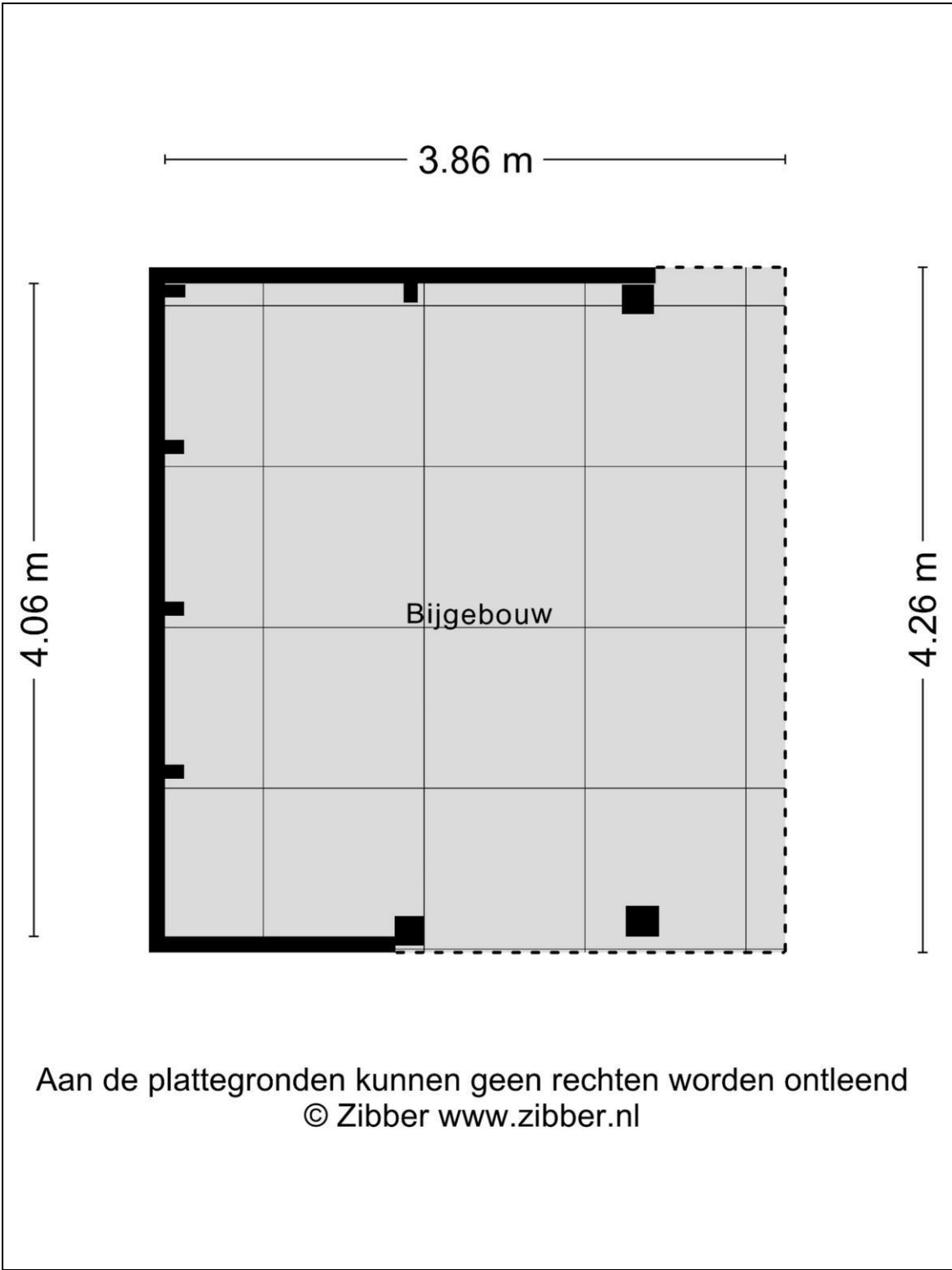




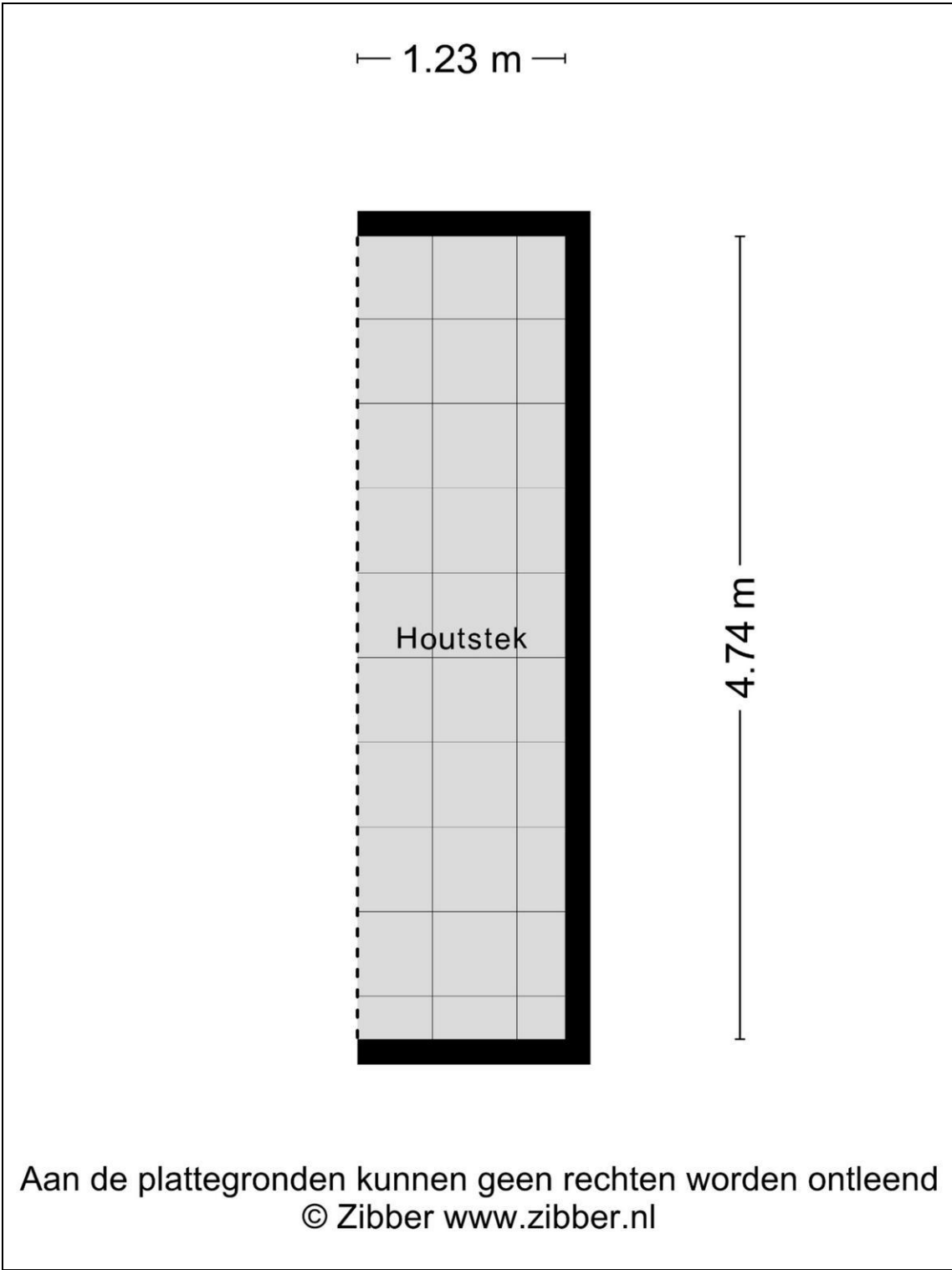








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadaster

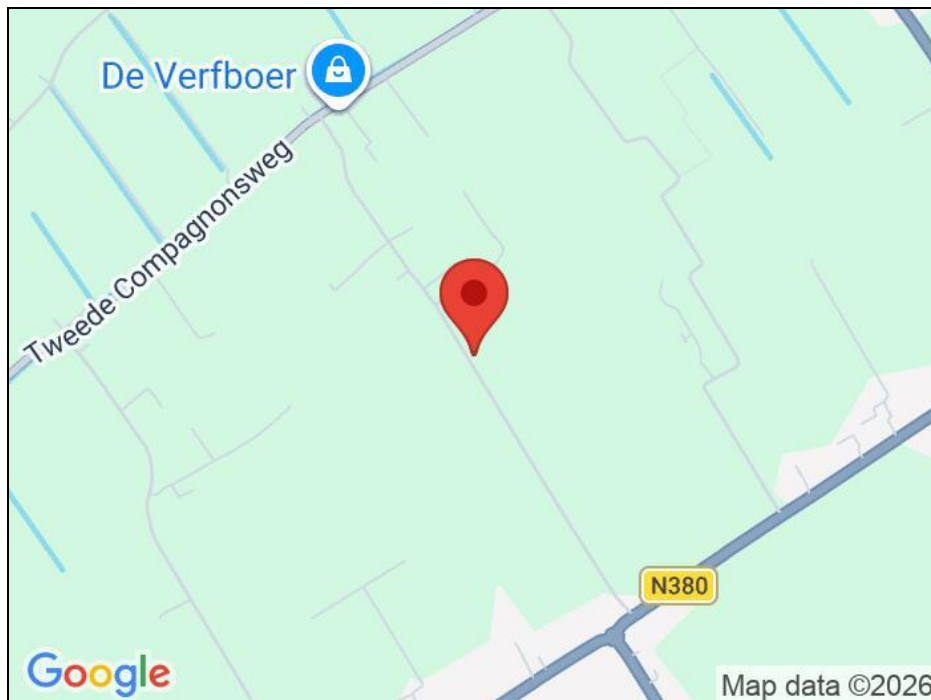
Kadastrale gegevens	
Adres	Rozenbergswijk 29
Postcode / Plaats	8411 KN Jubbega
Gemeente	Mildam
Sectie / Perceel	J / 782
Oppervlakte	10.870 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 715 m ³
Perceel oppervlakte	: 10.870 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 186 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1912
Ligging	: Aan bosrand, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Garagebox 40 m ² (720 bij 550 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Rozenbergswijk 29
8411 KN JUBBEGA



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 **financieringsvoorboud** 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.

