

SNOEK

makelaars



legepoeledijk 12, 8425 SP Langedijke

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

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



Omschrijving

Prachtige locatie met hoge mate van privacy voor de hobbymatige paardenhouder of liefhebber van rust en ruimte! Op steenworp afstand van het Nationaal Park 'Het Drents Friese Wold' ligt deze fraaie vrijstaande WOONBOERDERIJ met royale INPANDIGE SCHUUR, STALGEBOUW en vrijstaande SCHUUR. Aan weerszijden van de boerderij ligt ruim 1,3 hectare EIGEN WEILAND.

Een nieuwe eigenaar zal de boerderij naar alle waarschijnlijkheid willen moderniseren en verduurzamen.

DE WOONBOERDERIJ

Indeling begane grond: entree. Hal met wasruimte, toiletruimte en doucheruimte. Gang met toegang tot de eerste etage. Lichte woon-/eetkamer (ca. 33m²) met veel raampartijen die een prachtig uitzicht over de weilanden bieden. Keuken (ca. 11m²) met eenvoudig keukenblok, fornuis, afzuig-/filterkap, oven en bergkast.

Slaapkamer (ca. 8m²) met twee vaste kasten. Vanuit de keuken is er toegang tot de kleine kelderruimte. Twee inpandige bergruimten van respectievelijk ca. 17m² en ca. 22m² die vanaf buiten bereikbaar is via openslaande deuren.

Het imposante achterhuis van de boerderij is nog steeds in gebruik als schuurruimte met een oppervlakte van maar liefst 308m². De vloer is uitgevoerd in beton en de authentieke houten spanten zijn nog aanwezig. De schuur is aan de voorzijde toegankelijk via hoge baanderdeuren en aan de zijkant via openslaande deuren. Een trap leidt naar een zolderruimte.

Indeling eerste etage: overloop, slaapkamer aan de voorzijde (ca. 23m²) met een dakkapel. Hierachter liggen twee slaapkamers van respectievelijk ca. 10m² met dakkapel en ca. 7m² met dakkapel.

DE BIJGEBOUWEN

Op het erf bevinden zich - naast een sloopwaardige schuur met overkapping en een tweede stal- twee bijgebouwen:

- een steen gemetselde schuur (ca. 9 x 5,5 meter) met een voergang, zadelkast en drie paardenboxen en een ponybox. Het dak is voorzien van asbest platen.
- stalgebouw (ca. 24 x 8 meter). Hier bevinden zich een stallingsruimte voor voertuigen, een voergang, drie paardenboxen en twee ponyboxen. Ook dit dak is voorzien van asbest platen.

BUITEN

Vanaf de openbare weg leidt een eigen oprit naar de baanderdeuren van het achterhuis. Ook is het achtererf bereikbaar. De voortuin is ingericht als siertuin en verder is het erf voorzien van betonnen erfverharding. Hier is ruim voldoende plaats voor het stallen van voertuigen.

Aan beide zijden van de boerderij ligt eigen weiland dat er voor zorgt dat er geen directe burens zijn. De percelen hebben een agrarische bestemming.

DE OMGEVING

Langedijke is een vriendelijk en rustig dorp, omgeven door groen en natuur. Diverse verenigingen zijn in het dorp actief. Hier woont u in een landelijke omgeving met volop ruimte, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

De toegang tot het Nationaal Park Drents-Friese Wold bevindt zich op een kilometer afstand. In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park. Dit park stelt een ieder in staat om optimaal te recreëren. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent een fijnmazig netwerk van fietspaden. Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.

Ook de hoofdplaats Oosterwolde bevindt zich op korte afstand.

Dit dorp met ca. 10.000 inwoners beschikt over goede voorzieningen waaronder zorgcentra, sportvoorzieningen, basisscholen, voortgezet onderwijs, een overdekt zwembad. Ook beschikt het dorp over een levendig winkelgebied en een groot industrieterrein met een woonboulevard. De bekende 'Turfroute' zorgt voor gezelligheid en toerisme in de zomermaanden.

Doordat de N381 op korte afstand ligt zijn grotere plaatsen zoals Assen, Drachten en Leeuwarden gemakkelijk en snel te bereiken.

HIGHLIGHTS

- royaal bemeten woonboerderij met een inhoud van ca. 1.800m³
- (slaap)kamer en badkamer op de begane grond
- royale inpandige schuurruimte van ca. 300m²
- twee stalgebouwen
- 1,3 hectare eigen weiland, totale perceeloppervlakte bijna 2 hectare
- de opstallen en tuin zijn gelegen op een perceel met een woonbestemming. Aan het eigen weiland is een agrarische bestemming toegekend
- de overdrachtsbelasting voor het weiland bedraagt 10,4%
- zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal er een niet-bewoningsclausule worden opgenomen, aangezien de verkopers het woonhuis zelf niet bewoond hebben in de afgelopen jaren. Zij kunnen u hierdoor niet of zeer beperkt aangeven welke gebreken er aanwezig zijn.





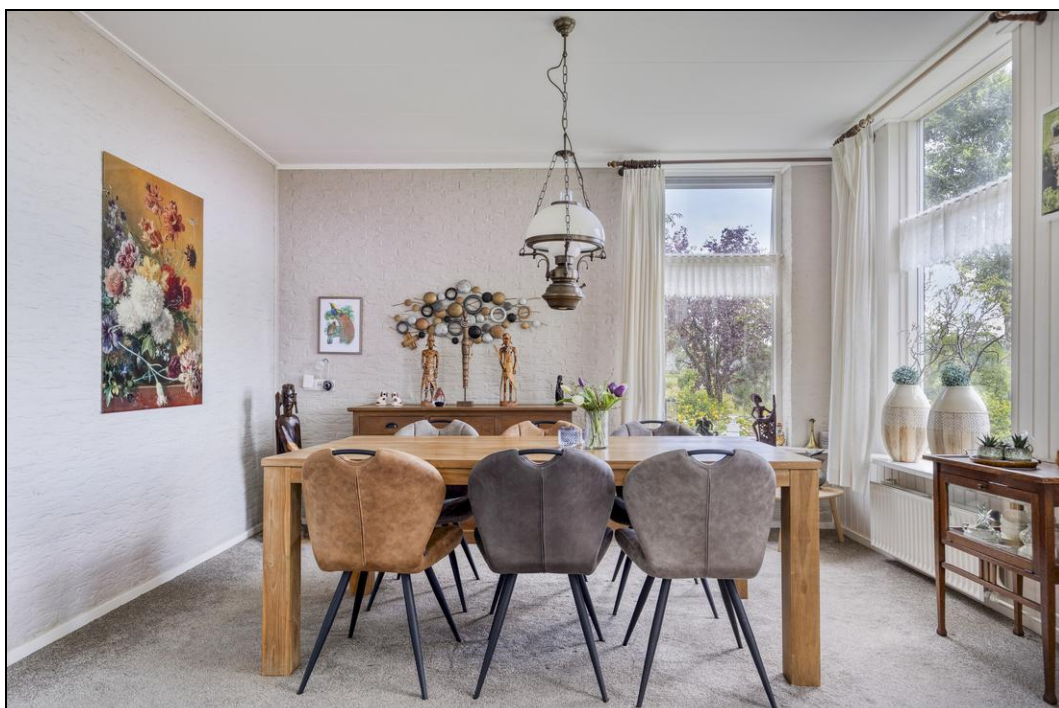
BUITEN
landelijk wonen

Begane grond

NVM













BUITEN
landelijk wonen

Eerste etage





























BUITEN
landelijk wonen

Omgeving

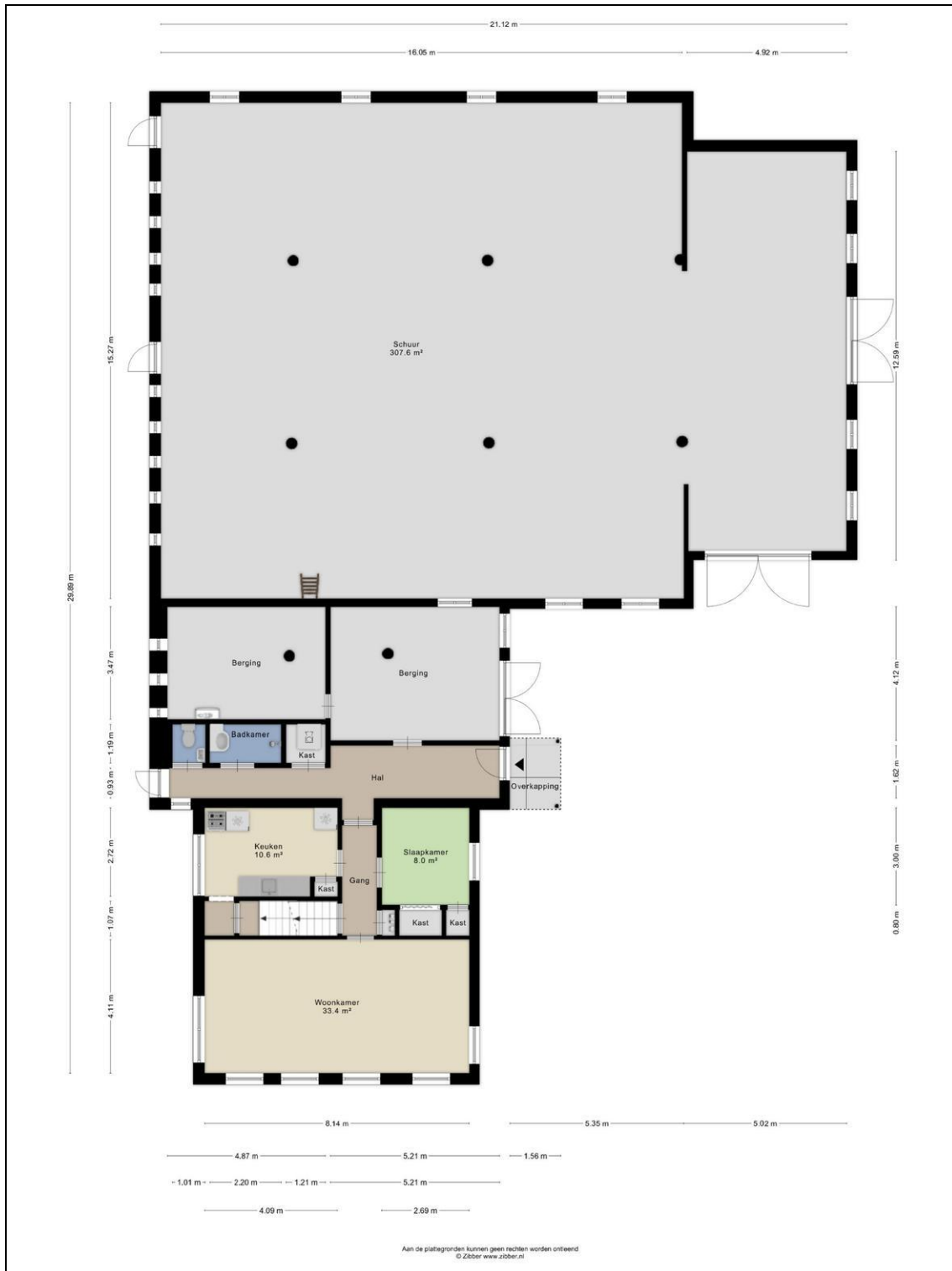




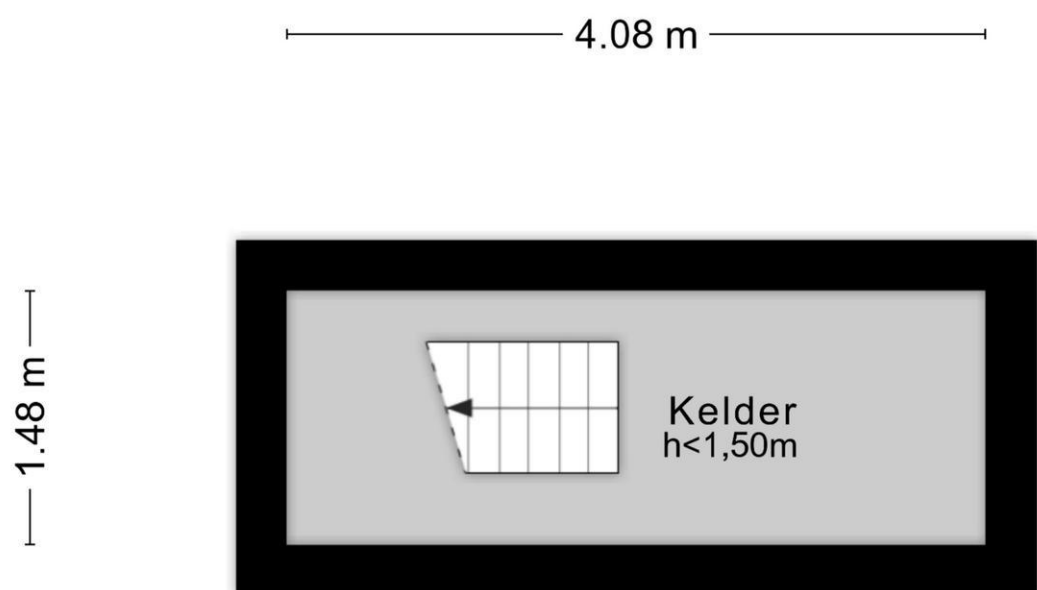




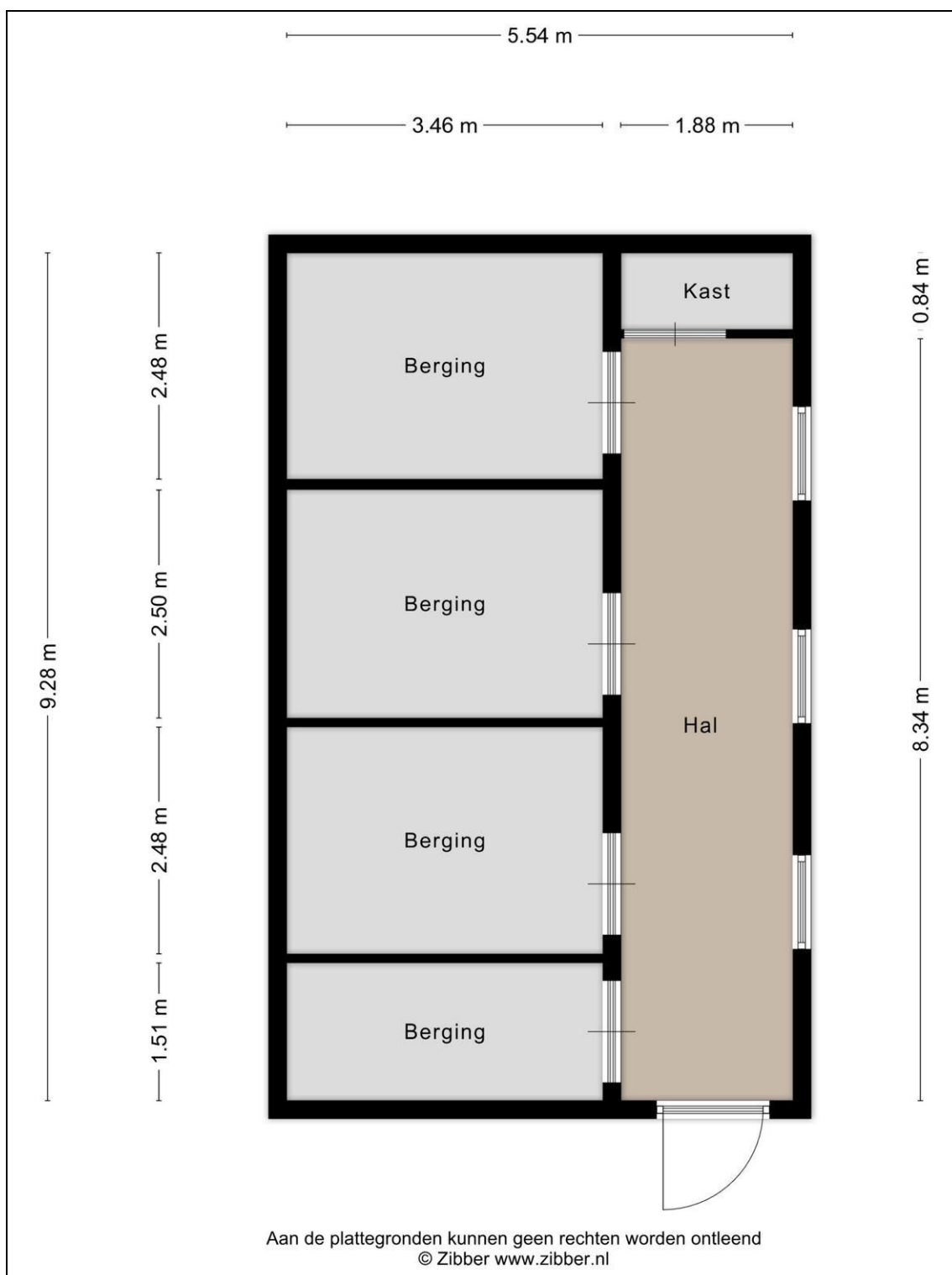


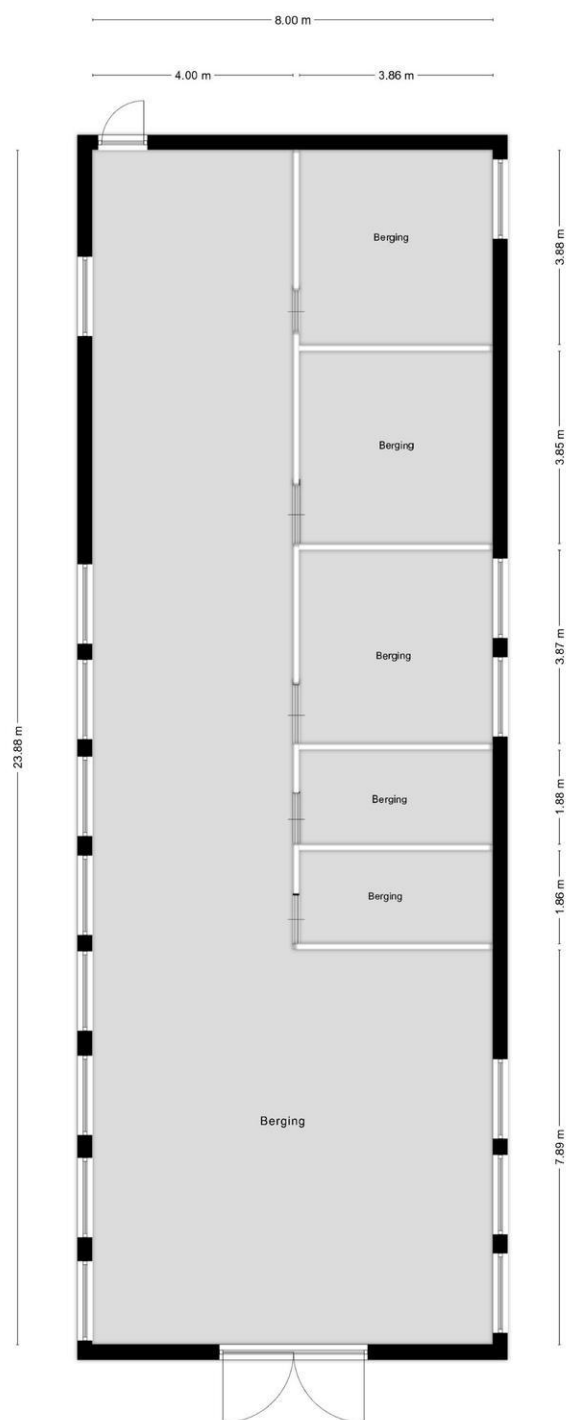






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	legepoeledijk 12
Postcode / Plaats	8425 SP Langedijke
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	I / 947
Oppervlakte	5.984 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	legepoeledijk 12
Postcode / Plaats	8425 SP Langedijke
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	I / 671
Oppervlakte	4.670 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	legepoeledijk 12
Postcode / Plaats	8425 SP Langedijke
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	I / 673
Oppervlakte	4.870 m ²
Soort	Volle eigendom

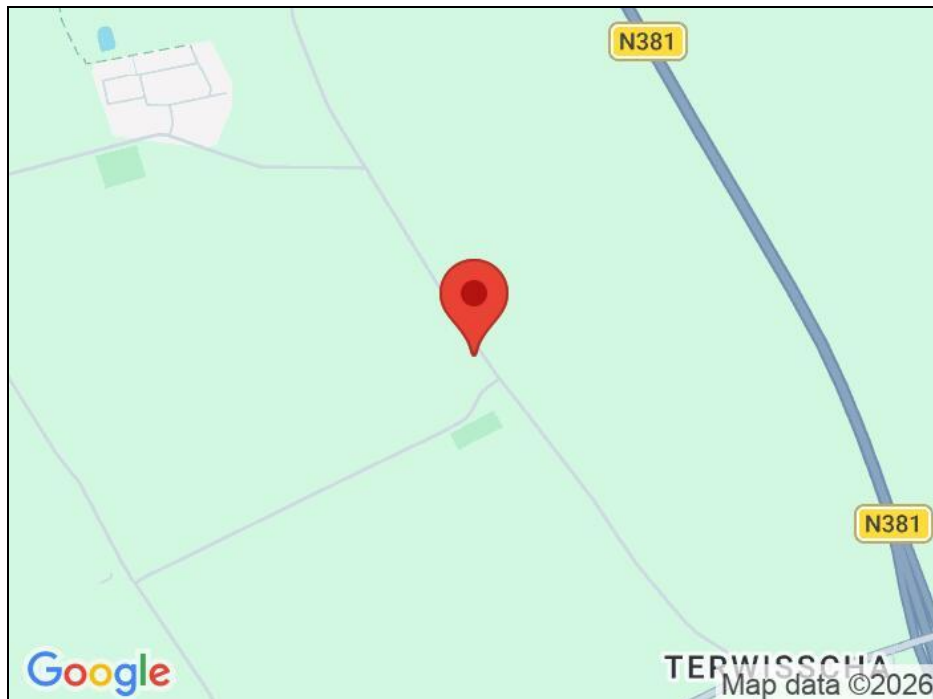
Kadastrale gegevens	
Adres	legepoeledijk 12
Postcode / Plaats	8425 SP Langedijke
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	I / 674
Oppervlakte	3.815 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.775 m ³
Perceel oppervlakte	: 19.339 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1914
Ligging	: Buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

legepoeledijk 12
8425 SP LANGEDIJKE



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 **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 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. Goed gevoel. NVM.

