

SNOEK

makelaars



Nieuwe Vaart 20, 8426 RA Appelscha

Vraagprijs € 775.000,-

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



Omschrijving

Op een fantastische locatie zonder directe burenen, ligt op een perceel van 2.375 m² deze riante woonboerderij met vrijstaande stenen garage, carport en vrijstaande stenen schuur met overkapping. De woonboerderij is in 1986 nieuw opgebouwd en uitgebouwd waardoor een grote woonoppervlakte van ±205 m² is ontstaan. Doordat de gehele woonplattegrond zich op de begane grond bevindt, is de woonboerderij levensloopbestendig. Onder meer 3 royale slaapkamers en 2 kleinere slaapkamers zijn aanwezig. Hierboven bevindt zich een royale zolderruimte.

Het perceel beschikt onder meer over een vrijstaande, in spouw gemetselde stenen garage met vliering, inpandige berging en een vrijstaande stenen schuur met overkapping.

De locatie zonder burenen biedt het beste wat landelijk wonen te bieden heeft: rust, ruimte en prachtige vergezichten over de landerijen. Toch is de locatie niet afgelegen: de voorzieningen zoals een supermarkt en basisscholen in Appelscha bevinden zich op ±3 kilometer afstand. Ook prachtige natuur - zoals het uitgestrekte Nationaal Park het Drents-Friese Wold - liggen op steenworp afstand.

DE WOONBOERDERIJ

Indeling begane grond: entree, overkapte entree. Ruime hal met diepe bergkast. Sfeervolle woonkamer (±27 m²) met een schuifpui naar het terras. In de woonkamer is het authentieke houten spantwerk nog aanwezig. Op de vloer ligt parket. Tweede overdekte entree naar nog een hal met vaste kast en toegang tot de toiletruimte. Eetkamer (±19 m²) met open haard en uitzicht over de weilanden. Aangrenzende moderne keuken (±16 m²) die is uitgerust met een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Aan weerszijden van de eetkamer bevinden zich twee lichte slaap-/werkkamers van ±9 m² en ±8 m². Beiden zijn voorzien van een parketvloer.

In het achterhuis zijn via de grote hal de navolgende vertrekken toegankelijk:

- moderne badkamer ±12 m² voorzien van een dubbel wastafelmeubel, toilet, ligbad en doucheruimte.
- bijkeuken met opstelplaats voor de wasmachine en droger die tevens toegang tot het terras en tot de zolderruimte biedt.
- drie ruime slaapkamers van respectievelijk ±25, 20 en 19 m². De grootste slaapkamer beschikt over een kastenwand.

Over het gehele woonhuis bevindt zich de riante bergzolder die via de bijkeuken toegankelijk is.

DE BIJGEBOUWEN

Op het perceel staan twee degelijke, steen gemetselde bijgebouwen.

Naast de woning staat de garage met schuurruimte en zolderverdieping. De garage is toegankelijk via een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en heeft een lengte van ±5,3 m en een breedte van ±4,9 m. De berging is ±10 m² groot. Aan de garage grenst de carport.

Achter in de tuin bevindt zich een tweede schuurruimte (±8 m²) met aangebouwde overkapping.

BUITEN

De oprit (met klinkerbestrating) is via een afsluitbaar hekwerk toegankelijk en leidt naar de garage en de naastgelegen parkeerplaatsen.

Via een tweede toegang is de tuin bereikbaar. Handig indien men met een aanhanger of kraan werkzaamheden in de tuin wil laten plaatsvinden.

De tuin is - met uitzondering van de voorzijde - omzoomd met een boomsingel waardoor er een hoge mate van privacy is ontstaan. Maar ook zonder de boomsingel is er sprake van veel privacy omdat de tuin aan alle zijden aan weiland grenst.

Het terras is recentelijk vernieuwd met kunststof vloerdelen en grenst aan de woonkamer. Het is een heerlijke plek om te genieten van de rust en ruimte die de tuin en de omgeving biedt. De tuin is grotendeels ingericht met een gazon, enkele plantborders, een vijver met terras en de grote verscheidenheid aan bomen en heesters in de singel.

Achter het woonhuis bevindt zich het derde terras.

HIGHLIGHTS

- Energielabel C
- Vrijwel volledig kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Intergas HRE 36/30 CW5 c.v.-ketel (2025)
- Vloerverwarming in de eetkamer en badkamer
- Meterkast vernieuwd in 2013
- Aangesloten op riolering en glasvezel
- Alle voorzieningen op de begane grond
- 5 slaapkamers
- Woonoppervlakte $\pm 205 \text{ m}^2$
- Perceeloppervlakte 2.375 m^2
- Offerte uit 2026 aanwezig voor het ondervullen en liften van een klein deel van de woningvloer en verbetering van de funderingsondergrond (klein gedeelte). De kosten zijn geoffreerd op € 19.272,88 incl BTW). Naar verwachting kunnen de werkzaamheden binnen een werkdag na aanvang afgerond worden. De vloer kan direct na de werkzaamheden weer in gebruik worden genomen.

DE OMGEVING

De locatie is slechts 3 kilometer gelegen van de gezellige horeca en de voorzieningen van het dorp Appelscha. Ook bevindt het Nationaal Park Drents-Friese Wold zich op korte afstand: een 6.000 hectare groot natuurgebied dat zich uitstrekt over de provincies Drenthe en Friesland. Hierdoor zijn er tal van mogelijkheden voor recreatieactiviteiten zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Het voorzieningenniveau in Appelscha is relatief goed met bijvoorbeeld meerdere basisscholen, supermarkten, een versmarkt, bakker en huisartsen. De toeristische aard van het dorp is te zien aan onder meer de aanwezigheid van recreatieparken, campings, een midgetgolfbaan, een buitenzwembad, het adembenemend mooie 'Canadameer', een outdoor- en survivalpark en veel horeca. Appelscha staat ook bekend om het tweejaarlijks terugkomend evenement 'de Turfvaartdagen' in het eerste weekend van september. Hierbij

kunnen bezoekers proeven aan de sfeer van vroeger met onder meer het demonsteren van historische ambachten en het tentoonstellen van klassieke schepen en voertuigen.

Via de N381 zijn grotere plaatsen als Oosterwolde, Drachten, Beilen en Assen snel en gemakkelijk te bereiken.

In de koopovereenkomst zullen (zoals gebruikelijk bij een oudere woning) de asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen. 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





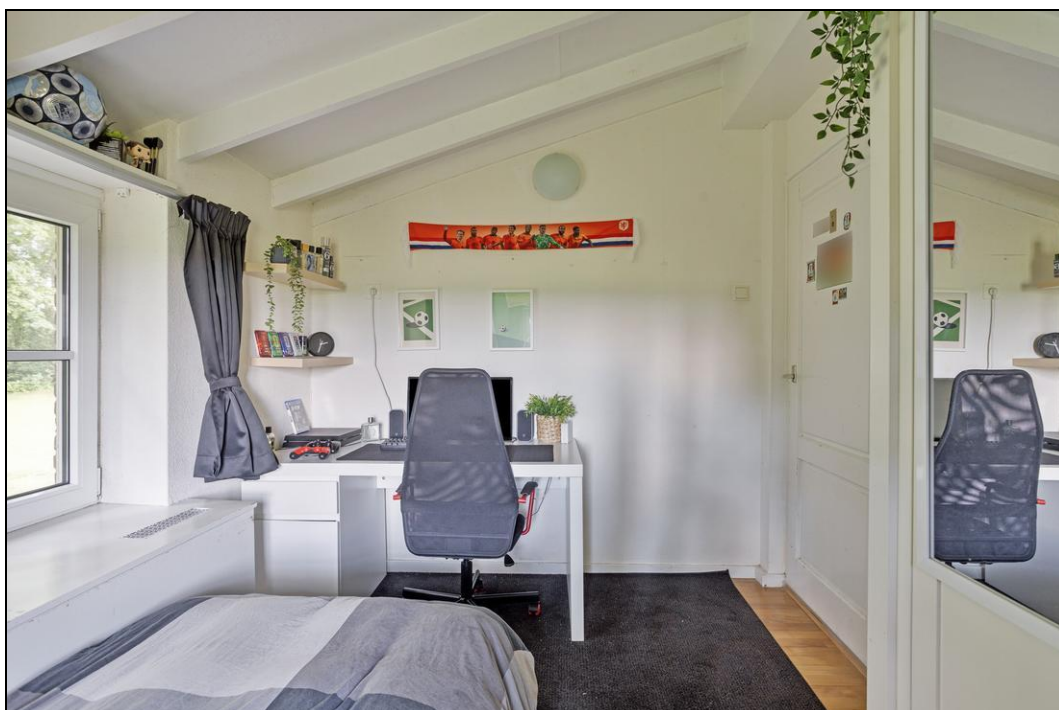














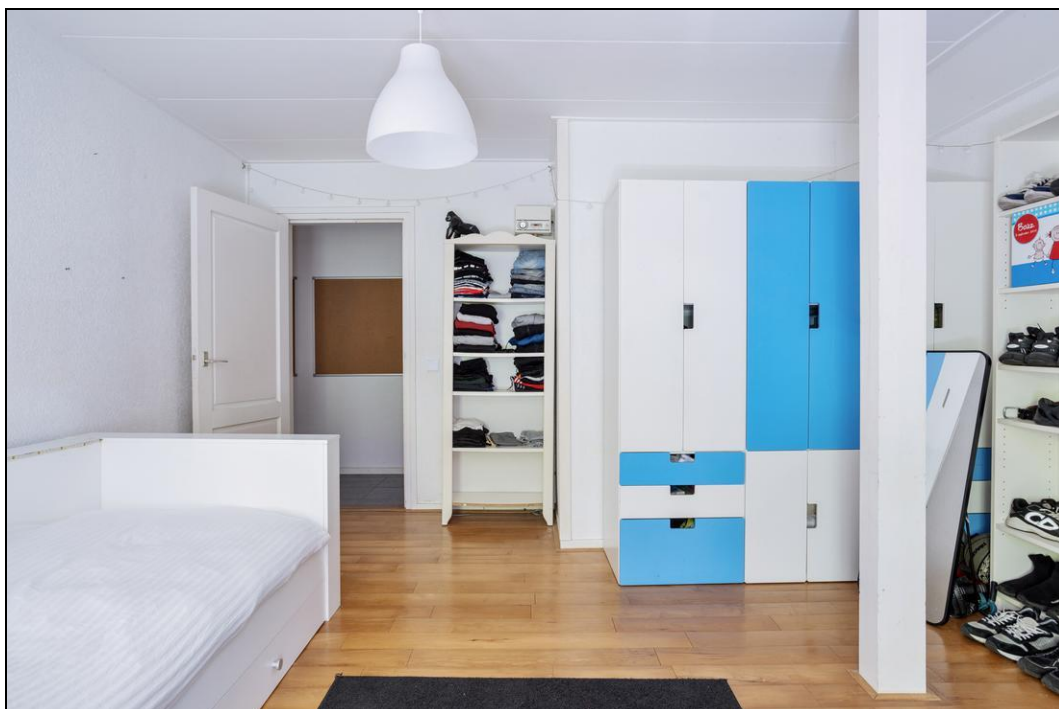




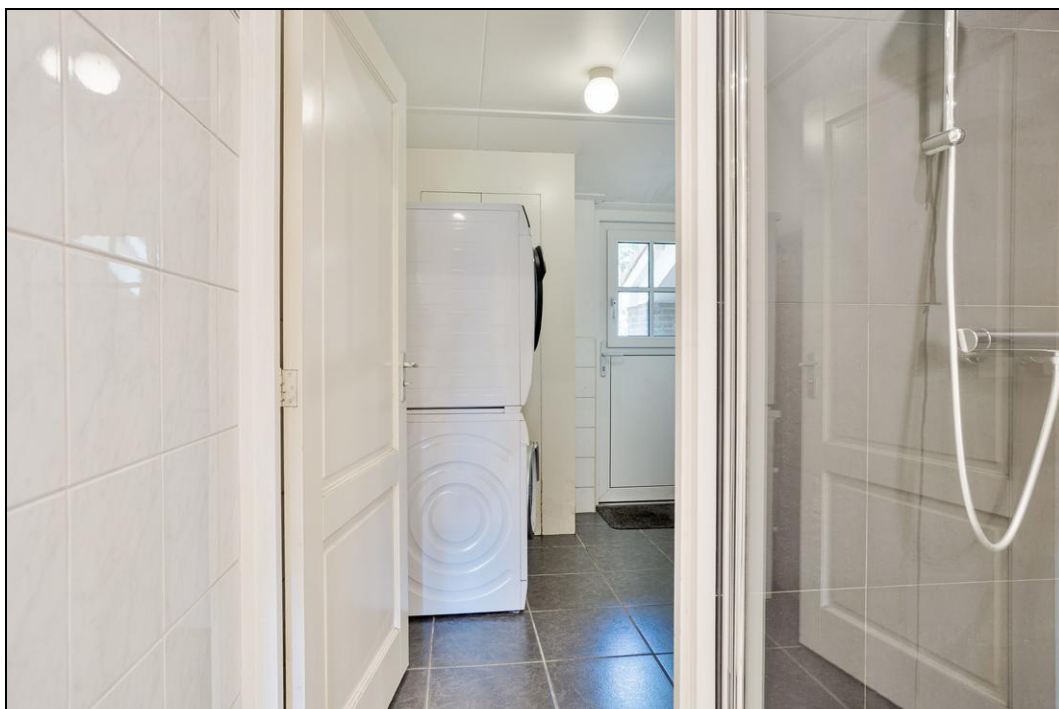






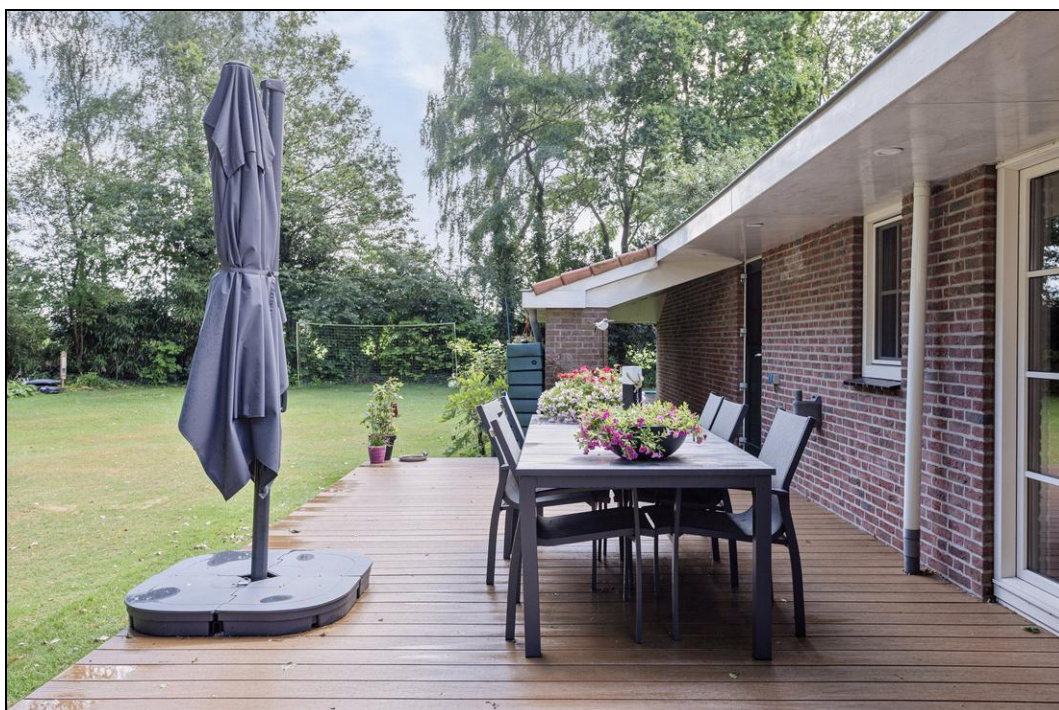




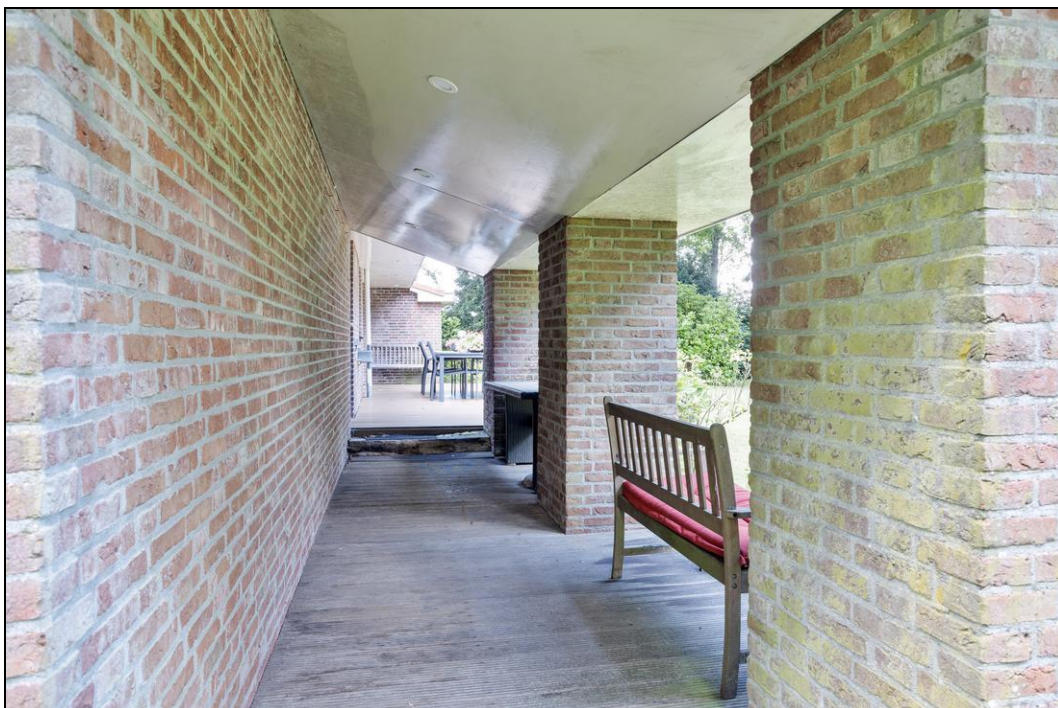
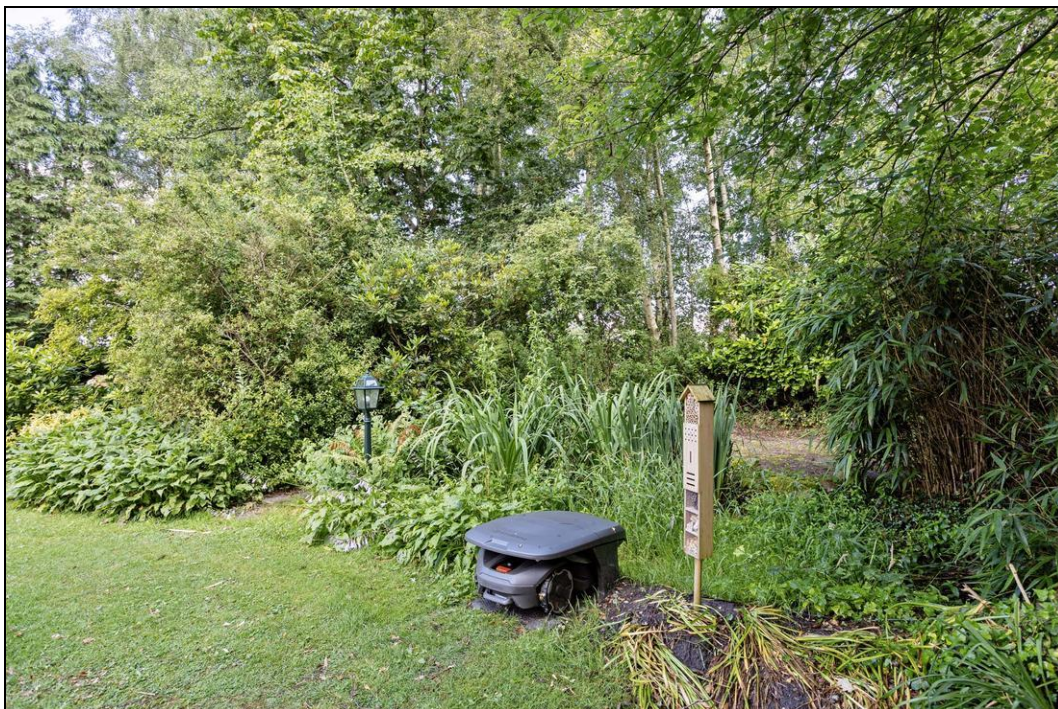
















BUITEN
landelijk wonen

Bijgebouwen









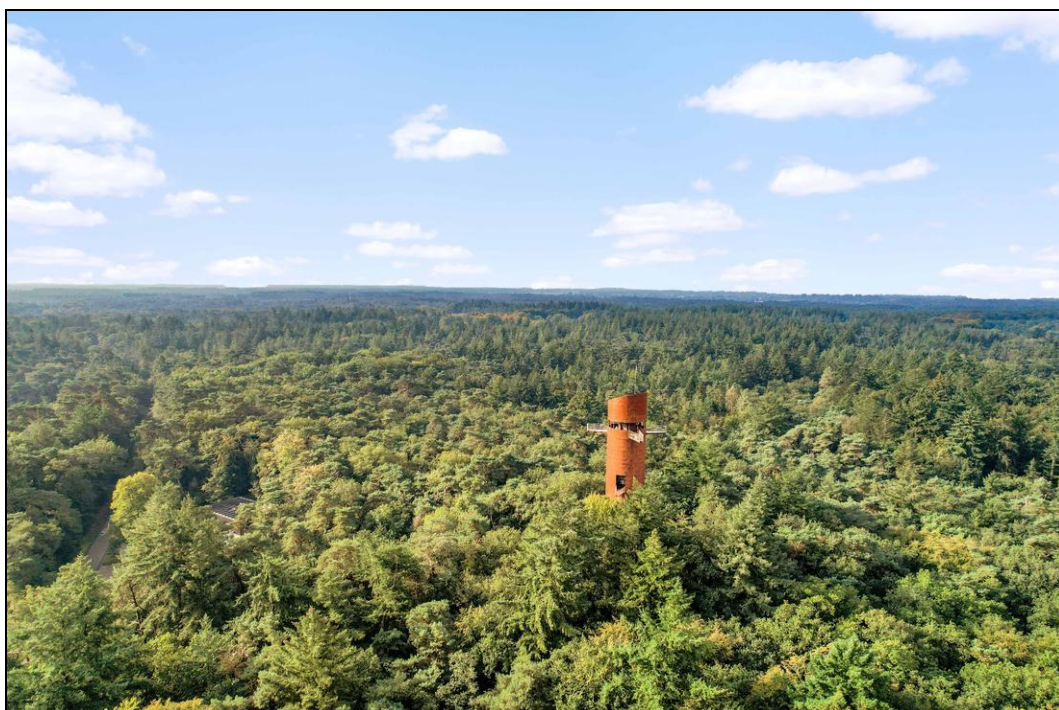


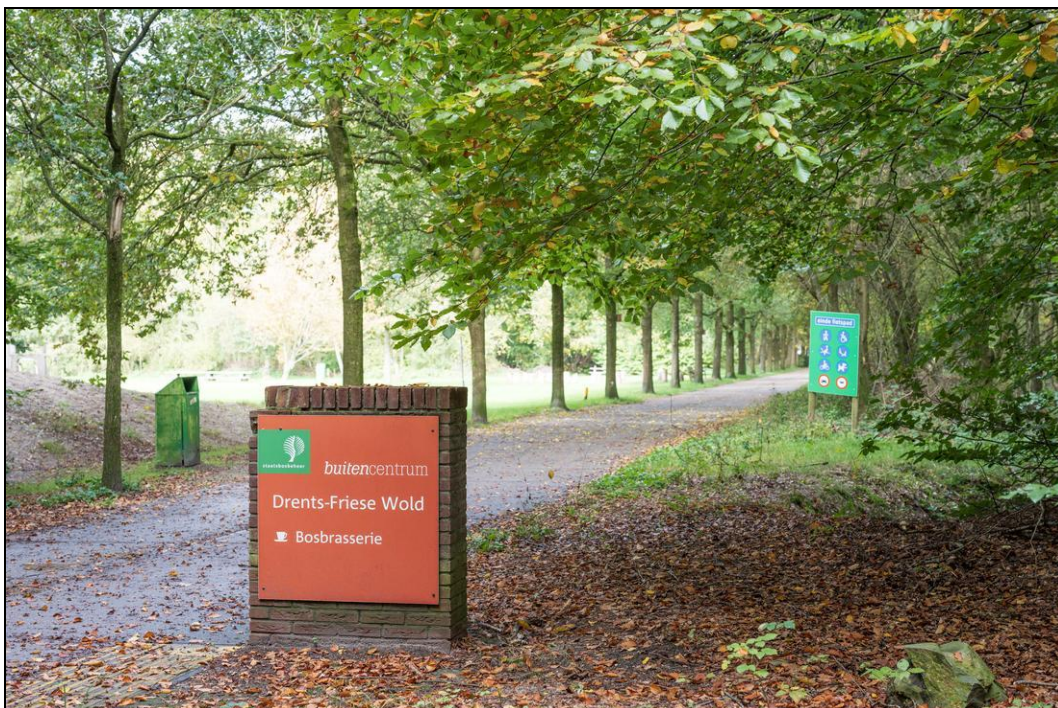
BUITEN
landelijk wonen

Omgeving



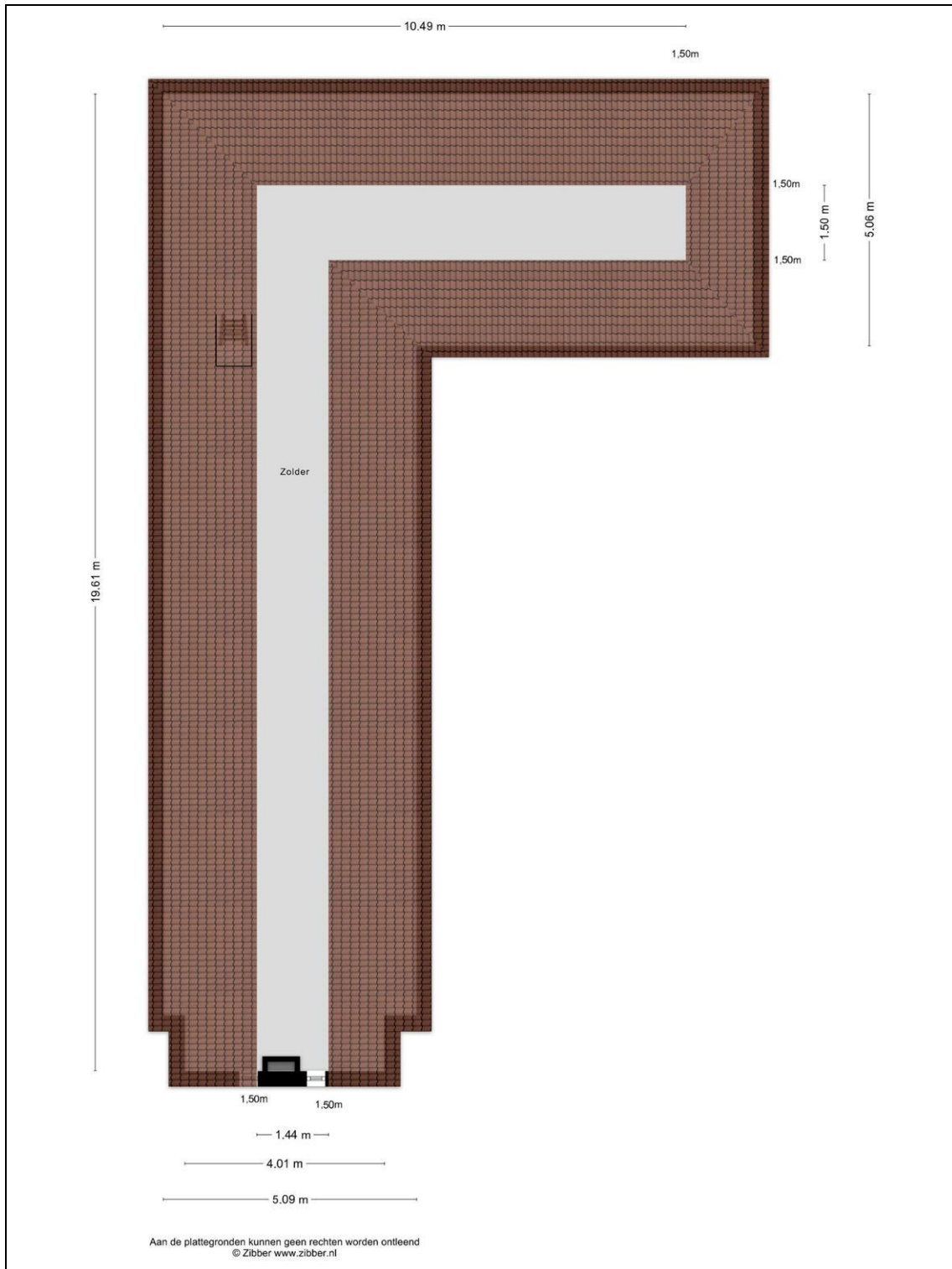


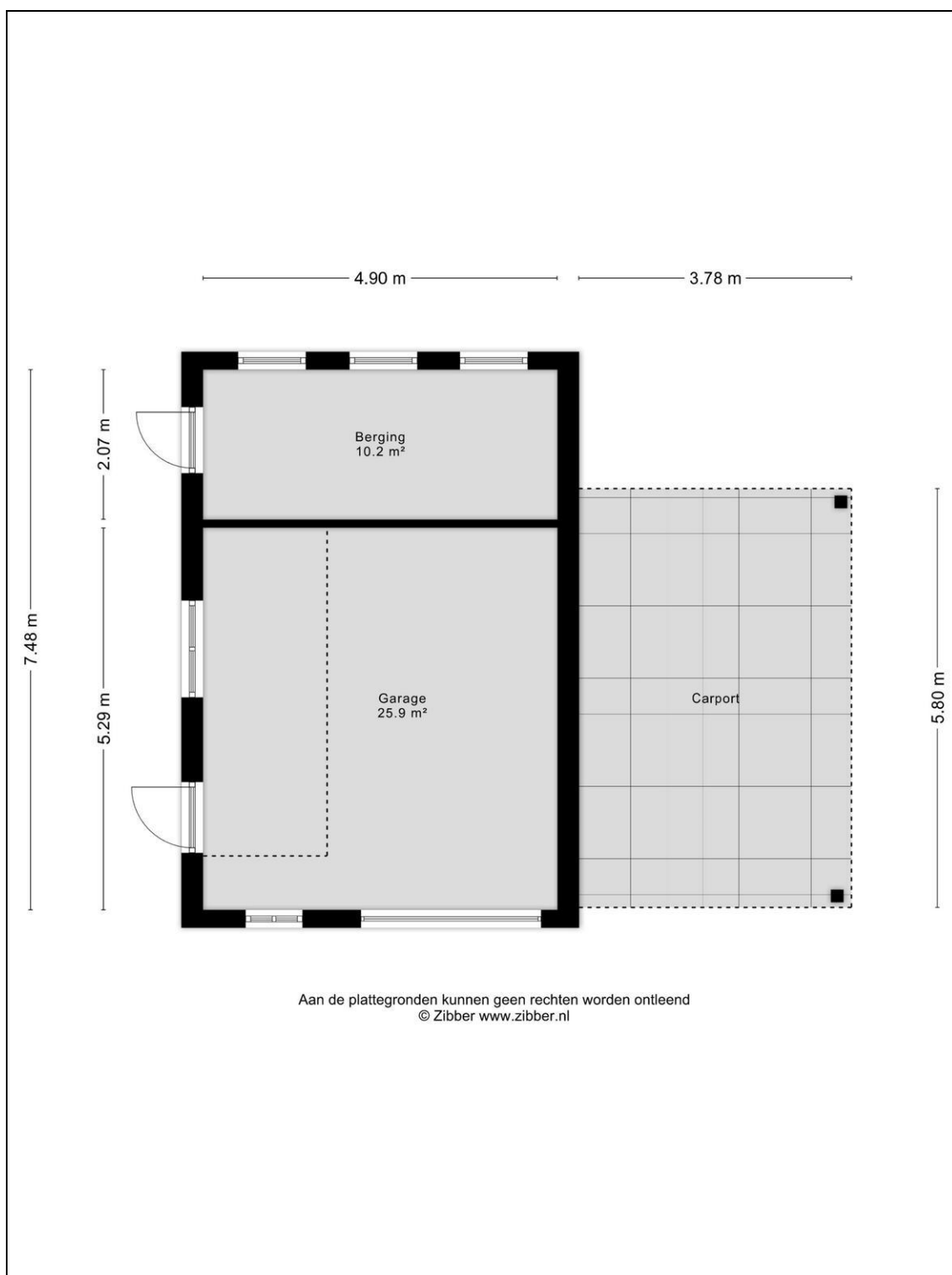


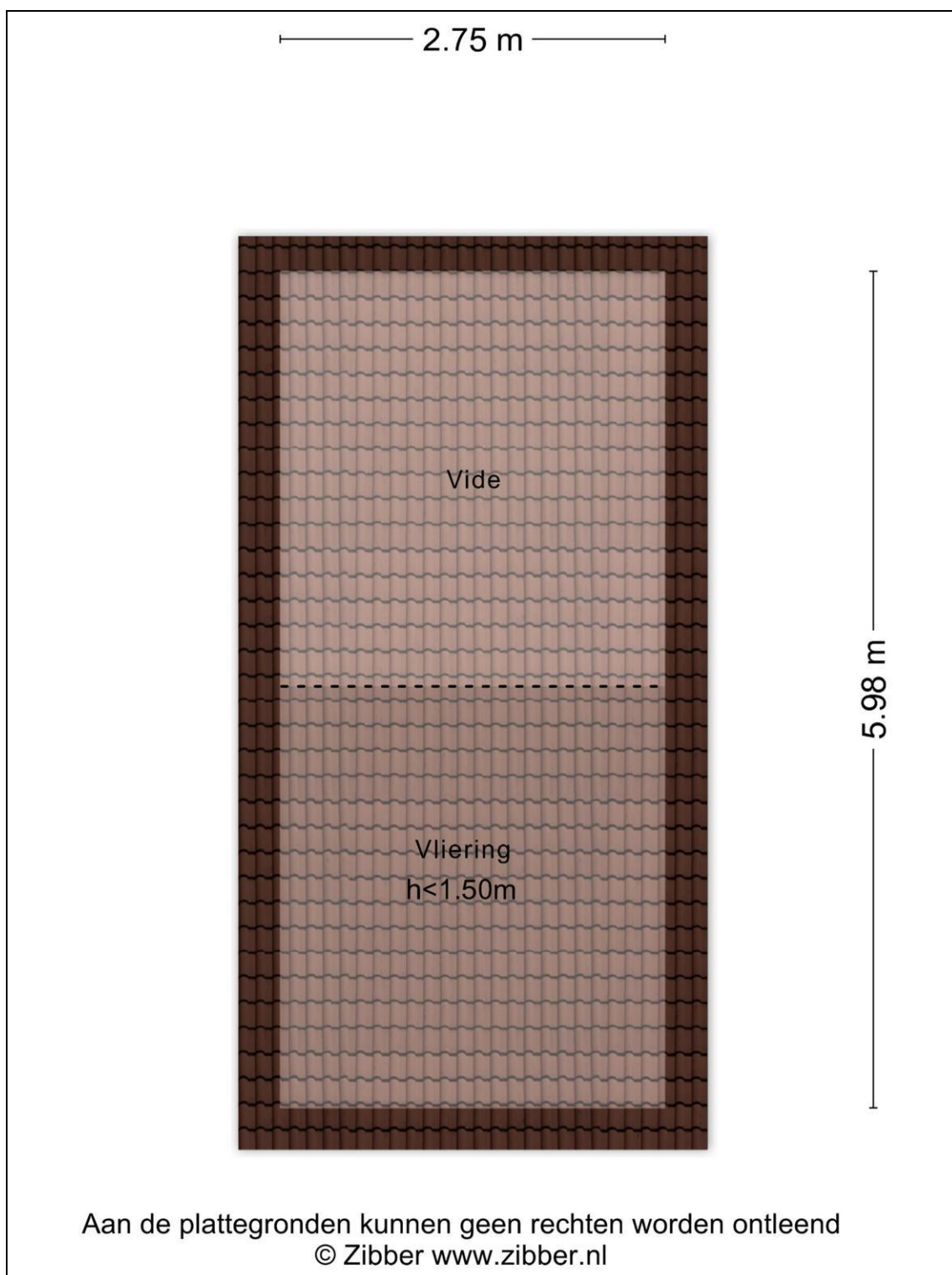


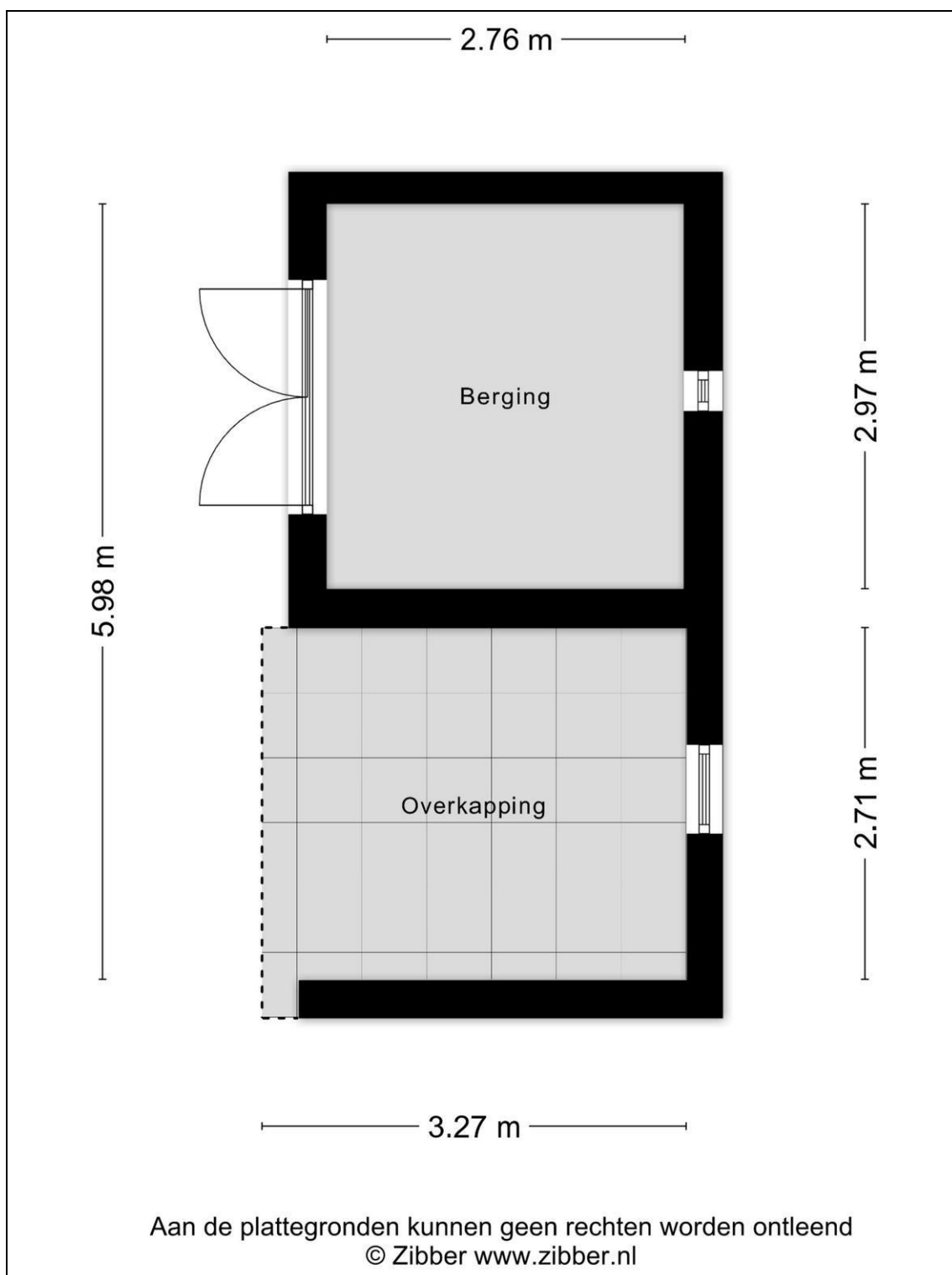












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Nieuwe Vaart 20
Postcode / Plaats	8426 RA Appelscha
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	K / 528
Oppervlakte	1.645 m ²
Soort	Volle eigendom

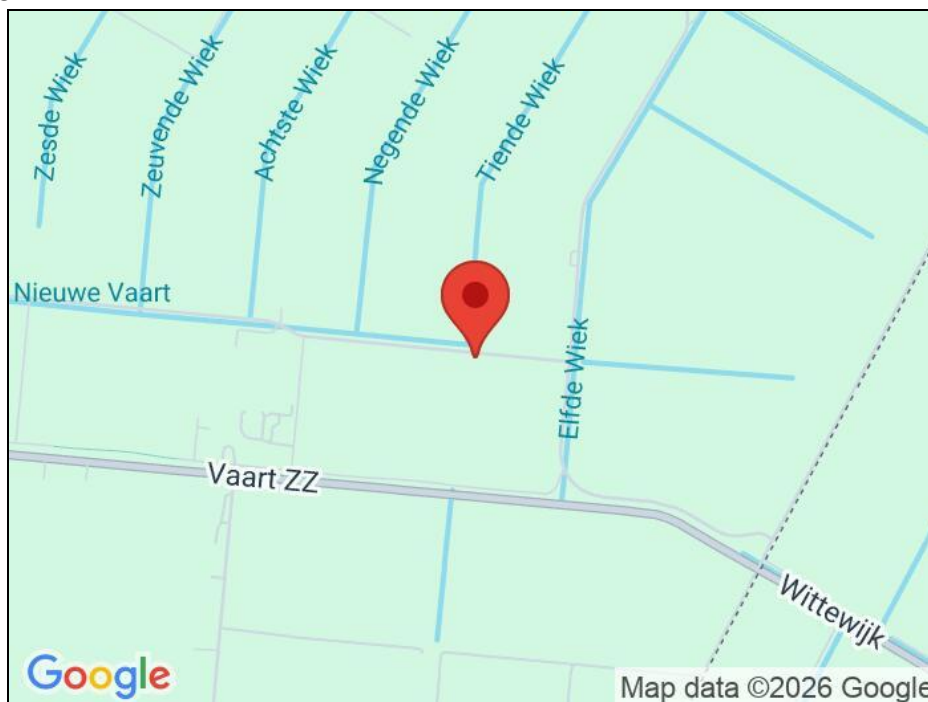
Kadastrale gegevens	
Adres	Nieuwe Vaart 20
Postcode / Plaats	8426 RA Appelscha
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	K / 894
Oppervlakte	730 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 775.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 900 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.375 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 205 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1986
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen, Carport 26 m ² (530 bij 490 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie

Locatie

Nieuwe Vaart 20
8426 RA APPELSCHA



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.

