

TE KOOP

Oldemarktseweg 85
8341 SC Steenwijkerwold



Middelbrink
makelaardij

Welkom bij Makelaardij Middelbrink

Oldemarktseweg 85 Steenwijkerwold

Hartelijk dank voor uw interesse in **Oldemarktseweg 85 in Steenwijkerwold**. Wij informeren u graag zo volledig mogelijk over dit pand, zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen. U zult in deze brochure informatie vinden over de woning zelf, maar ook foto's en plattegronden. De verkoper stelt in een vragenlijst zoveel mogelijk detailinformatie beschikbaar, en in de roerende zakenlijst vindt u welke zaken bij de woning worden verkocht.

Werkwijze

Als de brochure uw interesse heeft gewekt, kunt u contact met ons opnemen voor het maken van een bezichtigingsafspraak. Deze afspraak kan via email of telefoon worden gemaakt. Tijdens de bezichtiging leiden wij u actief door de woning en bespreken wij de voor u belangrijke zaken van het pand. Daarna kunt u beslissen of u een bod wilt uitbrengen op de woning.

Makelaardij Middelbrink: een naam in bemiddeling

Gerard en Agnes Middelbrink zijn al sinds 2001 actief als woonmakelaar en als agrarisch makelaar in de omgeving Steenwijkerland / Noordoostpolder. We hebben voortgebouwd op hetgeen vader Middelbrink in de jaren '80 heeft opgezet. Naast begeleiding van een verkoop en een aankoop van onroerend goed, kunnen wij u ook van dienst zijn met een taxatierapport van uw woning of agrarische onroerende zaak. We zijn daartoe

Gerard en Agnes Middelbrink



Uw makelaars in de regio

Ons werkgebied

Steenwijk



Emmeloord



Blokzijl



Omschrijving

Een huis met twee gezichten – en juist daardoor veel mogelijkheden op een prachtige plek in buurtschap Thij.

Wie alleen naar de voorzijde kijkt, vermoedt nauwelijks wat er achter deze vrijstaande woning schuilgaat. Op een prachtige kavel van maar liefst 940 m², midden in het karakteristieke buurtschap Thij nabij Steenwijkerwold, staat een verrassend ruime woning waarin eigentijds wooncomfort, duurzaamheid en volop gebruiksmogelijkheden samenkomen.

Aan de achterzijde heeft de woning een ware metamorfose ondergaan. Hier is in 2023 een riante, onder architectuur ontworpen aanbouw in houtskeletbouw gerealiseerd. De uitbreiding is uitstekend geïsoleerd en vormt samen met de royale veranda en luxe aangebouwde garage een bijzonder fraai geheel. De moderne vormgeving en metalen dakbedekking geven de nieuwbouw een eigentijdse uitstraling en vormen een spannend contrast met het oorspronkelijke woonhuis. Het resultaat? Een woning met twee gezichten – en juist dát maakt dit object zo bijzonder.

Een living die verrast

Via de eigen oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bereikt u de riante entree met toiletruimte. Vanuit hier stapt u de prachtige nieuwe living binnen en wordt direct duidelijk hoeveel aandacht er aan deze uitbreiding is besteed.

De leefruimte is royaal opgezet en voorzien van

een eigentijdse gevulde woonbetonvloer, vloerverwarming en airconditioning. Een fraaie hoge lichtkoepel brengt volop daglicht naar binnen, terwijl de bijzondere glazen achtergevel met schuifpui een prachtige verbinding met de tuin creëert.

De living biedt alle ruimte voor een royale zit- en eethoek. De open keuken is in U-vorm opgesteld en dateert uit 2017. Deze is uitgerust met een 6-pits inductiekookplaat, combi-stoomoven, plafondafzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Via de grote schuifpui loopt de leefruimte vrijwel naadloos over in de imposante veranda van 55 m². Binnen en buiten worden hier één – een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een uitgebreid diner of gewoon om in alle rust van de tuin te genieten.

Veel ruimte en mogelijkheden op de begane grond

Vanuit de hal bereikt u de centrale gang, die toegang biedt tot de overige vertrekken op de begane grond.

Aan de voorzijde bevinden zich vier afzonderlijke kamers. Dit gedeelte van de woning is nog niet op hetzelfde niveau gebracht als de nieuwe aanbouw en biedt daarmee juist volop mogelijkheden voor een nieuwe eigenaar. De kamers kunnen bijvoorbeeld worden ingericht als extra woonkamer, tweede keuken, slaapkamers, hobbyruimte, werkkamer of praktijkruimte.

Omschrijving

Hierdoor leent de woning zich – uiteraard **voor zover planologisch toegestaan – mogelijk ook uitstekend voor dubbele bewoning, mantelzorg, een combinatie van wonen en werken of het realiseren van een bed & breakfast.**

Verder beschikt de begane grond over een moderne toiletruimte uit 2013 en een ruime badkamer, eveneens uit 2013. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, fraaie verlichting, een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier staan tevens de hybride warmtepomp met buffervat uit 2023 en de combi-cv-ketel uit 2014 opgesteld. Vanuit de bijkeuken leidt de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan de slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een dakkapel. De ruime overloop biedt bovendien voldoende plaats voor het creëren van een comfortabele werkplek. Verder zijn hier een separate toiletruimte en een riante berging aanwezig. Daarnaast is op deze verdieping al ruimte gereserveerd voor de toekomstige realisatie van een extra badkamer. Ook hier zijn dus nog mogelijkheden om de woning verder naar eigen wensen te vervolmaken.

Bijzondere garage

Ook de aangebouwde garage mag gezien worden. Deze is, net als de nieuwe leefruimte,

onder architectuur ontworpen en vormt visueel één geheel met de uitbreiding.

De garage is voorzien van een betonnen vloer en beschikt zowel aan de voor- als achterzijde over dubbele houten deuren. Hierdoor is de ruimte niet alleen praktisch als garage, maar ook interessant voor bijvoorbeeld de hobbyist of iemand die behoefte heeft aan veel opslag- en werkruimte.

Aansluitend bevindt zich een indrukwekkende veranda van circa 55 m², fraai vormgegeven met hoge spanten. Een heerlijke beschutte buitenruimte met zicht op de tuin.

Riante zuidgerichte tuin op 940 m² grond

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 940 m². De achtertuin is gunstig op het zuiden gericht en biedt volop ruimte en privacy. Door de combinatie van de glazen achtergevel, grote veranda en tuin is er een sterke verbinding tussen binnen en buiten ontstaan.

Er is voldoende ruimte voor meerdere terrassen, speelruimte, een uitgebreide moestuin of andere invullingen van het buitenleven.

Duurzaamheid en techniek

Niet alleen qua woonruimte is er de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. Ook op het gebied van isolatie, energie en techniek is de woning uitgebreid aangepakt.

Omschrijving

De aanbouw uit 2023 is uitgevoerd in goed geïsoleerde houtskeletbouw.

Bij het oorspronkelijke pand zijn de gemetselde buitenwanden aan de binnenzijde nageïsoleerd en de dakpannen zijn vervangen.

De nieuwbouw is voorzien van moderne metalen dakbedekking.

De woning beschikt verder over (hard)houten kozijnen met dubbel glas en HR++ glas.

Bijzonder is het grote aantal van maar liefst 60 zonnepanelen, met een verwachte stroomopbrengst van circa 15 tot 20 MWh.

Daarnaast is er een 22 kW-laadpaal aanwezig en beschikt de woning over een 3-fasenaansluiting.

Ook is er reeds een voorbereiding getroffen voor de plaatsing van een thuisbatterij. Het binnenklimaat wordt mede geregeld door twee airconditioningsystemen en slimme thermostaten.

Een ander interessant duurzaam detail is de ondergrondse regenwateropslag van maar liefst 10 m³, oftewel 10.000 liter. Het opgevangen regenwater wordt gebruikt voor de buitenkraan en het doorspoelen van de toiletten. Desgewenst kan hier ook de wasmachine op worden aangesloten.

Wonen in buurtschap Thij

Ook de ligging geeft deze woning een geheel eigen karakter. Thij is een kleinschalig buurtschap nabij Steenwijkerwold, waar voornamelijk vrijstaande woningen staan en waar wonen en kleinschalige bedrijvigheid van oudsher naast elkaar voorkomen.

Dat karakter ervaart u ook direct rondom de woning. Tegenover het huis bevindt zich een garagebedrijf en naast de woning is een authentieke slagerij gevestigd. Het is daarmee geen anonieme nieuwbouwwijk, maar een herkenbaar buurtschap met een eigen identiteit.

Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Steenwijkerwold en de omgeving zich binnen handbereik en is ook Steenwijk goed bereikbaar.

Geen standaardwoning – en dat is precies de kracht

Oldemarktseweg 85 is een woning voor mensen die ruimte zoeken en mogelijkheden zien. Het oorspronkelijke woonhuis vraagt op onderdelen nog om modernisering, terwijl aan de achterzijde juist al een spectaculaire, comfortabele en energiezuinige leefomgeving is gecreëerd.

Een verrassende woning met veel ruimte voor wonen, werken, hobby's én toekomstplannen.

Wie aan de voorzijde stopt met kijken, mist het mooiste gedeelte. Deze woning moet u vooral van binnen én van achteren ervaren.

Kenmerken



Woon-
oppervlakte

219 m²

10



Aantal
kamers



Inhoud

978 m³

6



Aantal
slaapkamers



Perceel-
oppervlakte

940 m²

1919



Bouwjaar



Tuin-
oppervlakte

450 m²

A+++



Energie-label



Unieke kenmerken

- Een huis met twee gezichten
- Riantte aanbouw
- Voorste gedeelte woning nog renovatie nodig
- Verduurzaming met zonnepanelen, hybride warmtepomp
- Opslag regenwater

Vraagprijs € 725.000 k.k.

Foto impressie



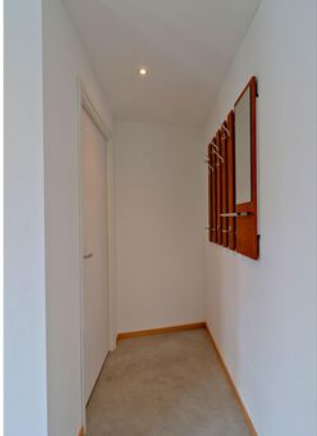


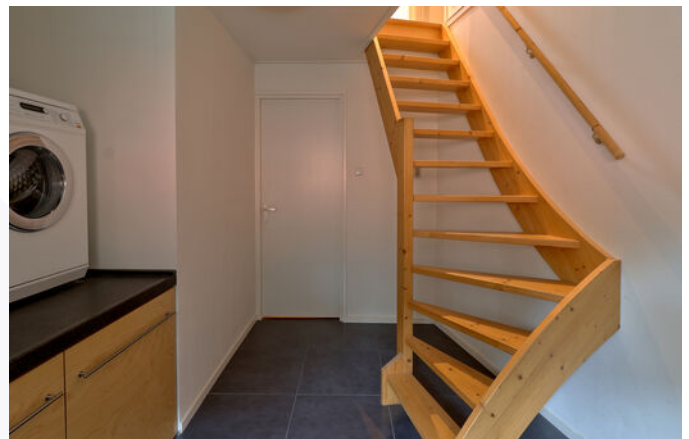
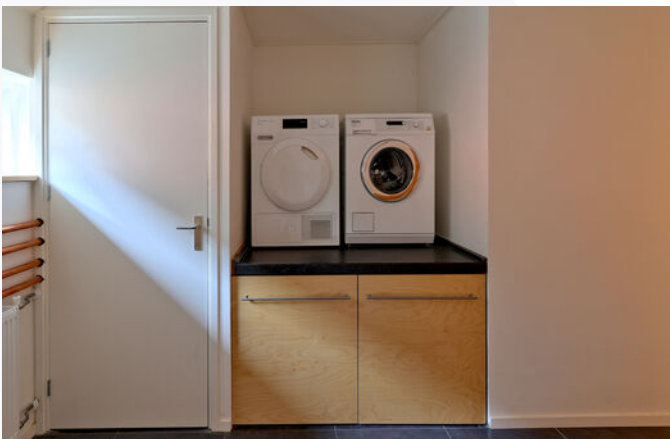
Foto impressie

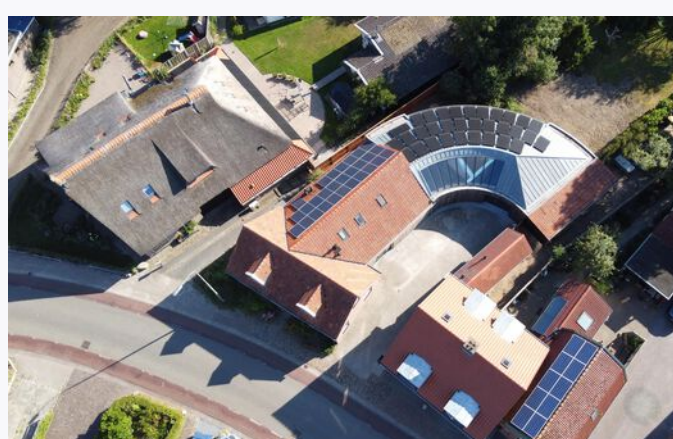
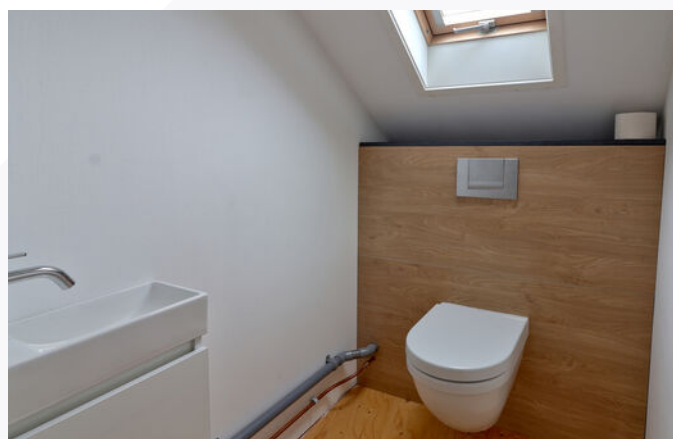


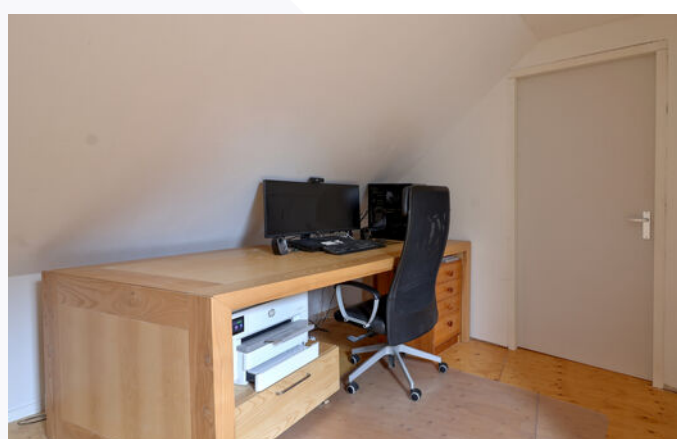


Foto impressie













Plattegrond

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel,
De bewaarder van het kadaستر en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Steenwijk

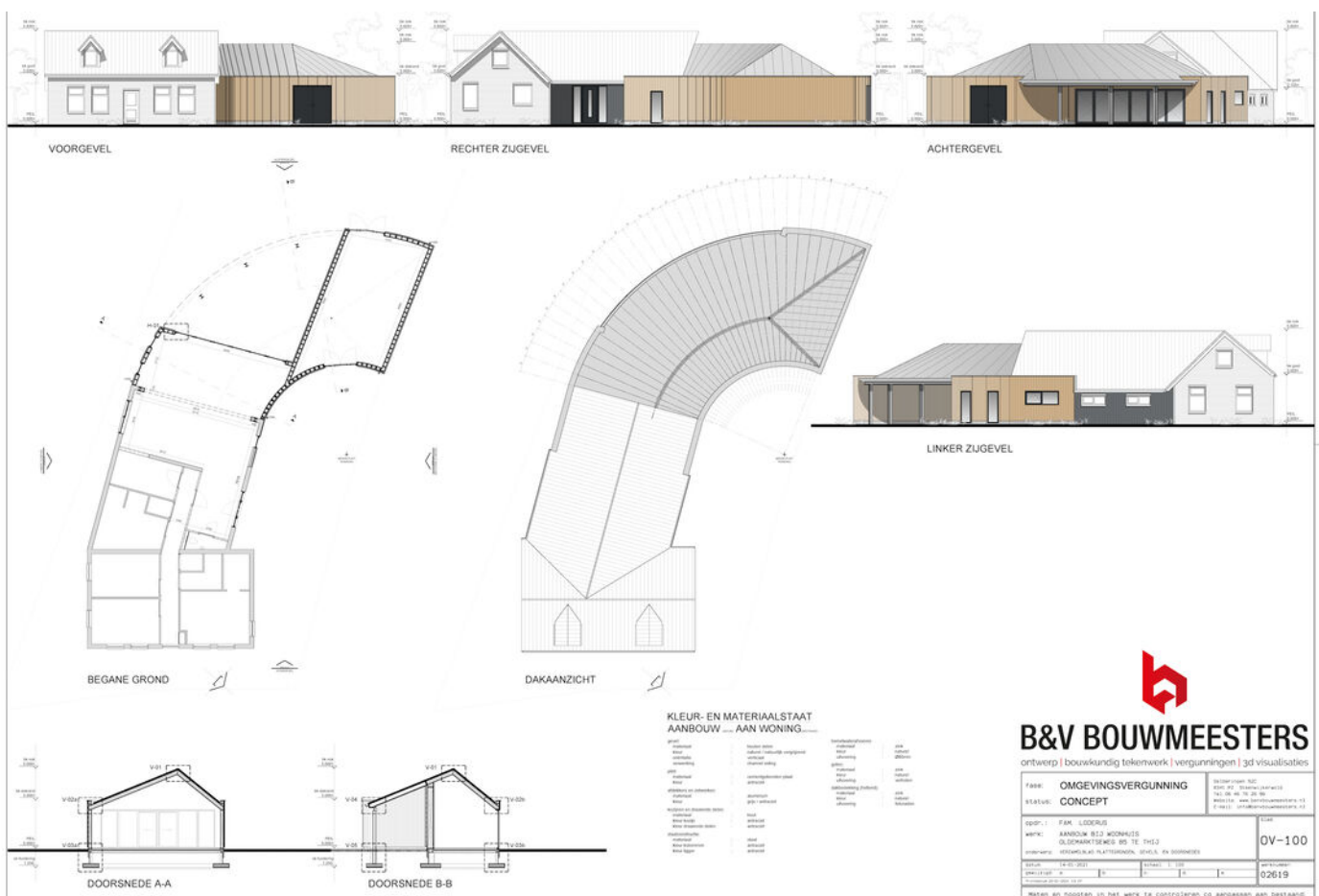
K

635

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaستر en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Plattegrond



Plattegrond

Begane grond - 2D

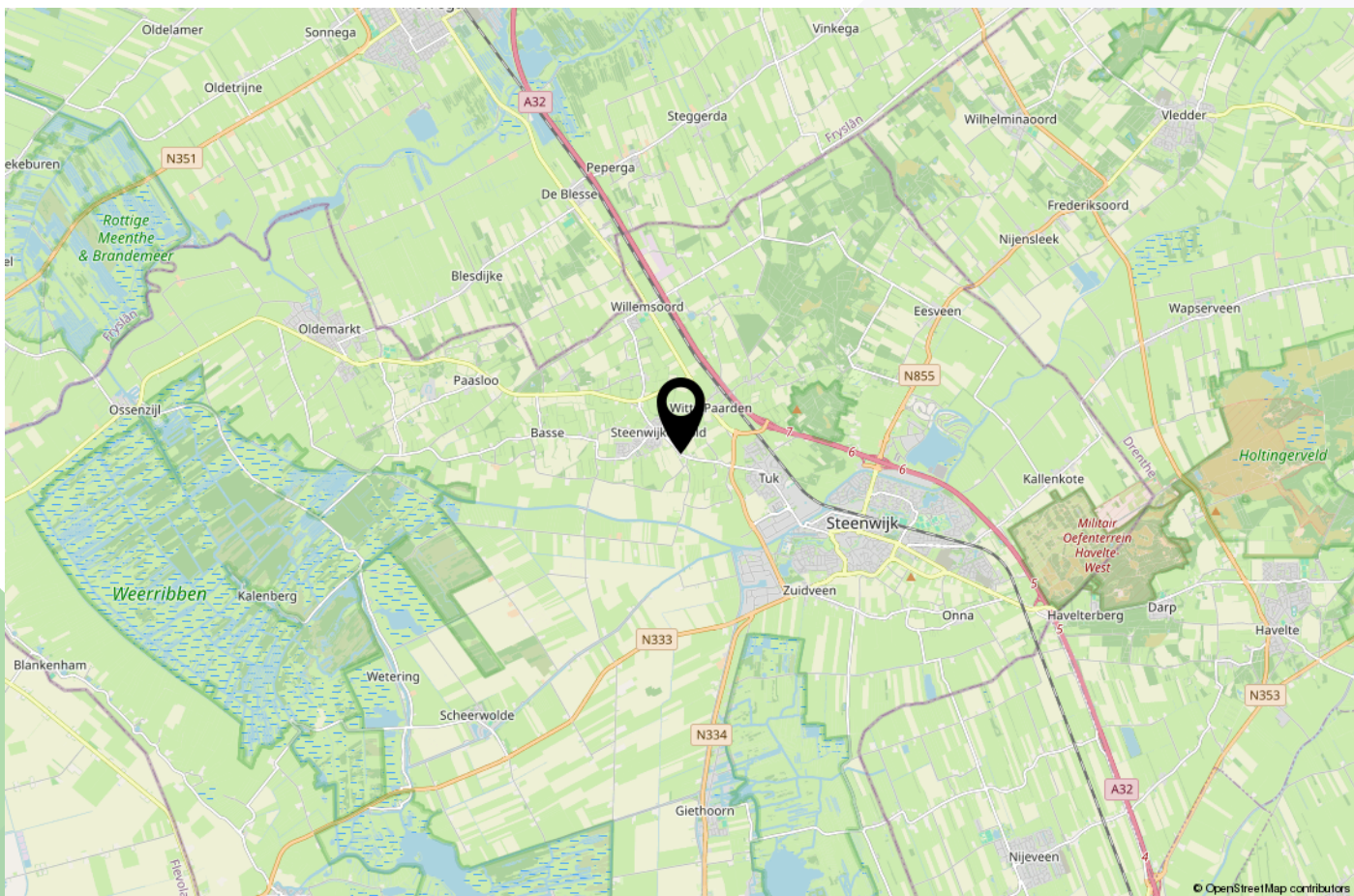
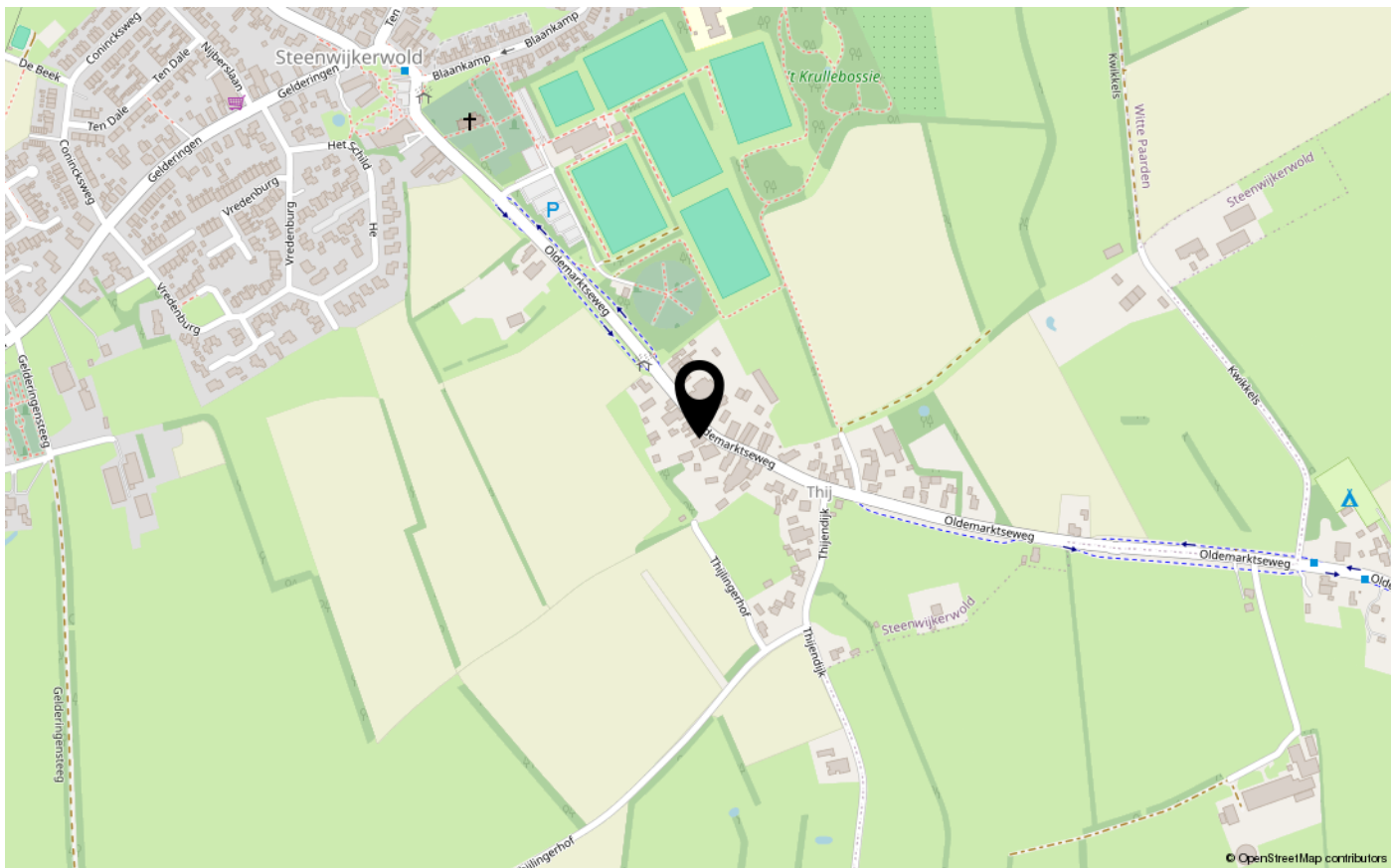


Plattegrond

1e Verdieping - 2D



Locatie van Oldemarktseweg 85



Hoe werkt het kopen van een woning?

Presentatie aan de woonmarkt:

De verkoopmakelaar zal in samenspraak met de verkoper de woning op diverse manieren presenteren aan de markt. Zo kom jij er achter wat er te koop is. De verkoopmakelaar regelt een NEN-meetrapport, zodat duidelijk is hoe groot het huis is.

Onderzoek financiële situatie:

Voordat je een woning gaat bezichtigen, kun je het beste eerst je financiële situatie onderzoeken bij je bank of een hypotheekadviseur. Makelaardij Middelbrink werkt met diverse adviseurs en kan je hierin adviseren, zie volgende pagina's.

Bezichtiging:

Bij een bezichtiging leidt de makelaar je rond door de woning, zodat je een goede indruk krijgt. De makelaar zal je - namens de verkoper - zo goed mogelijk informeren, zowel tijdens de bezichtiging, als door het beschikbaar stellen van een compleet documentatiepakket.

De verkoper hoort de bij hem/haar bekende gebreken of bijzonderheden te melden aan de kijker (mededelingsplicht), en als kijker heb je ook een eigen onderzoeksplicht. Jij zult als koper goed moet kijken naar zaken die voor jou van belang zijn en/of die je had kunnen opmerken of checken.

Rol van de verkoopmakelaar:

De verkoopmakelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. De verkoopmakelaar geeft informatie aan de

koper, maar kan niet tegelijkertijd de belangen van de koper behartigen. Als je graag advies en/of begeleiding wilt, dan kun je als koper een aankoopmakelaar inschakelen. De verkoopmakelaar regelt de koopovereenkomst en de eindafwikkeling.

Kosten Koper:

Voor bestaande bouw is de verkoopconditie 'kosten koper' gebruikelijk. De koper betaalt de overdrachtsbelasting, en de kosten van de notaris, die nodig zijn om de woning op naam te krijgen. Overdrachtsbelasting kent verschillende tarieven: 0%, 2%, 10,4%. Informeer naar welk tarief voor jou van toepassing is.

Makelaarskosten:

De kosten van de verkoopmakelaar worden betaald door de verkoper. Als koper kun je je eigen aankoopmakelaar meenemen: de kosten van de aankoopmakelaar worden betaald door de koper.

Financiëringskosten:

Als je een (overbruggings-)hypotheek gaat sluiten, maak je kosten voor het hypotheekadvies. Meestal vraagt de financier ook om een onafhankelijk taxatierapport. Deze kosten, te samen met de kosten van een hypotheekakte van de notaris, komen voor rekening van de koper.

Bankgarantie of Waarborgsom:

Het is gebruikelijk dat een koper een aanbetaling van 10% van de koopsom doet. In

Hoe werkt het kopen van een woning?

Bieden:

Je kunt de verkoopmakelaar laten weten dat je een bod wilt uitbrengen op het huis. Dat kan per email, of per telefoon. Een bod bestaat uit drie elementen: een prijsvoorstel, een voorstel datum aanvaarding en eventuele bijkomende voorwaarden. De verkoopmakelaar zal het bod bespreken met de verkoper en met een reactie komen. Pas als je makelaar reageert op jouw bod ben je in onderhandeling.

Mondeling akkoord bod:

Wanneer de verkoper je bod accepteert, is er een mondeling akkoord gesloten. De verkoopmakelaar zal je vragen naar je personalia, legitimatie en de door jouw gewenste notaris. Zodra de gegevens beschikbaar zijn, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden opgesteld, eerst in concept, en na accordering door beide partijen in een definitieve versie.

Ondertekening koopovereenkomst:

Er wordt een afspraak gemaakt voor de ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen.

Definitieve koopovereenkomst:

De verkoper kan de koop niet meer ontbinden vanaf het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst is getekend. De koper kan vanaf ondertekening koopovereenkomst nog wel ontbinden door binnen drie werkdagen beroep te doen op de 'drie-dagen-bedenktijd'. Ook kan je als koper de ontbindende voorwaarde inroepen, als je dat bent

overeengekomen in de koopovereenkomst.

Notariële levering en oplevering woning:

Alleen een notaris kan de eigendomsoverdracht van een woning regelen. Je krijgt op tijd een concept akte van levering, en een nota van afrekening. Op de nota van afrekening staat welk bedrag door je financier beschikbaar wordt gesteld, en welk deel je zelf moet betalen. Het is van belang dat op de afgesproken datum alle gelden bij de notaris beschikbaar zijn.

Bijzondere situaties:

Als er meerdere kijkers een bod willen uitbrengen, dan kan worden overgegaan op een verkoop bij inschrijving. Alle kijkers krijgen dan de gelegenheid om voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uit te brengen. De verkoper beslist dan aan wie de woning wordt gegund.

Een makelaar kan er ook voor kiezen om met meerdere partijen te onderhandelen. Dit wordt gemeld aan de bieder. Een onderhandeling hoeft namelijk niet te leiden tot een verkoop. De verkoper kan graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal tijdens het proces geen mededelingen doen over de hoogte van een ander bod.

Hoe werkt het kopen van een woning?

Open Huizen Route:

Een woning bezichtigen tijdens een Open Huizen Route betekent dat de verkoper zelf de woning openstelt voor kijkers. Je hoeft dan geen afspraak te maken. Als je belangstelling hebt voor de woning, zal de makelaar contact met je opnemen om alle informatie over de woning aan je over te dragen. Meestal zal er dan nog een bezichtiging plaatsvinden.

Gunning door verkoper:

De verkoper is altijd vrij om te bepalen aan wie de woning wordt gegund. Het doen van een goed bod verplicht de verkoper dus niet om de woning aan jou te verkopen. Pas op het moment dat de koopovereenkomst door verkoper is ondertekend, kun jij er van op aan dat de woning aan jouw is gegund.

Optie:

Soms vraagt een koper of er een optierecht verleend kan worden. Dit is veelal gebruikelijk bij nieuwbouw, maar niet bij bestaande bouw. Optierecht betekent dat koper een aantal dagen extra bedenktijd krijgt om iets te onderzoeken. Voor deze situatie is het opnemen van een ontbindende voorwaarde meer gebruikelijk dan het verstrekken van een optierecht.

Online bieden / veiling / biedlogboek:

Een woning kun je via ons kantoor niet kopen via een (online) veiling, of via een online biedproces. Het biedlogboek kan beschikbaar worden gesteld aan degene die een bod op een woning heeft uitgebracht en daarvoor een

verzoek indient.

Energielabel:

De verkoper dient je een geldig energielabel te overhandigen.

Lidmaatschap branchevereniging

Makelaardij Middelbrink is lid van de VBO. De algemene consumentenvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met o.a. consumentenbond en vereniging eigen huis, en zijn van toepassing op al onze dienstverlening.

Uw droomhuis, met de juiste financiering



1. De juiste financieringsvorm



2. Verstand van Wet en regelgeving



3. Out of the box durven denken



4. Het juiste netwerk en samenwerkingsverbanden

Middelbrink maakt de puzzel voor uw droomhuis compleet



De volgende stap

Dan komt de volgende stap en dat is berekenen of u uw droomhuis kunt betalen. Laten we bij het begin beginnen. Er zijn verschillende manieren om uw droomhuis te financieren, denk bijvoorbeeld aan:

- Hypotheek bij de bank / andere geldverstrekker
- Eigen geld of overwaarde huis
- Schenking
- Lening bij uw naasten

Om te ontdekken welke manier het beste bij uw situatie past, denken wij graag met u mee. Misschien is er wel meer mogelijk dan u in eerste instantie verwacht. Wij ondersteunen u graag in deze nieuwe stap in het leven.

Een goed advies is het halve werk

Een hypotheek laten berekenen en aanvragen is een financiële aangelegenheid die u niet dagelijks doet. Welke hypotheek past het beste bij uw persoonlijke situatie, rekening houdend met wettelijke regels en ontwikkelingen? Middelbrink Makelaardij werkt samen met een hypotheekadviseur en een financieel adviseur. Zij vinden samen met u de juiste hypotheek door onder andere te kijken naar:

- Uw inkomen
- Uw eigen geld
- Nationale Hypotheekgarantie
- Ondernemershypotheek voor ondernemers
- Verhuurhypotheek voor beleggers
- DuoKoop voor aankoop pand op erfpachtsgrond
- Gebruiken hun actuele kennis van de financiële markten
- Kennen een ruim pallet aan geldverstrekkers
- Juiste keuze rentevast periode

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden?
Neem gerust contact met ons op om samen verder te kijken.

Hypotheek- en Financieringsroute



De woning staat te koop!



De juiste prijs



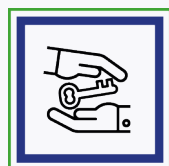
Financieringsvormen

- schenking
- eigen geld
- lening naasten
- hypotheek



Hypotheekadvies

- een hypotheekadviseur
- een financieel adviseur



VERKOCHT!

Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan gelden voor tekeningen, maatvoeringen, etc. Hieraan kunnen dan ook

Interesse? Neem vrijblijvend contact op!



Kantoor Blokzijl
Domineeswal 1
8356 DS Blokzijl

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info



Kantoor Steenwijk
Kornputsingel 11
8331 JS Steenwijk

0521 - 82 02 10
mail@middelbrink.info



Kantoor Emmeloord
Marknesserweg 17
8305 AH Emmeloord

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info

Bezoek op afspraak

 facebook.com/makelaardijmiddelbrink

www.middelbrink.info



Middelbrink
makelaardij