

Koningin Wilhelminalaan 15

Wilhelminaoord

Welkom thuis

Welkom thuis in het landelijk wonen

Een woning kopen of verkopen begint bij het goede gevoel... Pas daarna komen de zakelijke overwegingen aan bod. Het gaat immers om een plek waar je je thuis voelt, waar herinneringen worden gemaakt en waar een nieuw hoofdstuk begint. Juist daarom kiest Yvonne Kamies Makelaardij Markant Landelijk Wonen voor een persoonlijke aanpak, met een luisterend oor en oprechte aandacht voor mens én woning.

Vanuit Dwingeloo is Yvonne Kamies gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van karaktervolle woningen en monumenten in Drenthe. Van sfeervolle woonboerderijen en vrijstaande woningen tot landelijke huizen en bijzondere objecten: iedere woning heeft een eigen verhaal en verdient een aanpak die daarbij past en dat geldt evenzeer voor doorsnee woningen.

Met meer dan 30 jaar ervaring in het landelijk wonen segment, een passie voor woningen in de breedste zin van het woord, uitstekende kennis van de regionale woningmarkt en de regelgeving die bij landelijk wonen komt kijken, begeleidt Yvonne haar opdrachtgevers van begin tot eind. Deskundig, eerlijk en betrokken. Geen 9-tot-5-mentaliteit, maar korte lijnen, persoonlijk contact, kwaliteit én altijd een stap extra wanneer dat nodig is.

Of je nu jouw droomplek zoekt, je woning wilt verkopen, een gevalideerde taxatie nodig hebt of gewoon eens wilt sparren over jouw woonplannen: je kunt rekenen op deskundig advies en begeleiding op maat.

Yvonne Kamies Makelaardij Markant Landelijk Wonen staat voor betrokkenheid, betrouwbaarheid en een correcte afhandeling. Omdat een huis niet zomaar een woning is, maar een plek om thuis te komen.



Yvonne Kamies

NVM Register Makelaar / Taxateur

06 30 07 16 43

info@yvonnekamiesmakelaardij.nl

yvonnekamiesmakelaardij.nl

Met Hart voor Klant én Pand



Introductie

Welkom op Koningin Wilhelminalaan 15 te Wilhelminaoord!

Aan het eind van een ventweggetje, op een mooie landelijke én historische locatie gelegen keurige nieuwe koloniewoning (2021).

Grote sfeervolle woonkamer met veel lichtinval doordat deze ruimte open is tot aan de nok. Praktisch de gehele achterkant is voorzien van glas met zicht op de tuin en de achtergelegen landerijen en bossen.



Kenmerken van de woning

Koningin Wilhelminalaan 15 te Wilhelminaoord

Algemeen

Soort woonhuis	Landhuis
Bouwjaar	2021
Energie label	A++++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	warmtepomp, aardwarmte
Vraagprijs	€ 749.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Dakramen, schuifpui, zonnecollector

Oppervlakten en inhoud

Wonen	152 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud	630 m ³
Perceel	1280 m ²



Omschrijving van de woning

Aan het eind van een ventweggetje, op een mooie landelijke én historische locatie gelegen keurige nieuwe koloniewoning (2021) met aanbouw en zeer fraai uitzicht over landerijen, met een vrijstaande berging met twee overkappingen, gelegen op 1.280 m2 erfpachtgrond van de Maatschappij van Weldadigheid, aangewezen als beschermd dorpsgebied en geplaatst op de Wereld Erfgoedlijst van Unesco.

Woning:

De woning met aanbouw is gebouwd in 2021 en is sfeervol ingericht. Zowel de aanbouw als het tussengedeelte is extra groot, waardoor men zoveel mogelijk leefruimte op de begane grond heeft.

Verder is de koloniewoning duurzaam gebouwd. Er is een aardwarmte-koelinstallatie aanwezig, die voor een aangename temperatuur van de woning zorgt, een zonnecollector met zonneboiler zorgt voor de warmwatervoorziening en 24 zonnepanelen zorgen voor de elektriciteit. Ook is er een gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW-unit).

Uiteraard is de woning zeer goed geïsoleerd en voorzien van HR+++ beglazing in de hardhouten kozijnen.

Op de begane grond ligt vloerverwarming. Het gehele woonprogramma bevindt zich op de begane grond.

Indeling:

Hal met zijentree, meterkast en trap naar de verdieping.

Wat opvalt zijn de fraaie paneeldeuren, de keurige afwerking en de open structuur van de woning.

Als vanzelf wordt je aandacht getrokken door de grote sfeervolle woonkamer met veel lichtinval doordat deze ruimte open is tot aan de nok.

Praktisch de gehele achterkant is voorzien van glas met zicht op de tuin en de achtergelegen landerijen en bossen. Aan de zijkant is een schuifpui aangebracht met toegang tot een terras.

Aan de voorzijde is de robuust ogende keuken gesitueerd met inductie kookplaat en down draft afzuig installatie, extra ruime vaatwasser, Quooker, koelkast en een combi-magnetronoven, alsmede een aanrechtblad van composiet. Ook hier is er veel lichtinval.

Op de begane grond zijn maar liefst twee volwaardige slaapkamers, waarvan één met inloop kledingkast aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde.

Er is een bijkeuken met aardwarmte installatie, de wasmachine- en drogeraansluiting en een zijdeur.

Verder is er een hedendaagse badkamer, met douchehoek met twee douchekoppen, waaronder een stortdouche, een wastafelmeubel en hangend toilet.

Tevens is er een separate toiletruimte.

Op de verdieping is een overloop met vide en kastruimte gesitueerd, een (slaap) kamer aan de voorzijde en aan de achterzijde bergruimte met de WTW-unit.

Bergruimte met overkappingen:

Naast de woning is er een afgesloten en geïsoleerde berging, met zowel aan de voor- als achterzijde een overkapping, om heerlijk van de omgeving en het landschap te genieten.

De tuin:

De ruime tuin is voorzien van een gazon met groot terras aan de achterzijde en meerdere borders en hagen.

Aan de voorzijde van de woning is een lantaarn en fraai houten hekwerk geplaatst, geheel passend bij de stijl van de gebouwen. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een waslijn met houten palen in dezelfde stijl.

Ligging:

Er zijn volop natuurgebieden in de omgeving om heerlijk tot rust te komen.

Op ca. 4,5 km is de gezellige dorpskern van Vledder te bereiken, met alle dagelijkse voorzieningen. Noordwolde is gelegen op ca. 2 km. afstand, eveneens met de nodige voorzieningen. Steenwijk, onder andere met treinstation en ligging aan de A-32, is gelegen op ca. 9,5 km afstand.

Historie:

Begin 1800 werd Nederland geteisterd door armoede. Johannes van den Bosch streek neer in Frederiksoord, waar hij de eerste Kolonie stichtte om nieuwe kansen te bieden aan paupers uit stedelijke gebieden. De paupers krijgen een huisje met een stukje grond, dat wordt bewerkt, ingezaaid en geoogst. Er ontstonden kleine akkertjes met onder andere rogge, boekweit, aardappelen, haver en gerst.

Nog altijd vind je in Frederiksoord, Wilhelminaoord en Willemsoord veel sporen van de tweehonderd jaar oude Kolonie van Weldadigheid. Een uitgestrekt gebied met een eigenzinnig landschap, met kaarsrechte lanen met bomen, vele koloniewoningen, prachtige monumentale gebouwen, ideaal om fietsend of wandelend te verkennen.

De kenmerkende witte pilasters aan de zijkanten van de voorgevel bij nieuwe koloniewoningen is een herinnering aan de tijd dat Koning Willem 3 langs kwam en met name de voorgevel zag.

Bestemming:

Wonen – koloniewoning

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord

Plaatsing op de Wereld Erfgoedlijst van Unesco.

U betaalt canon voor het recht van erfpacht, maar daarvoor zorgt de Maatschappij van Weldadigheid dat dit gebied goed onderhouden wordt en dit bijzondere cultuurhistorisch erfgoed bewaard blijft voor de toekomst. De bruto erfpachtcanon 2026 voor de Maatschappij van Weldadigheid bedraagt ± € 7.200,-, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De erfpachtcanon die u periodiek betaalt is aftrekbaar van de inkomstenbelasting, net als de hypotheekrente.

Bent u op zoek naar een comfortabele, sfeervolle woning in een omgeving waarop volop van de natuur te genieten valt? Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging!



Comfortabele woning gelegen op een
mooie landelijke locatie!



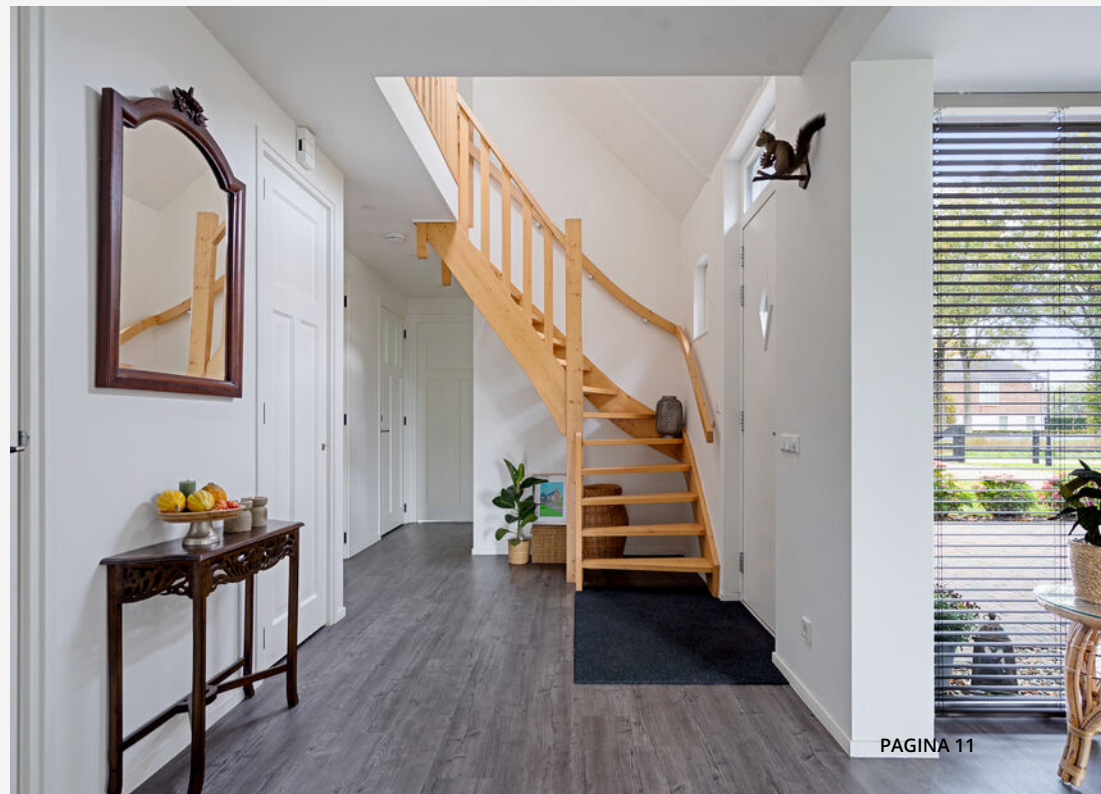




Mooie houten keuken met volop werk- en bergruimte!



Entree met trap naar de verdieping.















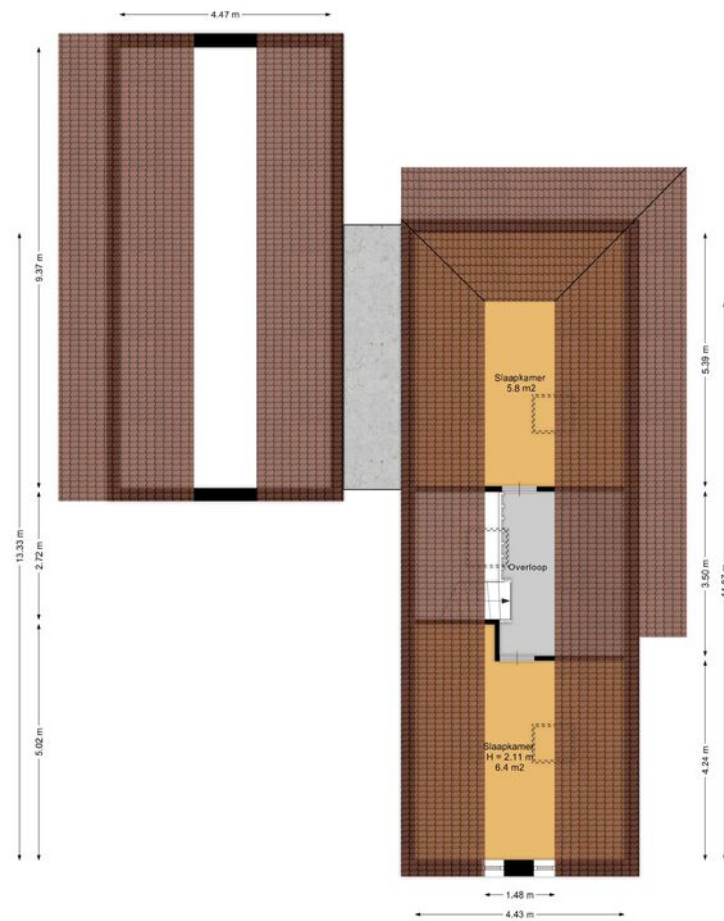


Plattegrond begane grond



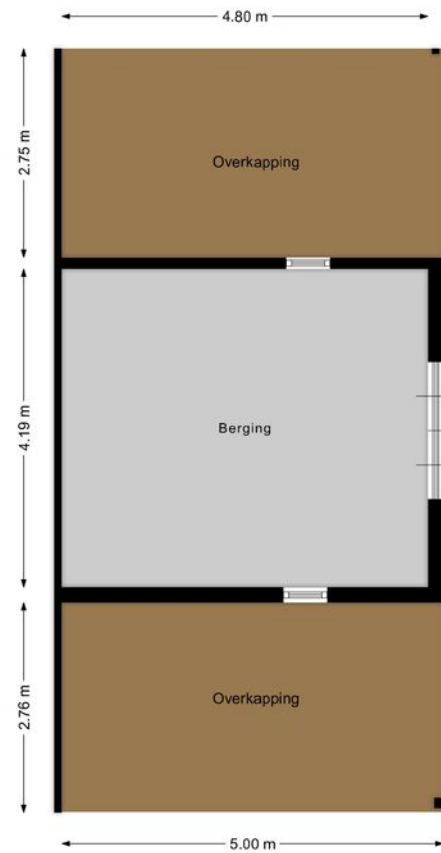
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



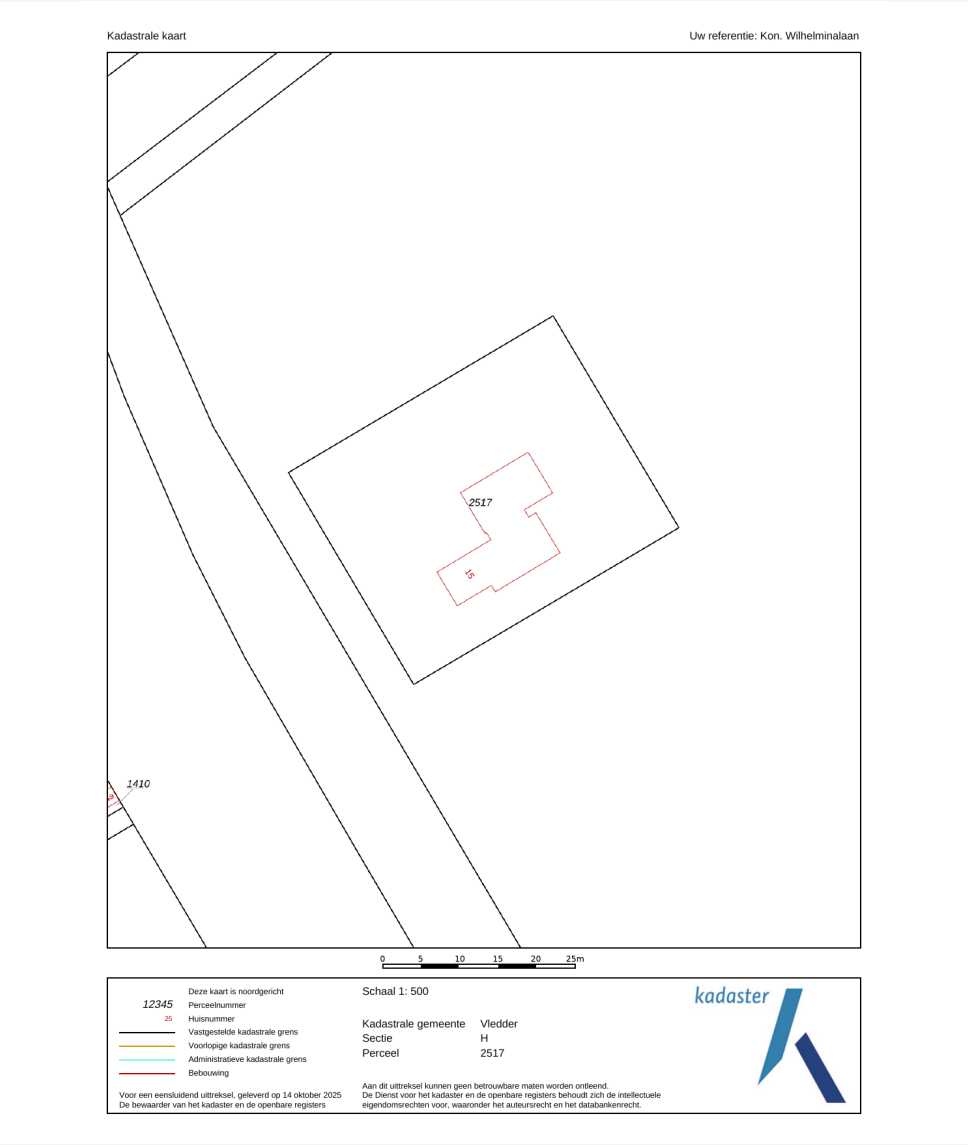
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.groland.nl

Plattegrond berging

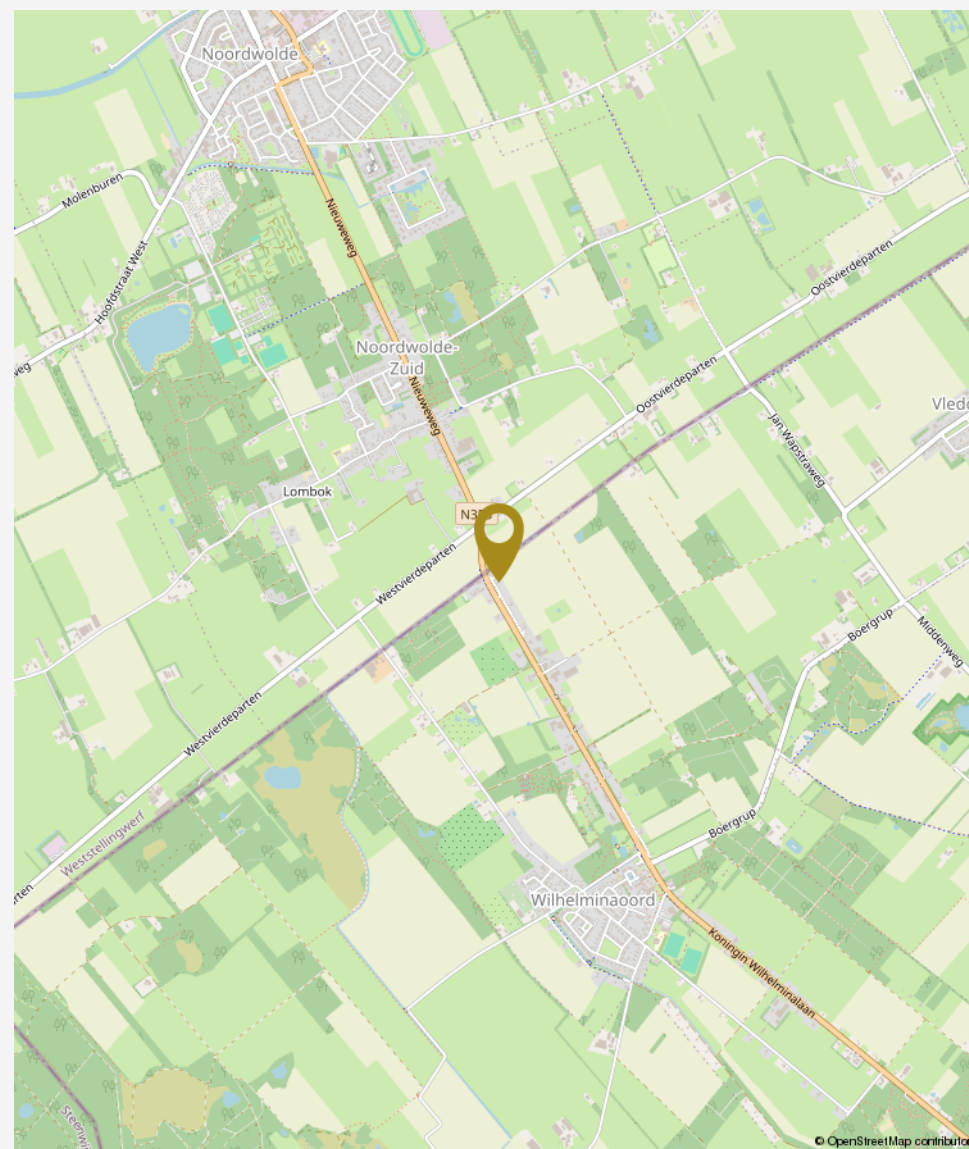
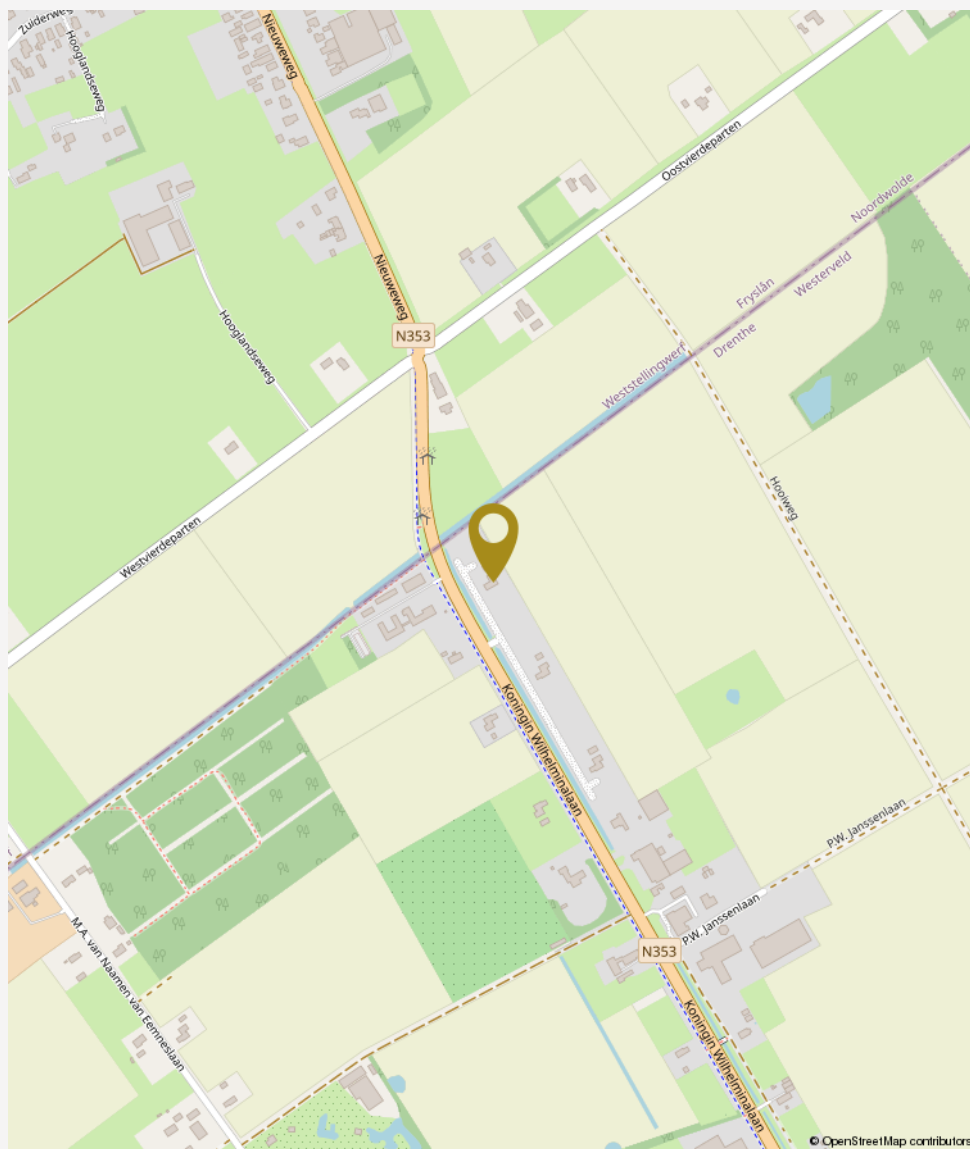


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur					- rolgordijnen	✓			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				✓	- lamellen				✓
Allesbrander				✓	- jaloezieën	✓			
Houtkachel				✓	- (losse) horren/rolhorren	✓			
(Gas)kachels				✓	-				✓
Designradiator(en)				✓	-				✓
Radiatorafwerking				✓					
Verlichting, te weten					Vloerdecoratie, te weten				
- inbouwspots/dimmers	✓				- vloerbedekking				✓
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓				- parketvloer				✓
- losse (hang)lampen	✓				- houten vloer(delen)				✓
- Lamp slaapkamer glas in lood		✓			- laminaat				✓
-				✓	- plavuizen				✓
					- PVC vloer	✓			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				✓
-				✓					
-				✓	Overig, te weten				
					- spiegelwanden				✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem				✓
- gordijnrails	✓				-				✓
- gordijnen	✓				-				✓
- overgordijnen	✓				-				✓
- vitrages	✓				-				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	✓			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	✓			
- (gas)fornuis				✓
- afzuigkap	✓			
- magnetron				✓
- oven				✓
- combi-oven/combimagnetron	✓			
- koelkast	✓			
- vriezer				✓
- koel-vriescombinatie		✓		
- vaatwasser	✓			
- Quooker	✓			
- koffiezetapparaat				✓
-				✓
-				✓
Keukenaccessoires, te weten				
-				✓
-				✓
-				✓

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				✓
				✓
				✓
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	✓			
- toiletrolhouder		✓		
- toiletborstel(houder)		✓		
- fontein	✓			
-				✓
-				✓
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				✓
- jacuzzi/whirlpool				✓
- douche (cabine/scherf)	✓			
- stoomdouche (cabine)				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	✓				Zonwering buiten				✓
- wastafelmeubel	✓				Telefoonaansluiting/internetaansluiting				✓
- planchet				✓	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
- toiletkast				✓	Waterslot wasautomaat				✓
- toilet	✓				Zonnepanelen	✓			
- toiletrolhouder		✓			Oplaadpunt elektrische auto				✓
- toiletborstel(houder)		✓							✓
-				✓					✓
-				✓					✓
									✓
									✓
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing									✓
Schotel/antenne				✓	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus	✓				- CV-installatie				✓
Kluis				✓	- boiler				✓
(Voordeur)bel	✓				- geiser				✓
Alarminstallatie				✓	-				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓				-				✓
Rookmelders	✓				-				✓
(Klok)thermostaat	✓								
Airconditioning				✓	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Screens				✓	-				✓
Rolluiken				✓	-				✓

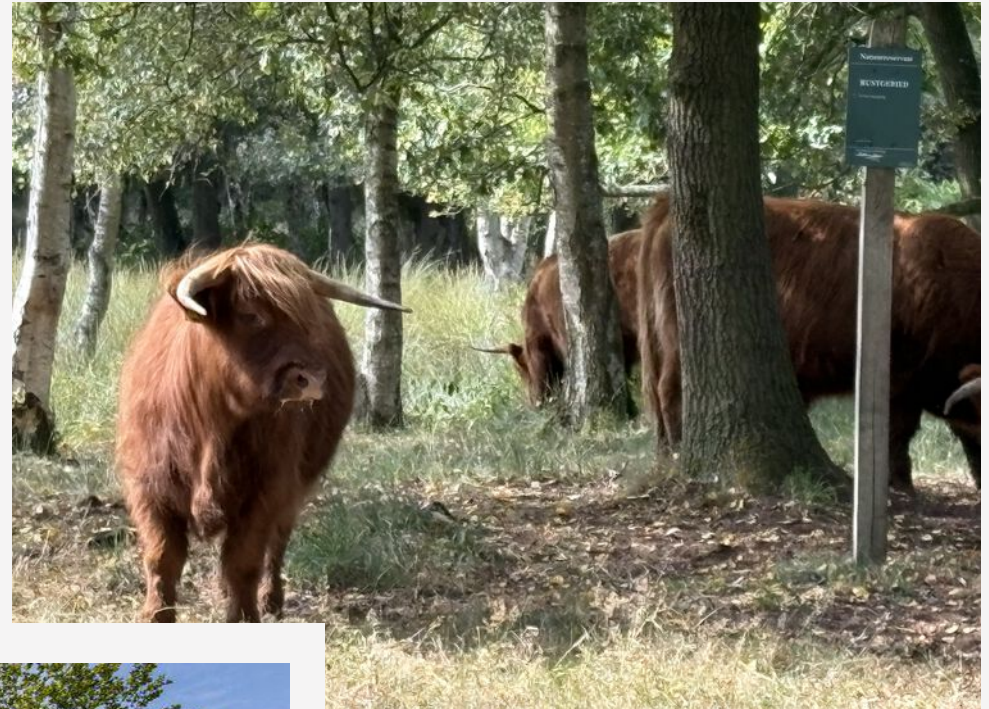
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
					-				✓
Tuin - Inrichting									
Tuinaanleg/bestrating	✓				Overig - Contracten				
Beplanting	✓			✓	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties					Zonnepanelen: Nee				
Buitenverlichting	✓								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				✓					
				✓					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	✓								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			✓						
(Broei)kas				✓					
				✓					
				✓					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	✓								
- vlaggenmast(houder)				✓					
-				✓					

Wonen in Wilhelminaoord

Wilhelminaoord is een karakteristiek dorp in Zuidwest-Drenthe, vlak bij het Drents-Friese Wold. Het dorp werd in 1821 gesticht als één van de koloniën van de Maatschappij van Weldadigheid, die met werk, huisvesting, onderwijs en zorg armoede wilde bestrijden.

Het gebied maakt sinds 2021 deel uit van het UNESCO Werelderfgoed Koloniën van Weldadigheid. De historische lanenstructuur, koloniewoningen en monumenten herinneren nog duidelijk aan dit bijzondere sociale experiment uit de 19e eeuw.



Wilhelminaoord is bovendien aantrekkelijk vanwege de rust, het groen en de nabijheid van meerdere natuurgebieden, met volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. In het dorp zijn basisvoorzieningen zoals een basisschool, dorps huis, zorgvoorzieningen en horeca aanwezig; voor een uitgebreider winkelaanbod kan men terecht in omliggende plaatsen zoals Vledder en Noordwolde.

Aankoopbegeleiding

Samen op weg naar uw droomwoning

Heeft u uw oog laten vallen op een woning die wordt aangeboden door een andere makelaar? Dan sta ik u graag terzijde als uw aankoopmakelaar.

Een woning kopen is een grote stap. Met mijn kennis van het landelijk wonen segment, de lokale woningmarkt en jarenlange ervaring help ik u graag en begeleid ik u tijdens het volledige aankoopproces. Zo voorkomt u verrassingen en kunt u met vertrouwen de juiste beslissing nemen.

Indien u in het zoekerssysteem wilt staan om vrijblijvend aanbod te ontvangen volgens uw selectiecriteria, laat het gerust weten. Zodra een woning in de verkoop komt volgens uw selectiecriteria ontvangt u automatisch bericht hierover.

Vervolgens beoordelen wij samen de mogelijkheden, geef ik u eerlijk en deskundig advies en voer ik de onderhandelingen namens u. Altijd scherp, professioneel en met als doel de beste aankoopvoorwaarden voor u te realiseren.

Met Yvonne Kamies Makelaardij staat u er niet alleen voor. Samen zorgen we ervoor dat u met een goed gevoel de sleutel van uw nieuwe woning in ontvangst kunt nemen.

Neem gerust contact op!

Entingheweg 13 (op afspraak)

7991 CB Dwingeloo

0521-700225

06-30071 643



Yvonne Kamies

NVM Register Makelaar / Taxateur

06 30 07 16 43

info@yvonnekamiesmakelaardij.nl

yvonnekamiesmakelaardij.nl

Met Hart voor Klant én Pand

Extra informatie

Aansprakelijkheid

Bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Mededelingsplicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Om een goede invulling te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper is er door verkoper een NVM vragenlijst ingevuld. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper. Daarnaast geven wij als makelaar de informatie die wij weten.

Versus de mededelingsplicht van de verkoper staat de onderzoeksplicht van de koper. Dat betekent dat er van een koper en eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij komt kijken. Het is dus van belang om tijdens de bezichtiging kritisch te kijken en zo nodig een bouwkundige of een aannemer in te schakelen.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland en Vereniging Eigen Huis. Hierin kunnen eventuele nadere bepalingen worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, toelichting meetinstructie etc. Voor koopovereenkomsten voor woningen geldt het schriftelijkheidsvereiste. Indien u een bieding uitbrengt kunt u daar eventuele ontbindende voorwaarden aan verbinden, zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, of een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring etc.

Waarborgsom/bankgarantie

Indien een koopovereenkomst tot stand komt dient door koper als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom bij de notaris gesteld te worden.

Overdrachtsbelasting

Het is koper bekend dat er diverse tarieven zijn voor de overdrachtsbelasting. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

Voor een eigen woning als hoofdverblijf geldt op dit moment voor een koper van een woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting (m.u.v. de startersvrijstelling), voor een woning die niet als hoofdverblijf gebruikt wordt 8% overdrachtsbelasting en overig vastgoed 10,4% overdrachtsbelasting. Let op: deze tarieven kunnen wijzigen.

Extra informatie

Bedenktijd

Bent u een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heeft u bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop u de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Valt het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wilt u binnen de bedenktijd ontbinden, dan moet uw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Buitengebied

In het buitengebied spelen extra zaken waar u als koper rekening mee dient te houden, zoals bijvoorbeeld het jachtrecht, schouwsloten, agrariërs die hun bedrijf uitoefenen en hun grond bewerken, dieren zoals muizen, reeën, dassen etc. die een bezoek kunnen brengen aan uw eigendom.

Verkoopmakelaar

Yvonne Kamies Makelaardij treedt voor dit object op als verkopende makelaar. De verkoper is dus degene wiens belangen wij behartigen en voor wie wij een zo goed mogelijk verkoopresultaat willen realiseren. Wanneer u wilt dat uw belangen ook zo goed mogelijk behartigd worden, doet u er goed aan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in de arm te nemen. Aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Neem gerust contact op!

Yvonne Kamies Makelaardij

Entingheweg 13 (op afspraak)

7991 CB Dwingeloo

0521-700225

06-30071 643

www.yvonnekamiesmakelaardij.nl

info@yvonnekamiesmakelaardij.nl



Met Hart voor Klant én Pand