TE KOOP

Feiko Clockstraat 23

Oude Pekela

Vraagprijs

€ 499.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ben je op zoek naar een unieke combinatie van historische charme, ultieme privacy, een adembenemende buitenruimte én een lage energierekening? Zoek niet verder! Aan de Feiko Clockstraat 23 in Oude Pekela staat deze tot in de puntjes verzorgde, vrijstaande jaren '20 eengezinswoning. Met een energielabel A++, een parkachtige tuin aan het water, twee eigen opritten met een carport én een multifunctionele schuur die groter is dan menig woonhuis, is dit een absoluut droomobject waar karakter en modern comfort naadloos samenkomen.

Sfeervolle leefruimtes en de perfecte thuiswerkplek.

Bij binnenkomst via de lichte entree met fraaie raampartijen proef je direct de authentieke sfeer. De royale woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen, gekenmerkt door een warm houten plafond en een nette plavuizen vloer. Onder de woning bevindt zich een verrassende bonus: een royale, open

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kelder van ruim 6.47 meter breed. Deze is ideaal te gebruiken als koele provisieruimte of wijnkelder. Grenzend aan de leefruimte vind je een schitterende werkkamer / kantoor aan huis. Deze kamer beschikt over een prachtige houten vloer, een stijlvolle diepblauwe accentmuur en openslaande tuindeuren die direct toegang geven tot de veranda. De ideale, rustige inspiratieplek voor thuiswerkers of ondernemers!

Heerlijk tafelen in de royale landelijke woonkeuken

Het hart van het huis is zonder twijfel de riante, landelijke woonkeuken. De keuken is opgesteld in een praktische U-vorm en voorzien van lichte fronten, een modern donker werkblad en een dubbele zwarte spoelbak. Kookliefhebbers kunnen hun hart ophalen met de hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een moderne rvs-oven van Pelgrim en een geïntegreerde afzuigkap.

Direct aangrenzend bevindt zich de sfeervolle eethoek. Dit is dé centrale plek om uitgebreid te tafelen met het hele gezin. De ruimte geniet van veel lichtinval door de grote raampartij en is voorzien van een handige, ingebouwde provisiekast voor extra opberggemak.
Comfortabele slaapkamers en compleet, luxe sanitair

De woning beschikt over een praktische indeling op de verdieping, bereikbaar via een keurige overloop:
- Stijlvolle master bedroom: Een zeer royale hoofdslaapkamer met hoogwaardige afwerking, airconditioning en een indrukwekkende, thematische sfeerwand.
- Twee unieke extra slaapkamers: Waaronder een sfeervolle kamer met een diepe groentint en een vrolijke, lichte kinderkamer voorzien van een groot Velux dakraam.
- Verzorgde badkamer: Volledig betegeld in een lichte marmerlook met een stijlvolle donkere tegelvloer. Uitgerust met een comfortabele inloopdouche met glazen wand, een modern wastafelmeubel met bijpassende spiegelkast, een designradiator en de aansluitingen voor het witgoed.
- Twee toiletten: De woning beschikt over twee aparte toiletten, waaronder een zeer luxe, hotel-sjieke toiletruimte op de begane grond met grote betonlook tegels en een gitzwart zwevend toilet.

Maximale parkeergelegenheid: Twee opritten én een carport

Uniek aan dit object is de uitstekende bereikbaarheid en parkeergelegenheid aan weerszijden van de woning. Het pand beschikt namelijk over twee afzonderlijke opritten. Aan de ene zijde leidt een diepe, strak bestrate oprijlaan je rechtstreeks naar de gigantische vrijstaande garage. Aan de andere kant van het huis bevindt zich een tweede, volwaardige oprit die is uitgerust met een praktische carport. Ideaal voor het overdekt parkeren van een tweede auto, caravan of camper, en perfect voor gezinnen met meerdere voertuigen of bezoekers.

Jouw eigen parkachtige paradijs (perceel 2.286 m²)

De achtertuin is met recht een privépark te noemen. Een prachtig glooiend gazon, volwassen groen, een idyllische natuurlijke vijverpartij en een sfeervol, zwart vrijstaand tuinhuis (ca. 12 m²) met openslaande deuren maken dit tot de ultieme plek om te ontspannen. Dankzij de unieke ligging aan het water geniet je hier van een blijvend vrij en groen gevoel.

Het hele jaar buiten genieten op de luxe veranda

Direct aan het huis (en de werkkamer) grenst een absolute eyecatcher: een royale, sfeervolle overdekte veranda. Gerealiseerd in robuust metselwerk, voorzien van een sfeervol houten balkenplafond, een knusse ingebouwde haard en uniek rond stalraam. Dit is de perfecte buitenlounge om heerlijk te borrelen of tv te kijken met uitzicht over je eigen landgoed.

Gigantische vrijstaande schuur van 145 m² met beloopbare zolder

Achter op het perceel bevindt zich een droom voor elke ZZP'er, autoliefhebber of hobbyist: een enorme vrijstaande schuur/garage van maar liefst 145 m². Het

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hoofdcompartiment is uitgerust met een brede overheaddeur en heeft een diepte van bijna 20 meter. Daarnaast beschikt de schuur over twee aparte bergingen en een extra overkapping aan de achterzijde.

Laat je verrassen door de vaste trap naar een gigantische, volledig beloopbare zolderverdieping die zich over de gehele lengte uitstrekt. Of het nu gaat om een werkplaats aan huis, stalling voor meerdere voertuigen, een atelier of zeeën van opslagruimte; de mogelijkheden hier zijn eindeloos. Direct naast de schuur ligt bovendien een groot, onderhoudsvriendelijk terras met een praktische houtopslag en een gezellige vuurplaats-opstelling.

Historische charme met de duurzaamheid van nu

Hoewel de woning de trotse uitstraling van de jaren '20 ademt, is het comfort volledig naar de eisen van de toekomst gebracht. De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over een zeldzaam goed en definitief energielabel A++. Dat betekent zorgeloos en comfortabel wonen met minimale maandlasten!

Perfecte locatie
Gelegen in een fraaie, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Oude Pekela, de supermarkt en het treinstation bevinden zich op fietsafstand. Binnen 9 minuten rijden zit je bovendien al op de dichtstbijzijnde uitvalsweg. Kortom: Een instapklaar, uitstekend onderhouden en waanzinnig duurzaam droomhuis met bijgebouwen en een buitenleven die hun gelijke niet kennen. Dit soort unieke objecten komt maar zelden op de markt!

Belangrijkste kenmerken:
- Bouwjaar: 1920
- Woonoppervlakte: 124 m²
- Perceeloppervlakte: 2.286 m²
- Externe bergruimte (schuur/tuinhuis): ca. 211 m²
- Kelderruimte: ca. 20 m²
- Aantal kamers: 5 (waarvan 3 slaapkamers en 1 kantoor)
- Energielabel: A++ (definitief)
- Ligging: Aan water, aan rustige weg, in kindvriendelijke buurt
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

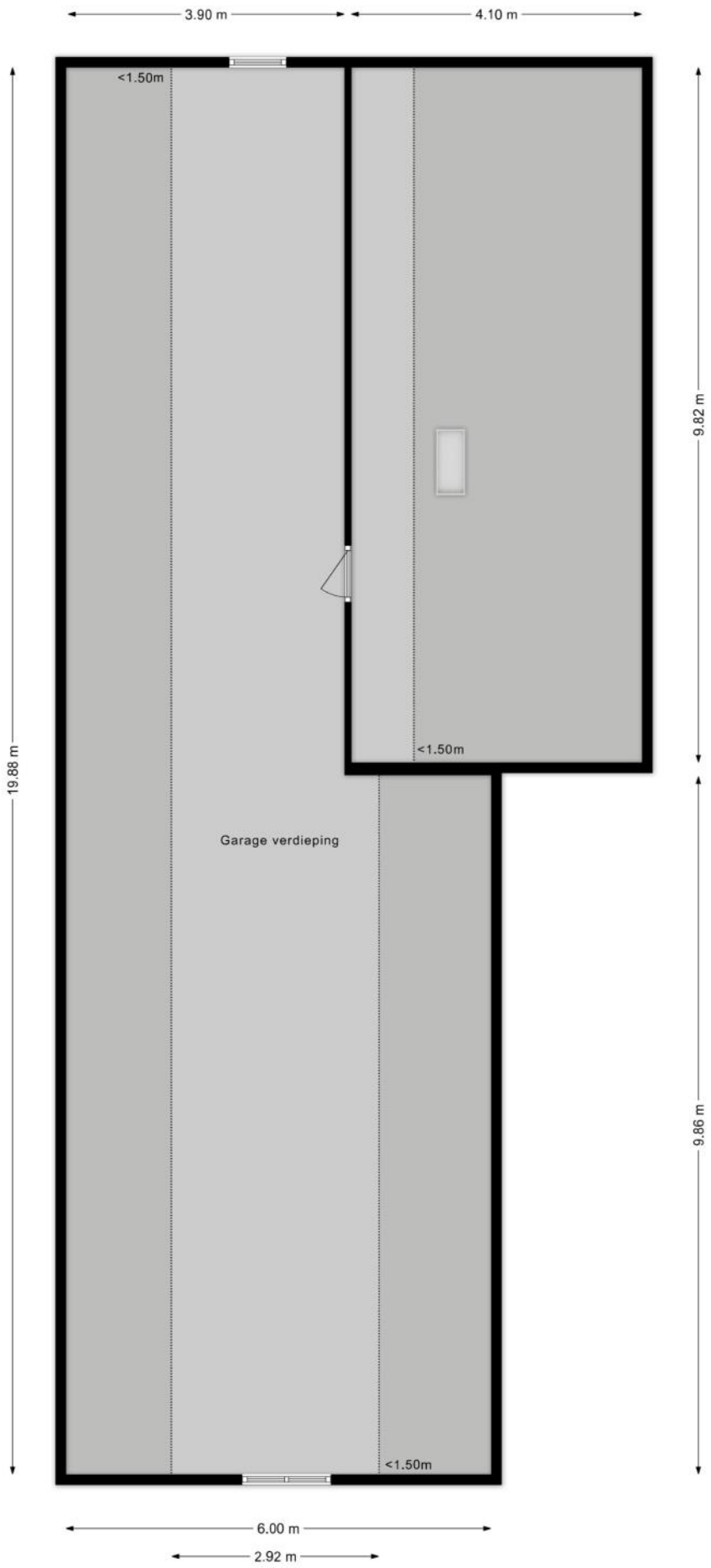
FOTO'S

FOTO'S

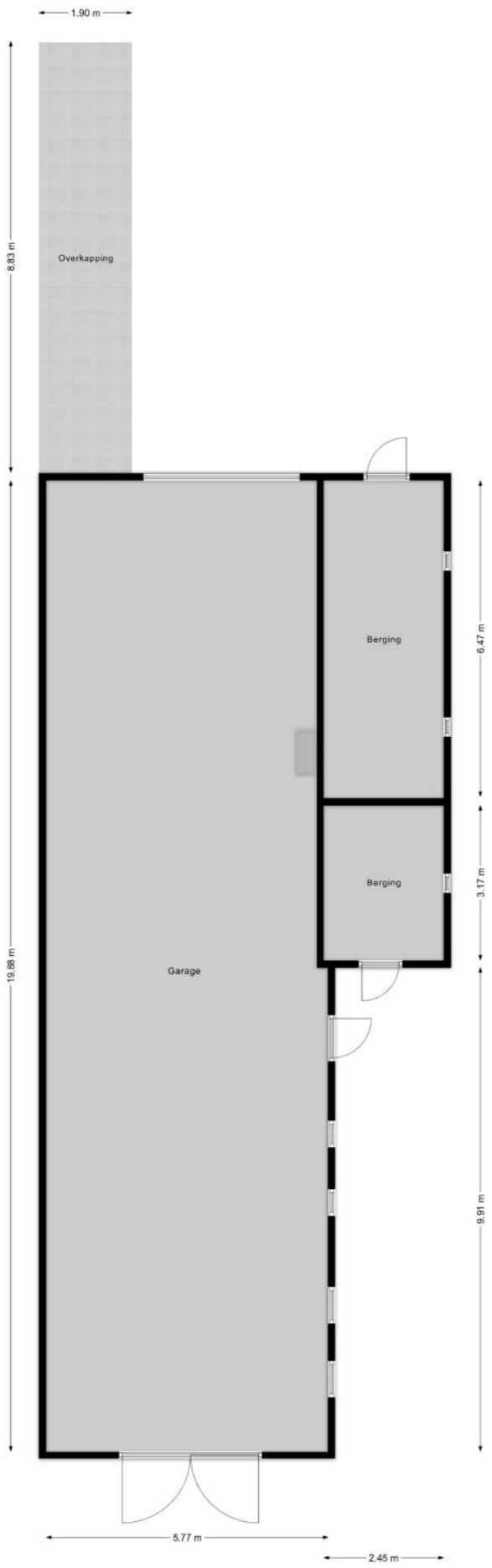
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

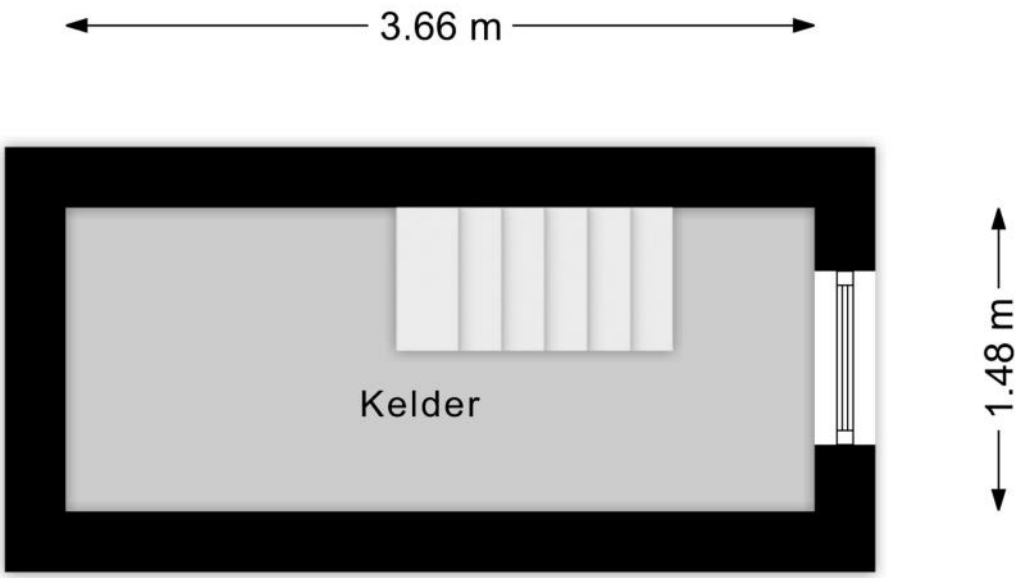
PLATTEGRONDEN



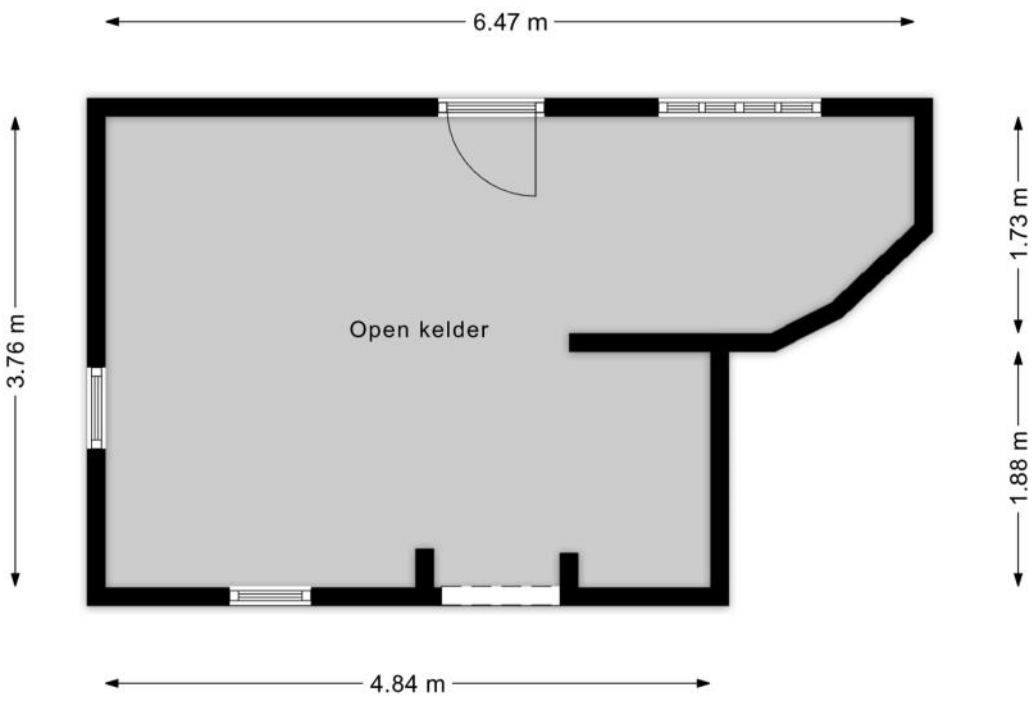
PLATTEGRONDEN



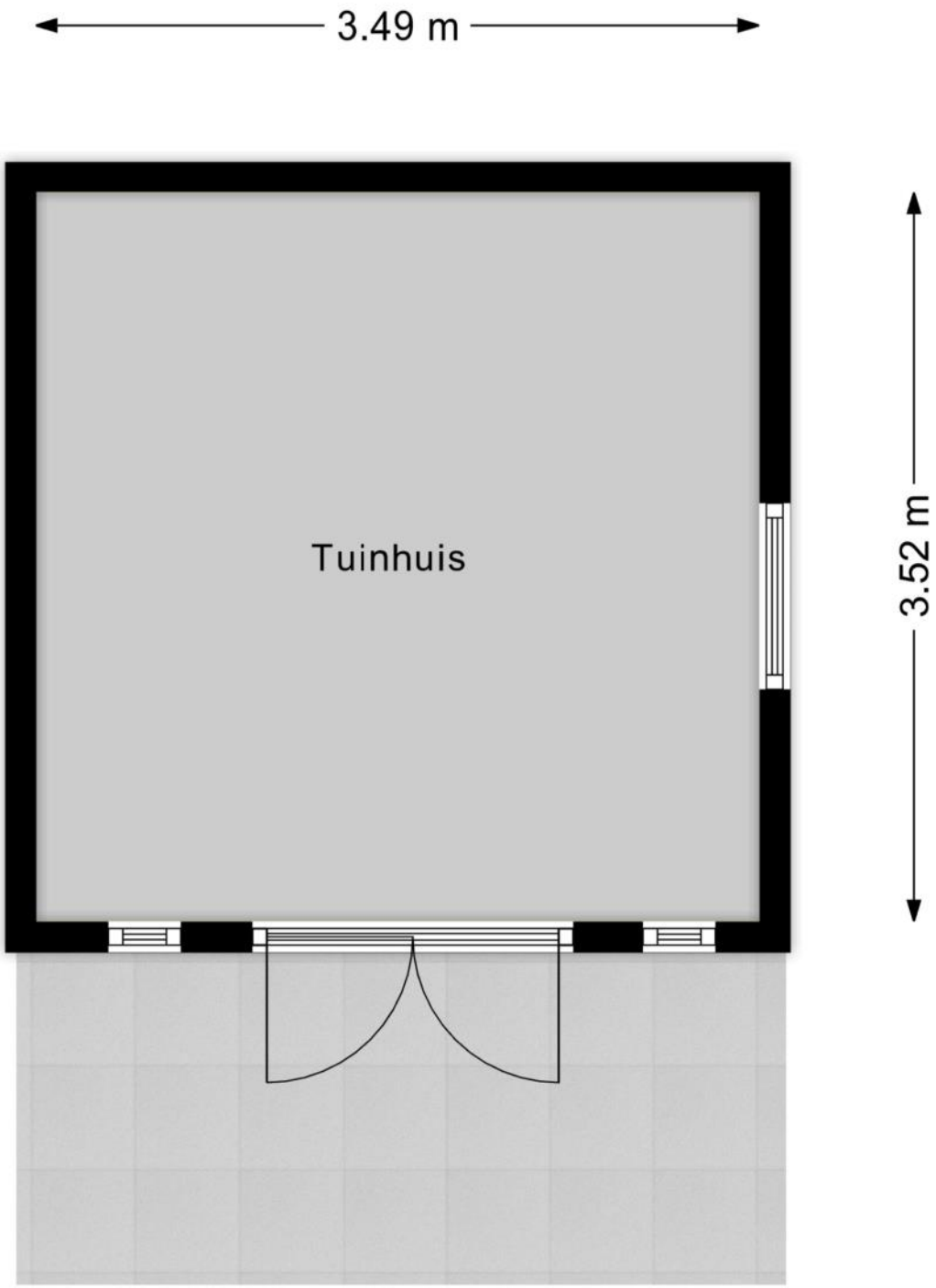
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1920**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**2286 m²**
Inhoud	**546 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**124 m²**
Overige inpandige ruimte	**5 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**34 m²**
Externe bergruimte	**211 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een kelder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A++**
Isolatie	**Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Warmtepomp**
Warm water	**Cv-ketel, Zonnecollectoren, Elektrische boiler eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2025**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan vaarwater**
Tuin	**Tuin rondom**
Totale oppervlakte	**2100 m²**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Elektra, Vliering**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Oude Pekela A 2240

Oppervlakte	**2286 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Zitmaaier ter overname.
Aantal lampen buiten, in de schuur en binnen blijft achter.
Houtvergasser in schuur blijft achter.
Aantal gordijnrails blijft achter.
Vissen en filtersysteem/vijvertoebehoren blijft achter.
Verticuteermachine blijft achter.
Aantal bloempotten buiten blijft achter.
Overgebleven dakpannen blijven achter en piepschuimplaten onder het huis blijven achter.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Oude Pekela
Sectie	A
Perceel	2240

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

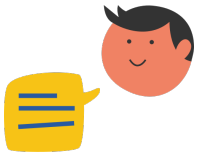
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.