

Vaartweg 10

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 Vaartweg 10 te Wilhelminaoord!

Gezellige, lichte woonkamer met een magnifiek zicht op de tuin en de landerijen!



Een hele fijne plek om te wonen!



Kenmerken van de woning

Vaartweg 10 te Wilhelminaoord

Algemeen

Soort woonhuis	**Vrijstaand landhuis**
Bouwjaar	**2021**
Energielabel	**A+++**
Isolatie	**volledig geisoleerd**
Verwarming	**vloerverwarming, warmtepomp, aardwarmte**
Vraagprijs	**€ 760.000,- k.k.**
Aanvaarding	**In overleg**

Indeling

Aantal kamers	**4**
Aantal slaapkamers	**2**
Aantal badkamers	**1**
Aantal woonlagen	**2**
Voorzieningen	**Buitenzonwering, dakramen, schuifpui**

Oppervlakten en inhoud

Wonen	**150 m²**
Overige inpandige ruimte	**5 m²**
Externe bergruimte	**47 m²**
Inhoud	**640 m³**
Perceel	**1280 m²**





Omschrijving van de woning

Een hele fijne plek om te wonen, dat geldt zondermeer voor deze vrijstaande koloniewoning met aanbouw, gelegen op een geweldige locatie op 1.280 m2 erfpachtgrond van de Maatschappij van Weldadigheid, aangewezen als beschermd dorpsgebied en geplaatst op de Wereld Erfgoedlijst van Unesco. Eventueel is het aan de noordwestkant gelegen perceeltje ook in erfpacht te verkrijgen.

Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals leem op de wanden, houten vloeren en natuurlijke kleuren waardoor er een warme sfeer ontstaat en deze woning echt anders is dan de doorsnee koloniewoning. Zo zijn er op meerdere plekken in de woning "wybertjes" ruiten aangebracht, onder meer in de voordeur.
Niet alleen in de woning treft u de natuurlijke uitstraling aan, ook in de tuin zijn de bewoners hier zeer goed in geslaagd, naar het idee van Piet Oudolf. Ook door de cirkel die als het ware om de woning is getrokken en de beplanting hierbinnen floreert. Het hoge gras aan de voorzijde laat duidelijk zien dat de bewoners de flora en fauna een warm hart toedragen.
En dan de weidse uitzichten! Over de mooie beplanting in de eigen tuin kijkt u over uitgestrekte weilanden en bomensingels met daarachter .... nog meer landerijen en Landgoed De Eese.
Als u aan komt rijden over het doodlopende semi-verharde weggetje met eikenbomen ervaart u direct de rust die deze omgeving uitstraalt.

De woning heeft energielabel A+++ is dus zeer goed geïsoleerd, voorzien van HR+++ beglazing en 28 zonnepanelen. Er is een warmtepomp met aardwarmte voor zowel verwarming als koeling via vloerverwarming, een zonneboiler met zonnecollector en een WTW-installatie.

De ruime hal met entree staat in open verbinding met de woonkamer met open keuken, die in de aanbouw gesitueerd zijn. De verrassende woonkamer met entresol biedt een geweldig mooi vrij uitzicht en geeft via een schuifpui direct toegang tot de tuin op het zuidwesten. Er is een houten vloer, wat bijdraagt aan de warme uitstraling.
De keuken is aan de voorzijde en biedt een ruim werkblad met zicht op de voortuin.
De inbouwkeuken is voorzien van quooker, vaatwasser, koelkast en diepvries. Een Falcon fornuis met inductiekookplaat bevindt zich in het schiereiland met daarboven een afzuigunit.

De ruime en lichte werk-hobbykamer is gelegen naast de woonkamer, eveneens met een zeer fraai uitzicht en is via schuifdeuren die in de muren zijn weggewerkt eventueel af te sluiten. De koperen verlichting boven de werkplek vormen een mooi geheel.

De woning is levensloopbestendig doordat zowel de slaapkamer als badkamer op de begane grond zijn. De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft mooie, op maat gemaakte kasten. In de badkamer zijn een ligbad, een wastafelmeubel, een douchehoek en een hangend toilet. Een nisje in de muur biedt ruimte voor de handdoeken.
Het is een fijne ruimte met daglichttoetreding.

Vanuit de hal is tevens toegang tot: een bijkeuken met aardwarmte installatie, een keukenblok, spoelgedeelte, waterontharder en bovenkasten, alsmede de zijdeur, een toiletruime met hangend toilet en fontein en toegang tot een kleine provisiekelder.

Op de 1e verdieping is een overloop met dakraam, een (slaap) kamer aan de voorzijde met op maat gemaakte luiken aan de binnenkant van de ramen en aan de achterzijde een kamer waar de zonneboiler en WTW-installatie is. Hier is ook ruimte voor berging en een werkplek onder het dakraam.

Er is een zeer ruime, vrijstaande, geïsoleerde garage/berging met een groot raam aan de achterzijde en krachtstroomaansluiting, ideaal voor mensen die graag een werkplaats hebben.

Achter de woning is een ruim terras en er zijn meerdere borders met vaste planten. Ook is er een regenwaterput van 3 m3. Het schaduwdoek is met lijnen en haken makkelijk te bevestigen.

Ligging:
Er zijn volop natuurgebieden in de omgeving om heerlijk tot rust te komen, zoals Landgoed De Eese, het Drents Friese Wold etc.
Op ca, 4 km is de gezellige dorpskern van Vledder te bereiken, met alle dagelijkse voorzieningen, evenals Noordwolde, eveneens met de nodige voorzieningen. Steenwijk, onder andere met treinstation en ligging aan de A-32, is gelegen op ca. 8 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 Maatschappij 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 verwijzing naar de tijd dat Koning Willem 3 langs kwam en met name de voorgevel zag.

Bestemming:
Wonen – koloniewoning
Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie
Tuin
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.

Wilt u graag wonen in een rustige omgeving, boordevol cultuurhistorie en natuur, maar niet inleveren op wooncomfort? Kom kijken en u bent verkocht!



Hier wonen duidelijk tuinliefhebbers!



















Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals leem op de wanden, houten vloeren en natuurlijke kleuren waardoor er een warme sfeer ontstaat en deze woning echt anders is dan de doorsnee koloniewoning.



De wanden zijn voorzien van leem, wat de natuurlijke uitstraling benadrukt.



Een geweldige plek om te werken of voor hobby's.




ZEILEN
Leefruimten































Op maat gemaakte zonwering!



Voordeur met "wybertjes"raam. Met recht geen standaard huis!









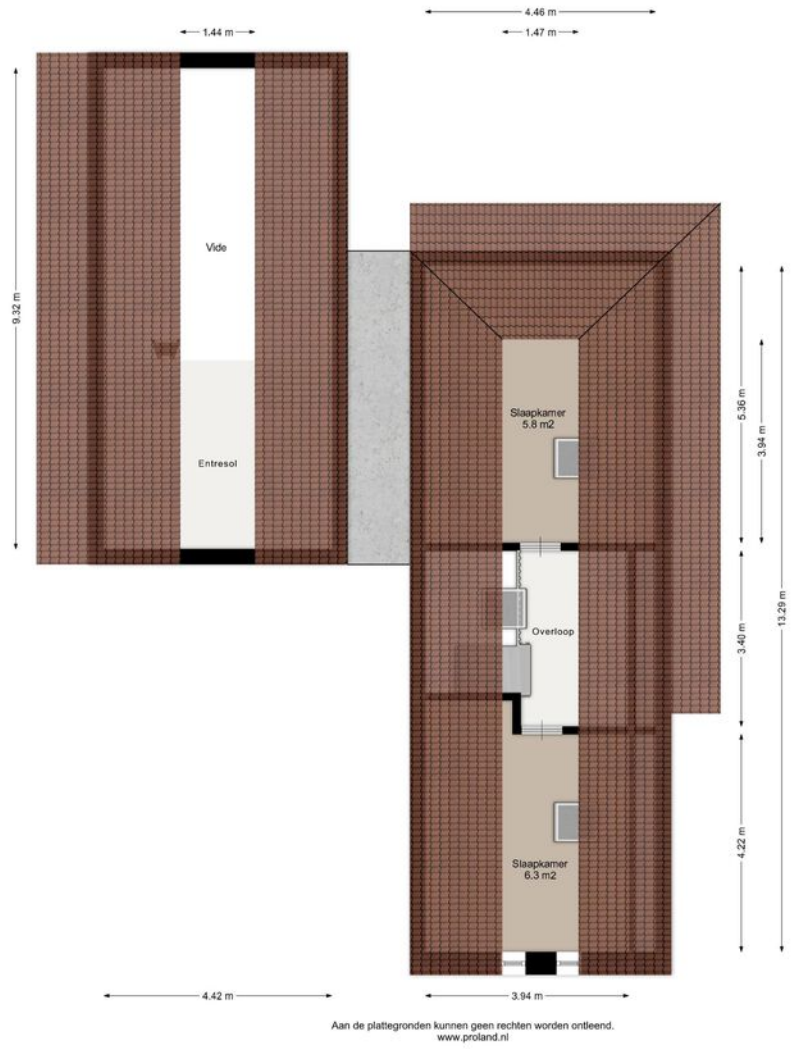




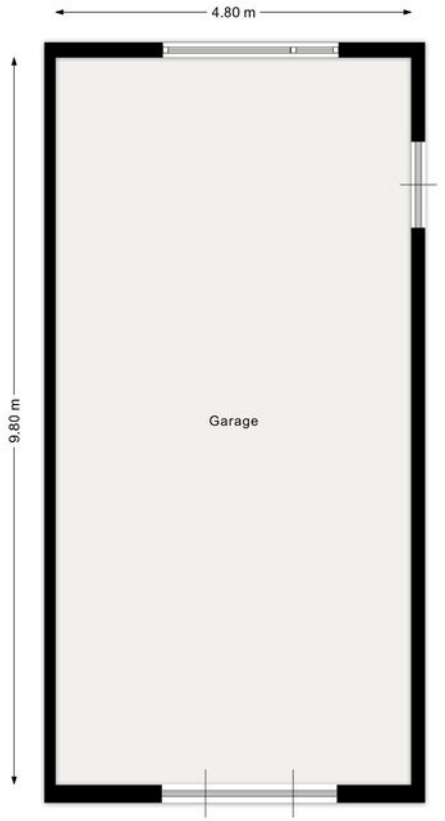
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping

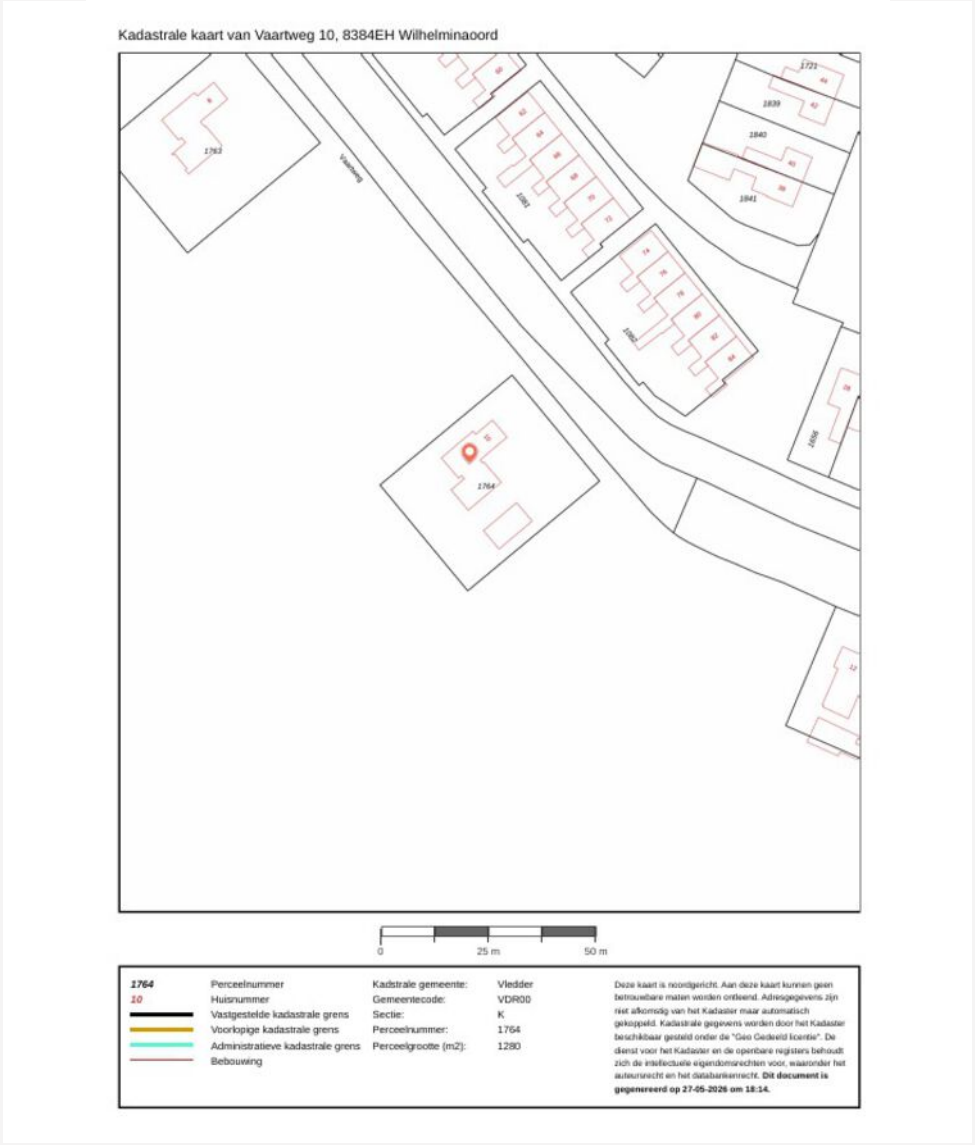


Plattegrond garage/berging



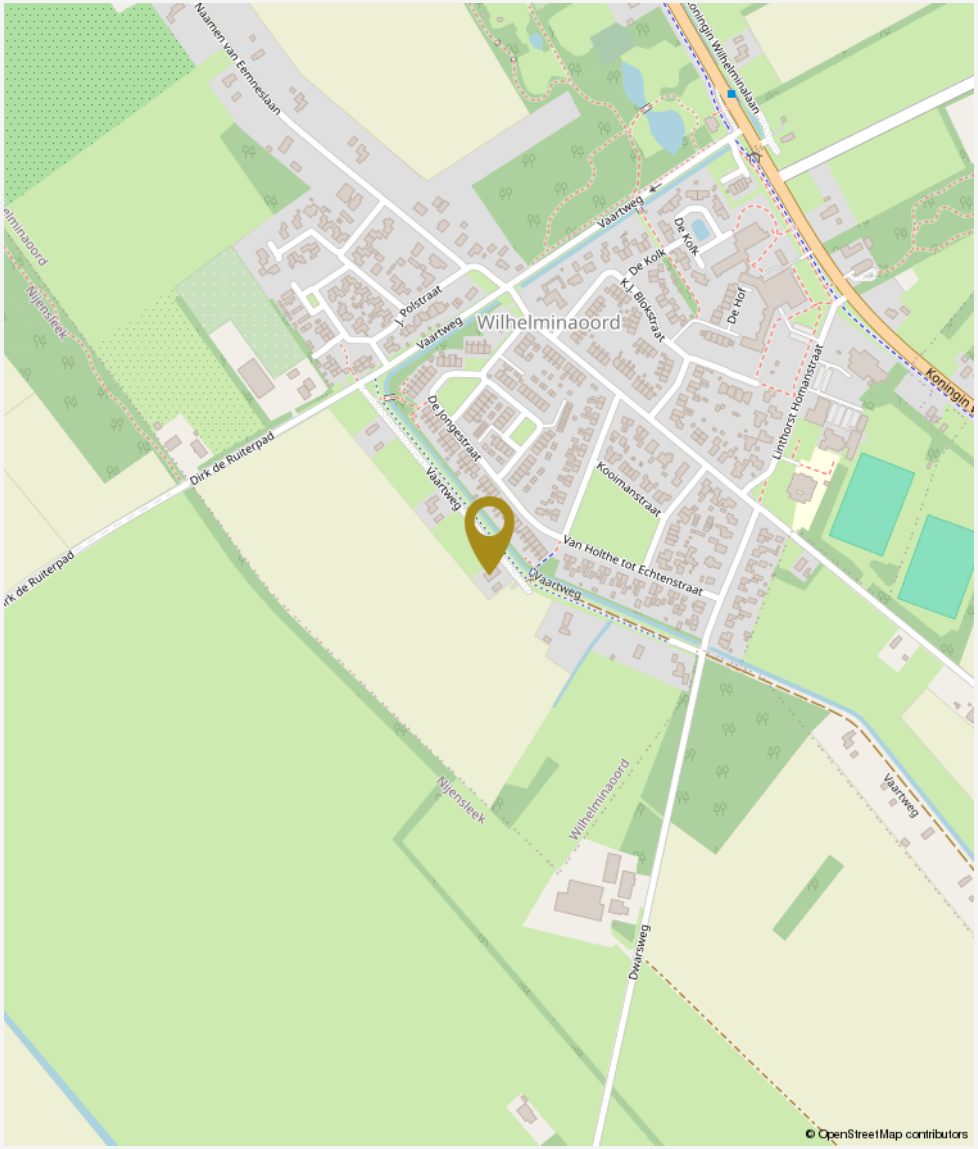
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

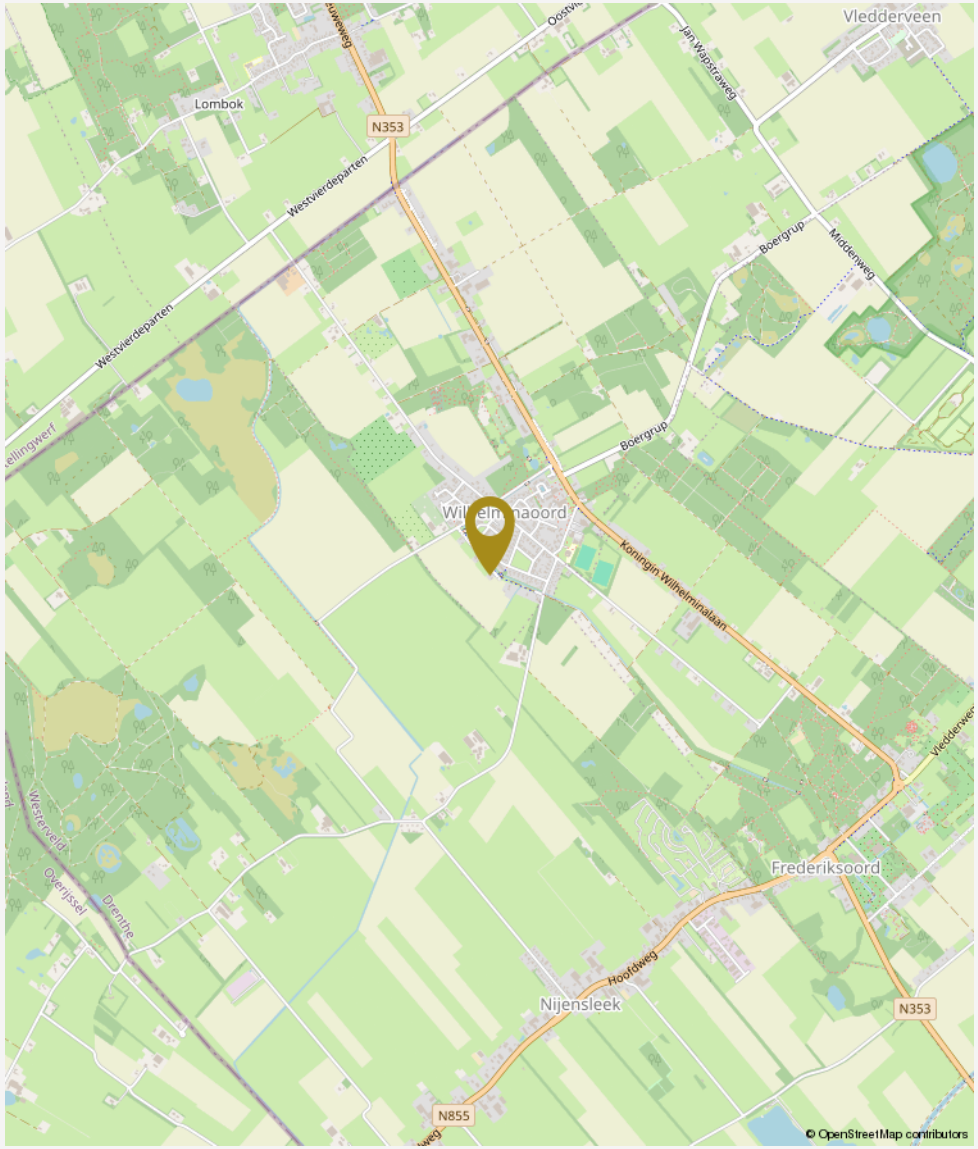
Kadastrale kaart





Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				✓
Allesbrander				✓
Houtkachel				✓
(Gas)kachels				✓
Designradiator(en)				✓
Radiatorafwerking				✓
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers		✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				✓
- losse (hang)lampen		✓		
- ledstrip op hanebalk	✓			
- driver onder linker keukenkast	✓			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				✓
-				✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	✓			
- gordijnen		✓		
- overgordijnen		✓		
- vitrages				✓

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- rolgordijnen				✓
- lamellen				✓
- jaloezieën				✓
- (losse) horren/rolhorren	✓			
- Duettes		✓		
-				✓
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				✓
- parketvloer	✓			
- houten vloer(delen)				✓
- laminaat				✓
- plavuizen	✓			
-				✓
-				✓
Overig, te weten				
- spiegelwanden				✓
- schilderij ophangsysteem				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓

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				
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
-				✓
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/scherm)	✓			
- stoomdouche (cabine)				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel				✓
- wastafelmeubel	✓			
- planchet				✓
- toiletkast				✓
- toilet	✓			
- toiletrolhouder		✓		
- toiletborstel(houder)		✓		
-				✓
-				✓
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				✓
Brievenbus		✓		
Kluis				✓
(Voordeur)bel	✓			
Alarminstallatie				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				✓
Rookmelders	✓			
(Klok)thermostaat	✓			
Airconditioning				✓
Screens				✓
Rolluiken				✓

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten	✓			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
Waterslot wasautomaat				✓
Zonnepanelen	✓			
Oplaadpunt elektrische auto				✓
Schaduwdoek	✓			
				✓
				✓
Waterontharder	✓			
Warmtepomp	✓			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				✓
- boiler	✓			
- geiser				✓
- Zonneboiler	✓			
-				✓
-				✓
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				✓
-				✓

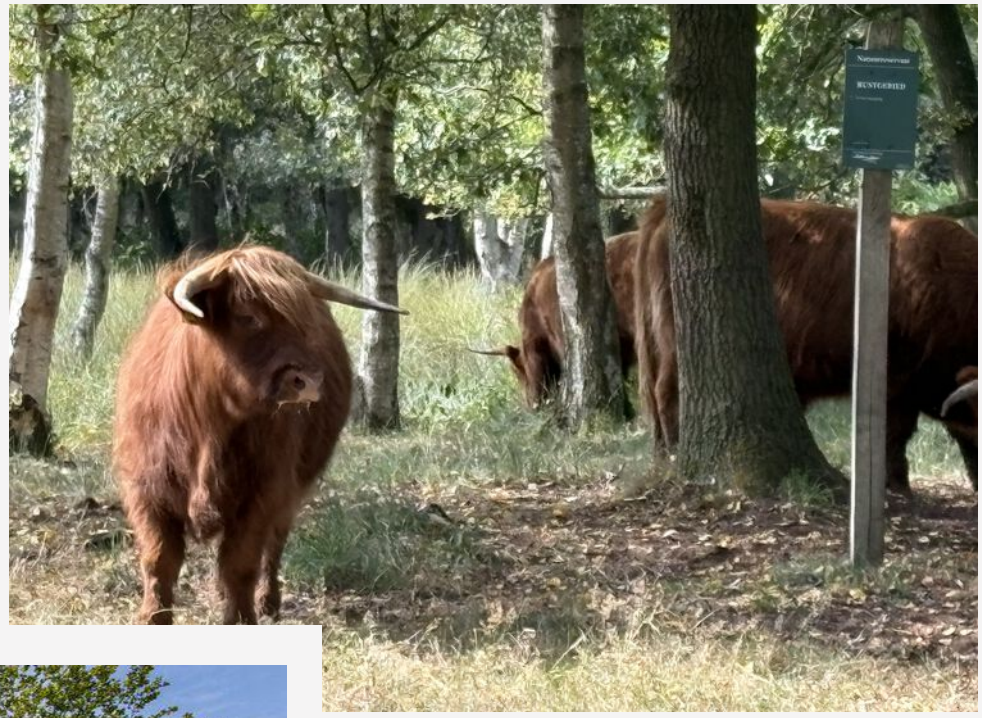
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	✓			
Beplanting	✓			
				✓
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		✓		
				✓
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				✓
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				✓
(Broei)kas				✓
Kasten/werkbank in werkplaats + krachtstroom 380 V		✓		
				✓
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				✓
- vlaggenmast(houder)				✓
- Regenwaterput	✓			
- Waterpomp + slang			✓	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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, dorpshuis, 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

YVONNE KAMIES
MAKELAARDIJ
MARKANT LANDELIJK WONEN

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

NVM funda NWWI vastgoedcert gecertificeerd

