

SNOEK

makelaars



Ds Groot-Nibbelinkstraat 23, 8433 NE Haulerwijk

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

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



Omschrijving

Een woning met mogelijkheden: Deze 2/1-kapwoning beschikt over 7 kamers, veel ruimte en een perceel van maar liefst 625 m². Aan de achterzijde is een serre aangebouwd die ook gebruikt kan worden als bijvoorbeeld werkkamer of praktijk-aan-huis. Het woonhuis beschikt over 5 slaapkamers (en een mogelijkheid tot zesde slaapkamer in de serre). Het bouwjaar van het woonhuis is 1992 en er is een gunstig energielabel B aanwezig.

Het hoogtepunt van het woonhuis is de uitzonderlijk grote tuin van 625 m². De tuin is maar liefst 40 meter diep en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van uw tuindromen. Een ideale kans voor tuinliefhebbers, (door)starters en jonge gezinnen.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: Zij-entree naar de hal met toegang tot toiletruimte met fonteintje. L-vormige woonkamer (tezamen met keuken ±41 m²) met een plavuizen vloer. Halfopen keuken die is uitgerust met een koelkast, combi-oven en gaskookplaat met afzuigkap. Aansluitend de ruime bijkeuken met tuindeur en wasmachineaansluiting. Serre (±22 m²) met laminaatvloer en fraai zicht op de tuin. Deze kamer biedt dankzij grote raampartijen veel natuurlijke lichtinval en leent zich bij uitstek als werkkamer, hobbykamer, atelier of praktijk-aan-huis. Aansluitend een berging met loopdeur naar de oprit.

Indeling eerste etage: Overloop met toegang tot 4 slaapkamers. Twee riante slaapkamers van respectievelijk 20 m² en 18 m², waarvan één voorzien van een dakkapel. Thans twee slaapkamers van ±10 m² en ±7 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van een dakraam. Eenvoudige badkamer met ligbad, wastafel, toilet en douche.

Indeling tweede etage: Vaste trap naar de overloop met stookruimte en dakraampje. Vijfde (of zesde) slaapkamer (±13 m²) met dakraam.

HET PERCEEL

De voortuin is vriendelijk aangelegd en hiernaast bevindt zich een ruime oprit. Een achterom leidt (via een vernieuwde beton-houtschutting) naar de achtertuin. Deze achtertuin is een lust voor de tuinliefhebber en biedt volop ruimte en mogelijkheden. De tuin is keurig aangelegd met een groot gazon, een terras, een vijverpartij, bloemborders en een pergola met druivenstruiken. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis. De tuin is georiënteerd op het westen waardoor tot in de avonduren van de zon kan worden genoten.

HIGHLIGHTS

- Energielabel B
- Aangebouwde serre op de begane grond met mogelijkheid tot werkkamer of praktijk-aan-huis
- 5 tot 6 slaapkamers
- Ruime oprit
- Diepe tuin
- Perceeloppervlakte 625 m²
- Op loopafstand van de voorzieningen van Haulerwijk

DE OMGEVING

Haulerwijk is een gemoedelijk en levendig dorp in het zuidoosten van Friesland waar rust, ruimte en een compleet voorzieningenniveau samenkomen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er een supermarkt en diverse winkels. Daarnaast beschikt het dorp over basisscholen, kinderopvang, horeca, een bibliotheek en verschillende zorgvoorzieningen. Ook op sportief en recreatief gebied is er volop keuze dankzij de diverse verenigingen en een eigen openluchtwembad. Een speelveldje is op korte afstand gelegen.

Eén van de grote pluspunten van wonen in Haulerwijk is de ligging midden in een veelzijdige groene omgeving. Op korte afstand ligt Het Blauwe Bos, een ruim 300 hectare groot natuurgebied tussen Haulerwijk, Haule en Waskemeer. Het gebied bestaat uit afwisselend bos, heide, water en grasland en biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Ook de Bakkeveense Duinen liggen in de nabije omgeving. Dit gevarieerde natuurgebied bestaat uit bossen, heide, stuifzand en vennen en is onderdeel van Natura 2000. Dankzij de centrale ligging zijn ook grotere plaatsen zoals Oosterwolde, Drachten, Assen en Groningen goed bereikbaar.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de niet-bewoningsclausule worden opgenomen aangezien de verkopers het woonhuis niet zelf hebben bewoond. Neem gerust contact op met het kantoor 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.





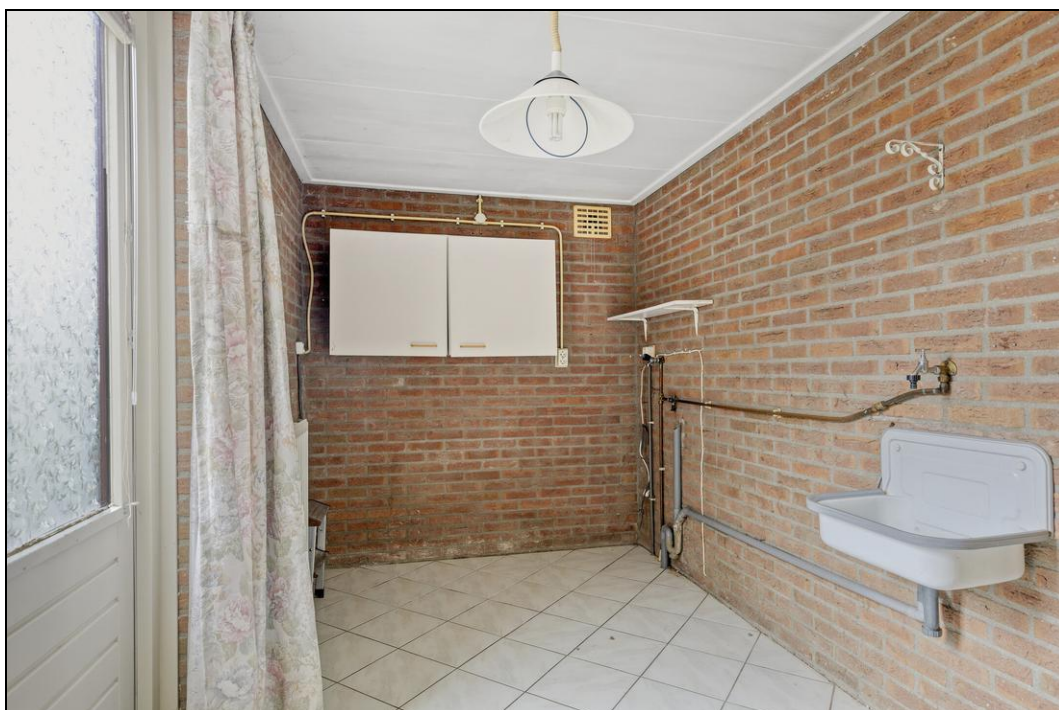
BEGANE GROND

SNOEK
makelaars









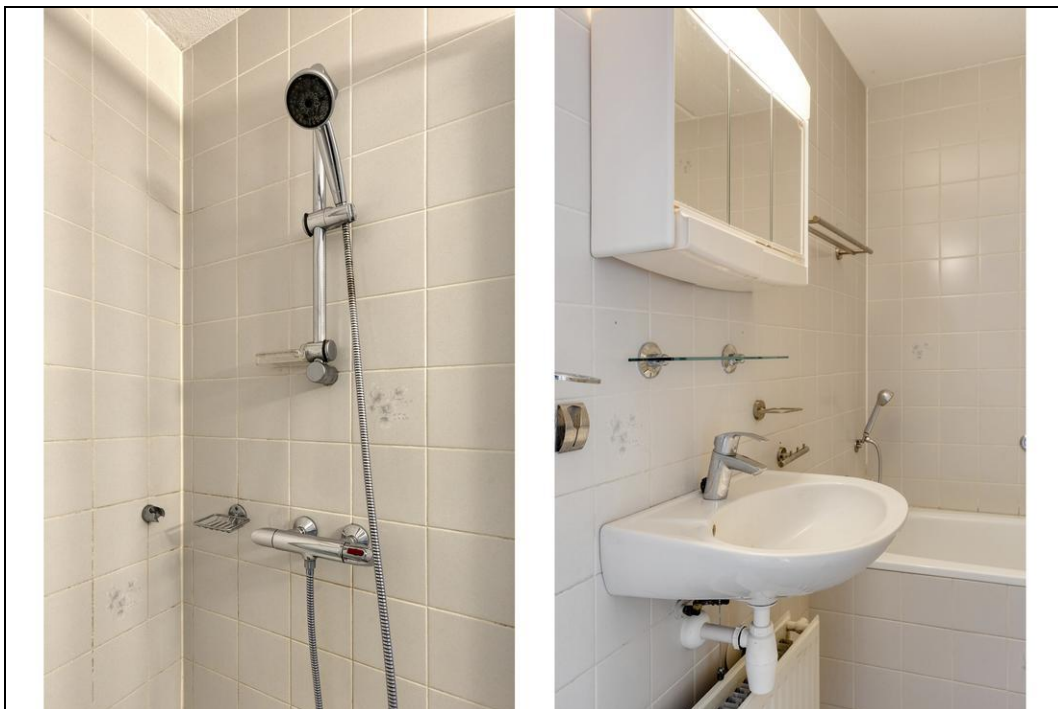




EERSTE ETAGE



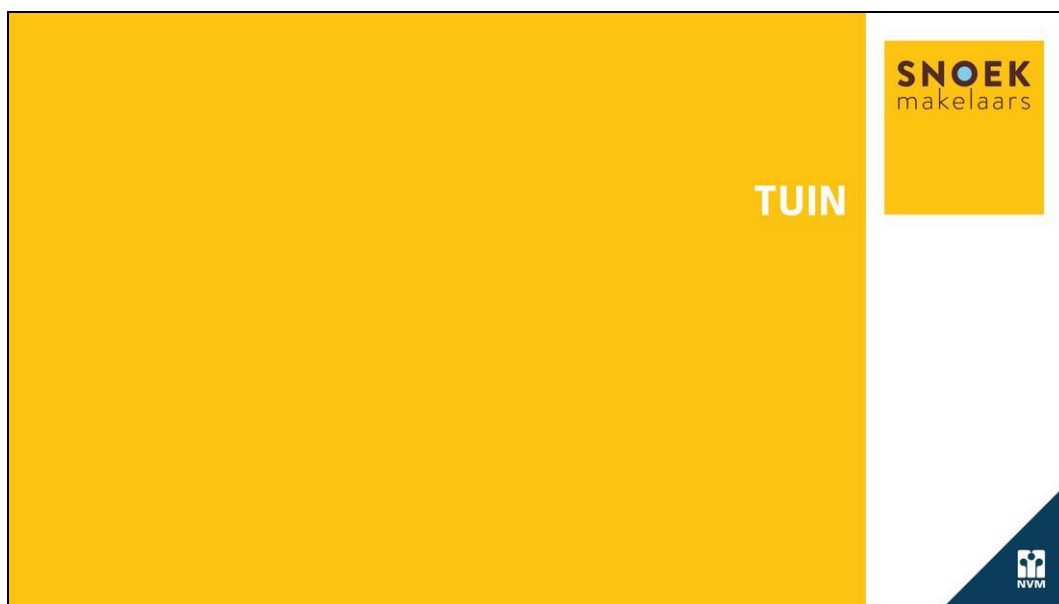




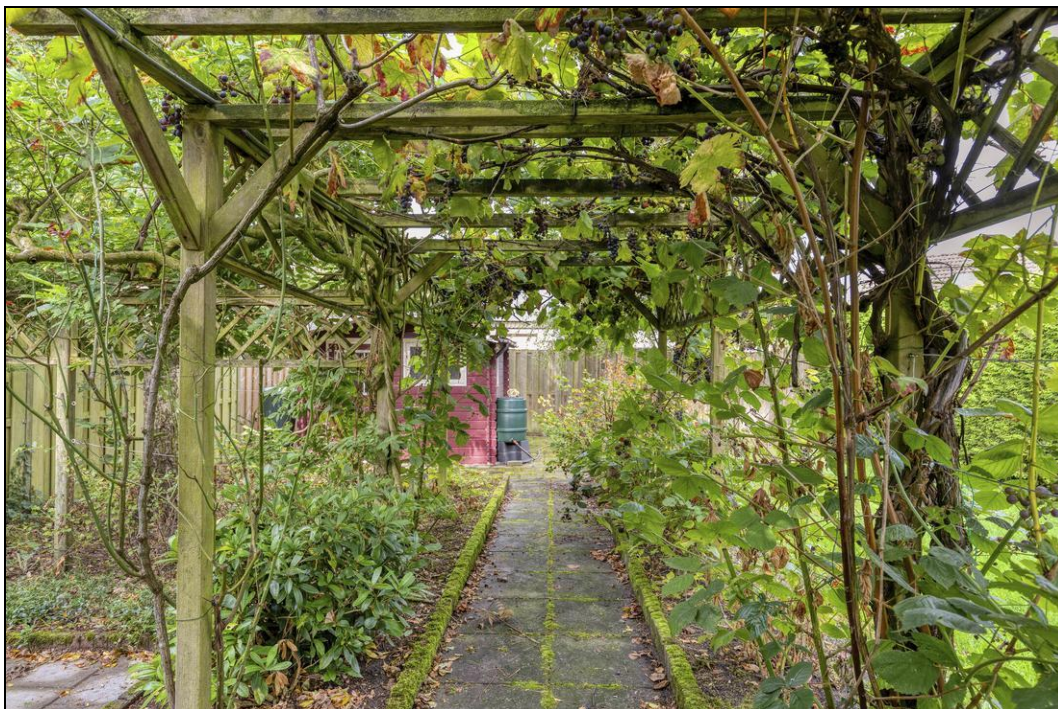




TWEEDE ETAGE











OMGEVING

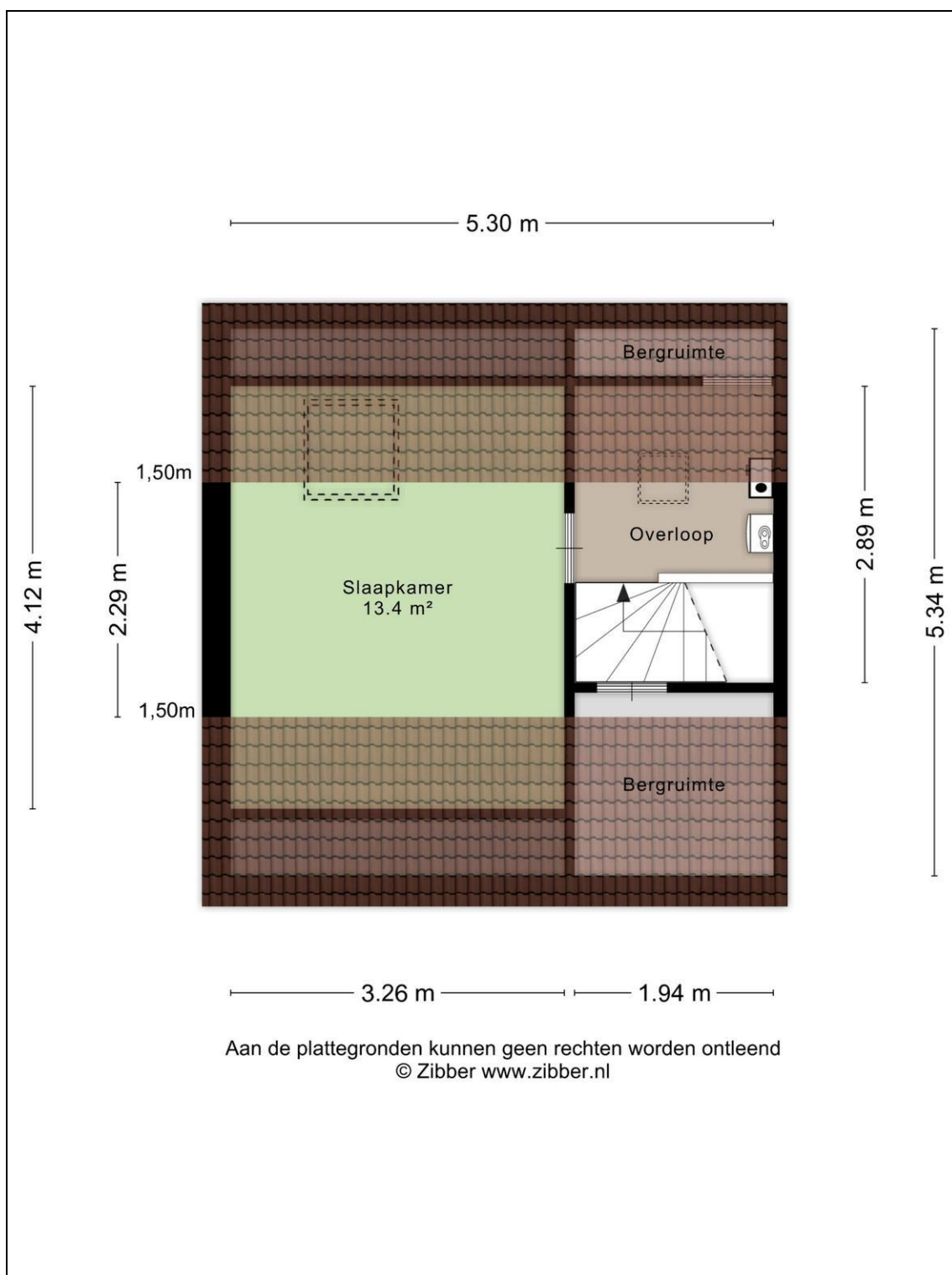






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ds Groot-Nibbelinkstraat 23
Postcode / Plaats	8433 NE Haulerwijk
Gemeente	Donkerbroek
Sectie / Perceel	B / 10933
Oppervlakte	317 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Ds Groot-Nibbelinkstraat 23
Postcode / Plaats	8433 NE Haulerwijk
Gemeente	Donkerbroek
Sectie / Perceel	B / 11517
Oppervlakte	308 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 350.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 555 m ³
Perceel oppervlakte	: 625 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 150 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1992
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 425 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Vloer- en dakisolatie

Locatie

Ds Groot-Nibbelinkstraat 23
8433 NE HAULERWIJK



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 **splitting van de koopsom**.
10. Via onze website **snoekmakelaars.nl** kunt u onder het menu '**Documenten**' interessante bescheiden downloaden die een groot deel van uw eventuele bijkomende vragen omtrent de verkoopprocedure en de werkwijze van SNOEK makelaars kunnen beantwoorden. Mocht u nog aanvullende vragen hebben dan vernemen wij die graag van u.

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.

