

SNOEK

makelaars



Bekhofweg 12, 8392 TV Boijl

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

Omschrijving

Eén van die locaties die maar zelden te koop wordt aangeboden en waar zeer veel mensen naar op zoek zijn! In de prachtige Lindevallei ligt deze royaal bemeten, goed onderhouden, bijzonder sfeervolle woonboerderij met 6 kamers, een vrijstaand atelier/schuur en vrijstaande garage op een perceel van 4.570 m² grond. Geen directe burens waardoor er een zeer hoge mate van privacy is.

DE WOONBOERDERIJ

Indeling begane grond: entree met toegang tot de gezellige keuken (±18 m²). De keuken is uitgerust met een elektrische kookplaat, oven en een afzuigkap. Vanuit de keuken bieden openslaande deuren (met glas-in-lood vensters) toegang tot de eetkamer (±29 m²). Deze kamer is voorzien van een aansluiting voor een houtkachel, een parketvloer en de vele raampartijen bieden een prachtig uitzicht op de tuin.

Een hal met fraaie natuurstenen vloertegels biedt toegang tot de toiletruimte, de badkamer en de sfeervolle werkkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een gastenfonteinje. De badkamer beschikt over een ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel. De vloeren van het toilet en de badkamer zijn eveneens voorzien van de natuurstenen vloertegels. De werkkamer (±20 m²) heeft een balken plafond, eiken vloerdelen, een inloopkast en openslaande deuren naar de tuin/de oprit. De kleine authentieke stalraampjes geven de kamer een charmante uitstraling.

Via een tweede gang (met inloopkast en eiken parket) zijn de navolgende ruimten bereikbaar:

- slaapkamer (±11 m²) met wastafelmeubel en eiken vloerdelen;
- slaapkamer (±16 m²) met kast, eiken vloerdelen en toegang tot de achtertuin;

Beide slaapkamers bieden een bijzonder fraai uitzicht op de tuin.

- riante woonkamer (van maar liefst ±57 m²) met imposante plafondhoogte, vloertegels voorzien van vloerverwarming, het authentieke houten spantwerk en de vele raampartijen met uitzicht op de tuin. In verband met het beroep van de eigenaar (musicus) is de woonkamer volledig en professioneel geïsoleerd zodat huisgenoten hier geen hinder van ondervinden.

- bijkeuken met wastafel en opstelplaats voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich de vaste trap naar de eerste etage.

Indeling eerste etage: deze etage is in grondig gerenoveerd en geïsoleerd. Overloop met toegang tot de royale vierde (slaap)kamer (±18 m²) met twee dakramen en het authentiek houten spantwerk.

Zolderruimte boven het voorhuis.

Uitzonderlijk grote bergruimte (±59 m²) met dakraam, opstelplaats van de c.v.-ketel en wederom het authentieke spantwerk. Een vlizotrap biedt toegang tot de tweede etage.

Indeling tweede etage: zolderruimte (±25 m²) met dakraam. Ook hier wordt een zee aan bergruimte geboden.

DE BIJGEBOUWEN

Vrijstaand steen gemetseld bijgebouw ($\pm 65 \text{ m}^2$) dat in het verleden dienst heeft gedaan als een gastenverblijf. Thans is het in gebruik als multifunctioneel bijgebouw:

- een gang met een toiletruimte en een atelier ($\pm 21 \text{ m}^2$) met openslaande deuren naar de tuin en veel lichtinval. Hier bevinden zich elektriciteits-, water- en gasaansluitingen (gas thans hier afgesloten). Afvoer van het bijgebouw vindt plaats op beerput;
- een bergruimte;
- een garage c.q. stallingsruimte van $\pm 5,90$ meter lang en $\pm 2,90$ meter breed;
- ruime bergzolder.

Vrijstaande steen gemetselde garage van $\pm 5,95$ meter lang en $\pm 3,35$ meter breed. Deze garage beschikt over een bergvliering.

Aan de garage grenst een overkapping cq. dubbele carport.

BUITEN

De locatie ligt besloten in het open landschap van de Lindevallei. Er zijn geen directe burens (behalve de vogels, eekhoortjes, reeën etc.) en het perceel grenst aan een landweg waar écht nauwelijks autoverkeer is.

Eenmaal op het perceel waant u zich in een heus boslandschap. De grote verscheidenheid aan bomen en struiken dragen verder bij aan een zeer hoge mate van privacy.

De oprit voert naar de garage en naar de woonboerderij. Hier is ruimte genoeg om auto's te stallen. De tuin is grotendeels ingericht als gazon met bloemborders, een moestuin met fruit- en notenbomen en een grote verscheidenheid aan bosbeplanting, waarvan enkele bomen al meer dan 100 jaar oud zijn.

Alle gebouwen grenzen aan een ruim bestraat terras met dak-platanen waar het heerlijk vertoeven is.

DE OMGEVING

Aan alle zijden wordt de Bekhofweg 12 omringd door weilanden. Aan de noordzijde stroomt de rivier de Linde. In de gebiedsontwikkeling van Beekdal Linde (een samenwerking tussen de provincie, Wetterskip Fryslân, gemeente Weststellingwerf en It Fryske Gea) vindt een versterking van de natuur plaats. Het is een opwaardering van de ecologische hoofdstructuur en de her-meandering van de Linde. Daarnaast is in deze gebiedsontwikkeling aandacht voor de beleefbaarheid van het gebied. Met een integrale aanpak van de projecten draagt de gebiedsontwikkeling bij aan doelen van natuurherstel en de ontwikkeling en het realiseren van een veerkrachtig watersysteem, het vergroten van de recreatieve en toeristische, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Naast het opkopen van landbouwpolders voor het realiseren van natuur, springt de her-meandering van de Linde hier uit. In zijn huidige (gekanaliseerde) vorm is de Linde niet of nauwelijks herkenbaar als beek. Om het natuurlijke karakter van de beek weer terug te krijgen, is een planopzet gemaakt om de gekanaliseerde Linde weer te laten meanderen. Het beekstelsel wordt hiermee natuurlijker maar ook duurzamer, robuuster en vooral klimaatbestendiger ingericht.

Op loopafstand van de woonboerderij bevindt zich het Stuttebosch, de historische Bekhofschans en de Bekhofplas.

Het Stuttebosch is een kleinschalig bosgebied dat bestaat uit oude naaldbomen en loofbomen. Doordat regenwater hier moeilijk wegzakt zijn hier prachtige flora en fauna te ontdekken: planten als de gevlekte orchis, de brede orchis, zonnedaauw en kartelblad.

De Bekhofplas is een rustige recreatieplas waar gezwommen en gevist kan worden. De plas ligt in de Lindevallei, een beekdallandschap dat al eeuwenlang de grens vormt tussen Friesland en Drenthe. Niet ver hier vandaan ligt de historische Bekhofschans, een verdedigingswerk uit de Friese Waterlinie dat in 1672 werd aangelegd om de doorgang langs de Linde te bewaken. De rivier en de omliggende moerassen maakten dit gebied van oudsher moeilijk toegankelijk en gaven het een belangrijke strategische betekenis.

Tegenwoordig overheerst de rust. Langs de oevers groeien rietkragen en waterplanten en leven verschillende soorten watervogels, zeldzame libellensoorten en amfibieën.

Dit stille deel van de Bekhofweg is zeer rustig gelegen aan een smal klinkerweggetje dat bijna on-Nederlands aanvoelt. Hier is het 's nachts nog donker. Maar het is zeker niet afgelegen: de rijkssnelweg A32 en A6 liggen op ±15 kilometer afstand.

De nabijgelegen dorpen Noordwolde en Oldeberkoop kennen goede voorzieningen met onder meer meerdere supermarkten.

Nationaal Park 'Het Drents Friese Wold'

In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park. Dit park stelt een ieder in staat om optimaal te recreëren en bevindt zich op ±5 km afstand. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent ook een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, half-verharde en zandpaden. Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.

BIJZONDERHEDEN

- ruim bemeten woonboerderij (maar ook weer niet té groot)
- 6 ruime tot royale kamers
- veel bergruimte
- steen gemetselde bijgebouwen (atelier/schuur en garage)
- deels voorzien van dak- en gevelisolatie en dubbele beglazing
- 14 zonnepanelen aanwezig
- energielabel C
- in 2002/2003 en in 2020 grondig verbouwd waaronder, vernieuwen meterkast, aanbrengen mechanische ventilatie, behandeling houtworm, achterhuis verbouwd tot woonruimte
- aangesloten op IBA-systeem dat onderhouden wordt door de gemeente
- ongeëvenaarde locatie waar ruimte en rust samenkomen
- zoals gebruikelijk bij oudere woningen zullen in de koopovereenkomst de ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen.







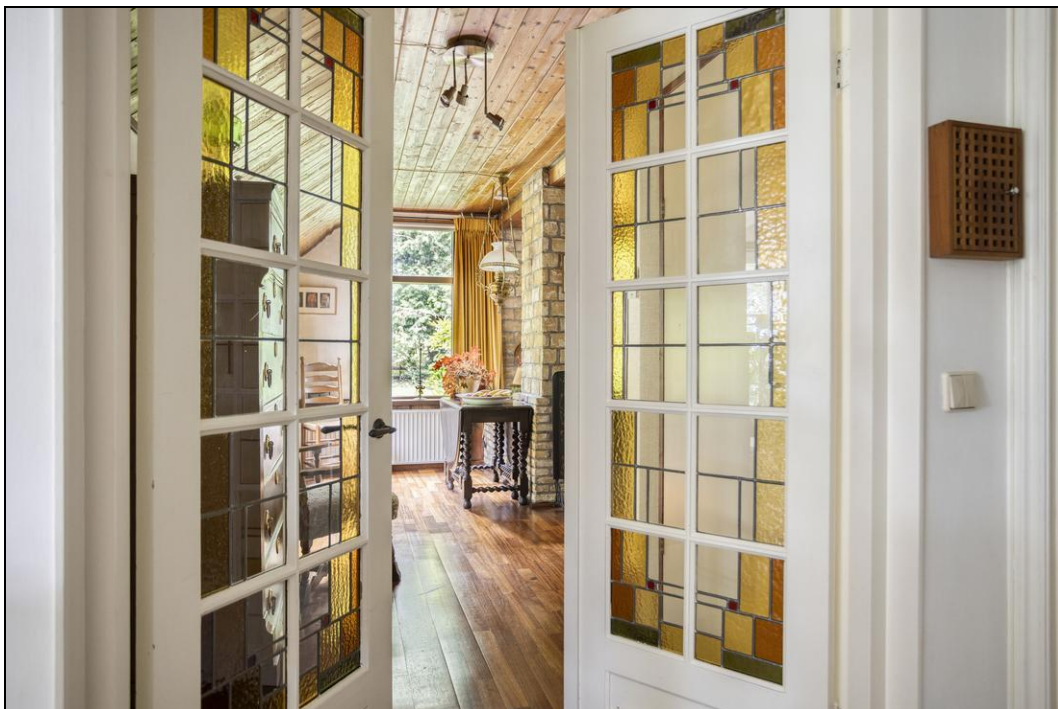
BUITEN
landelijk wonen

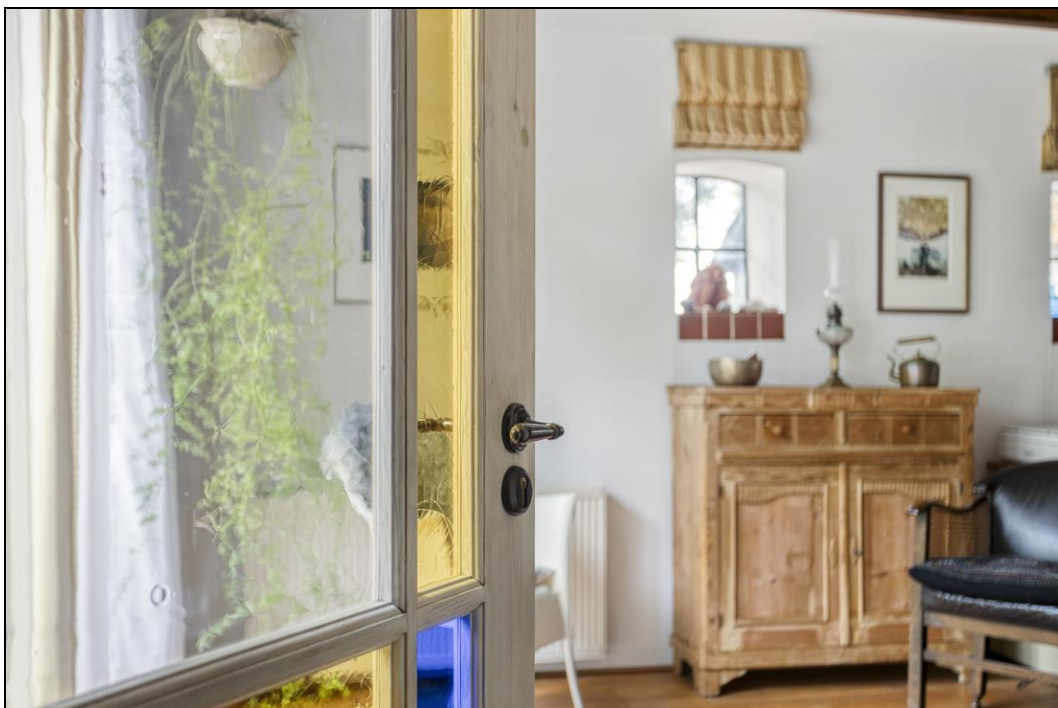
Begane grond



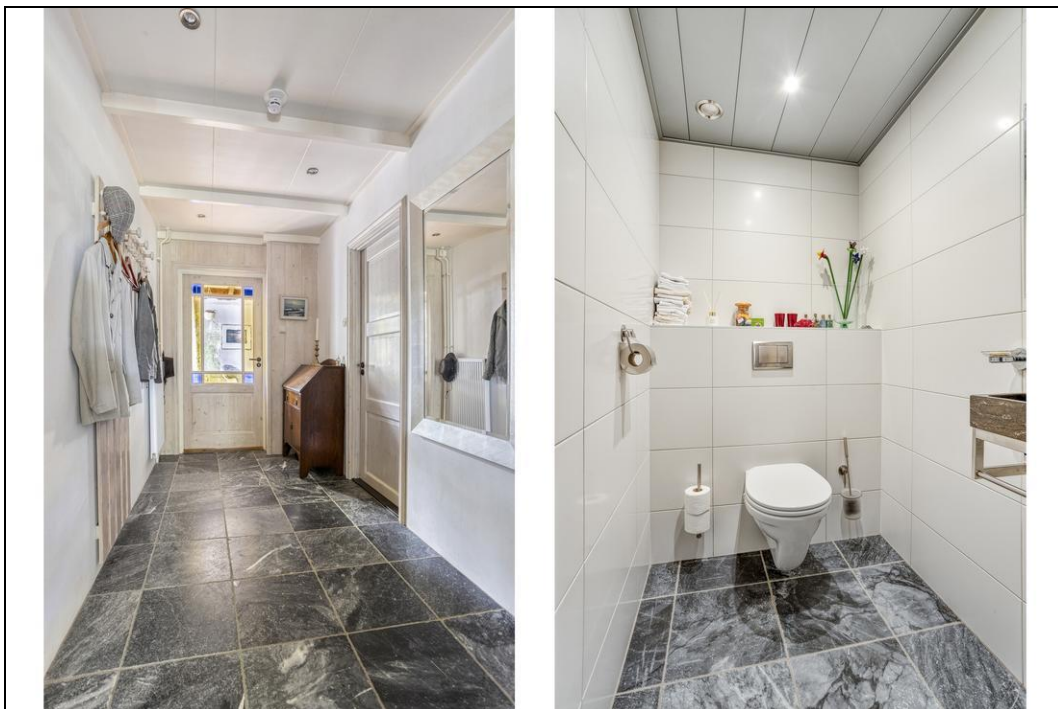






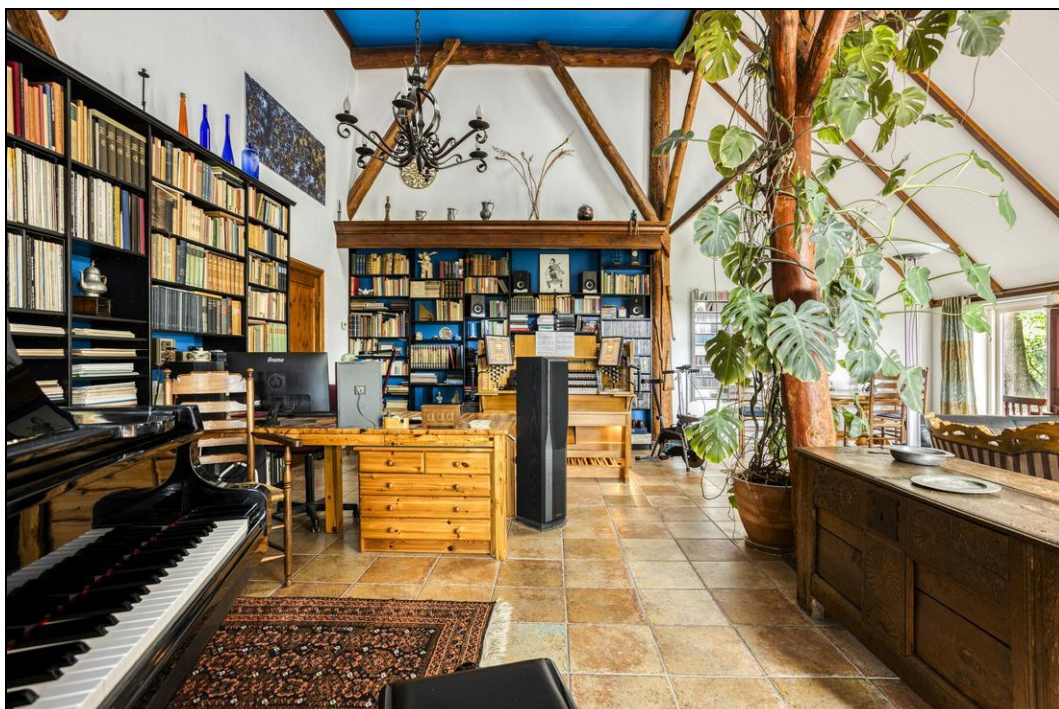














BUITEN
landelijk wonen

Eerste etage





BUITEN
landelijk wonen

Bijgebouwen













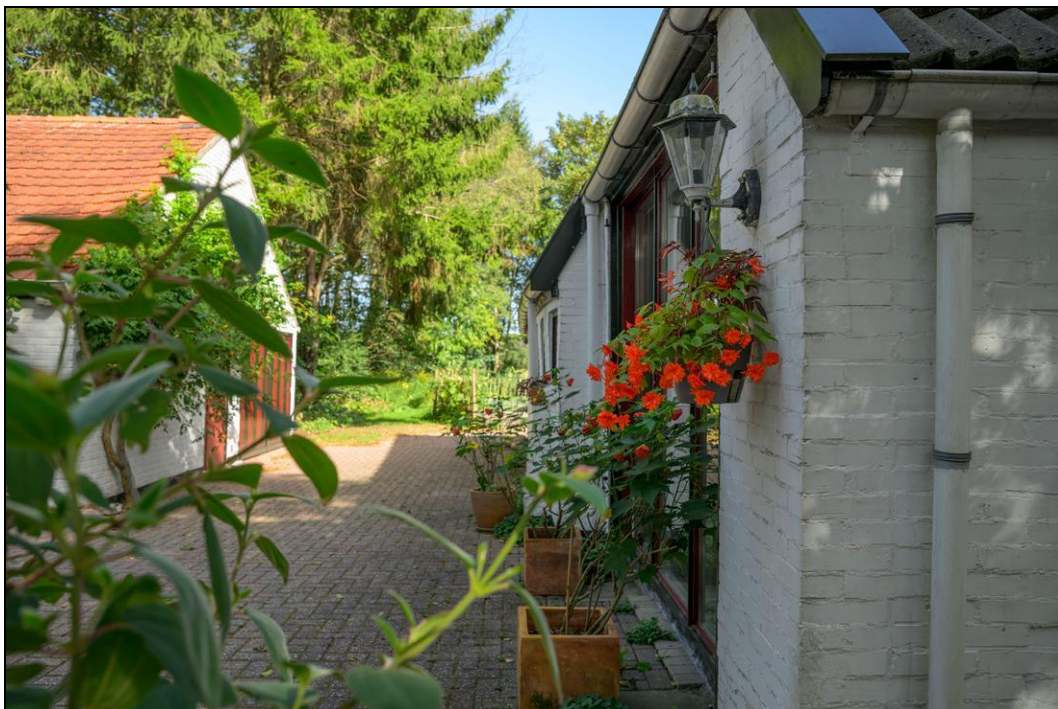






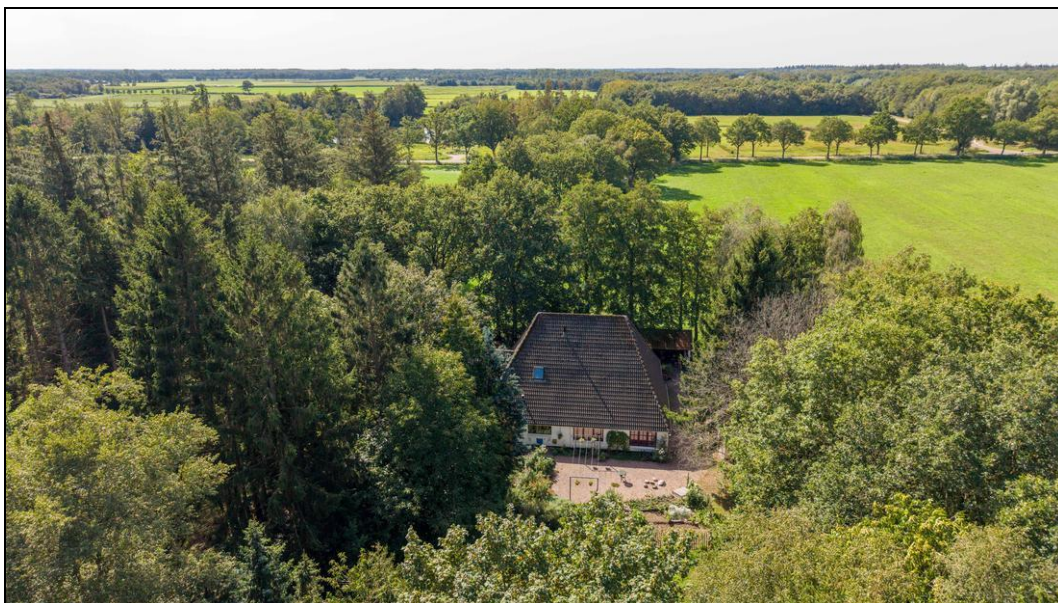










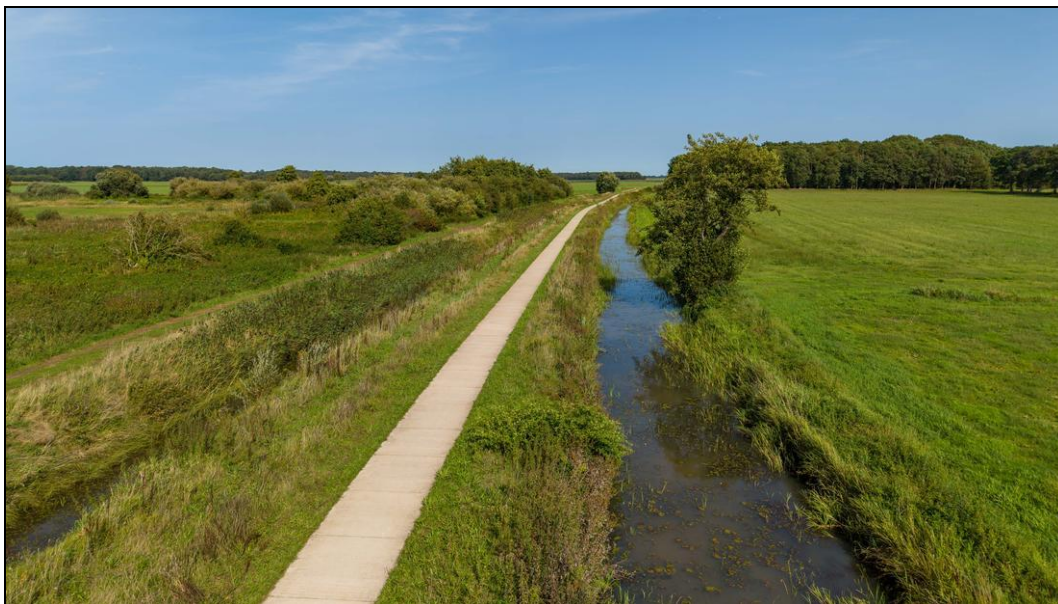


BUITEN
landelijk wonen

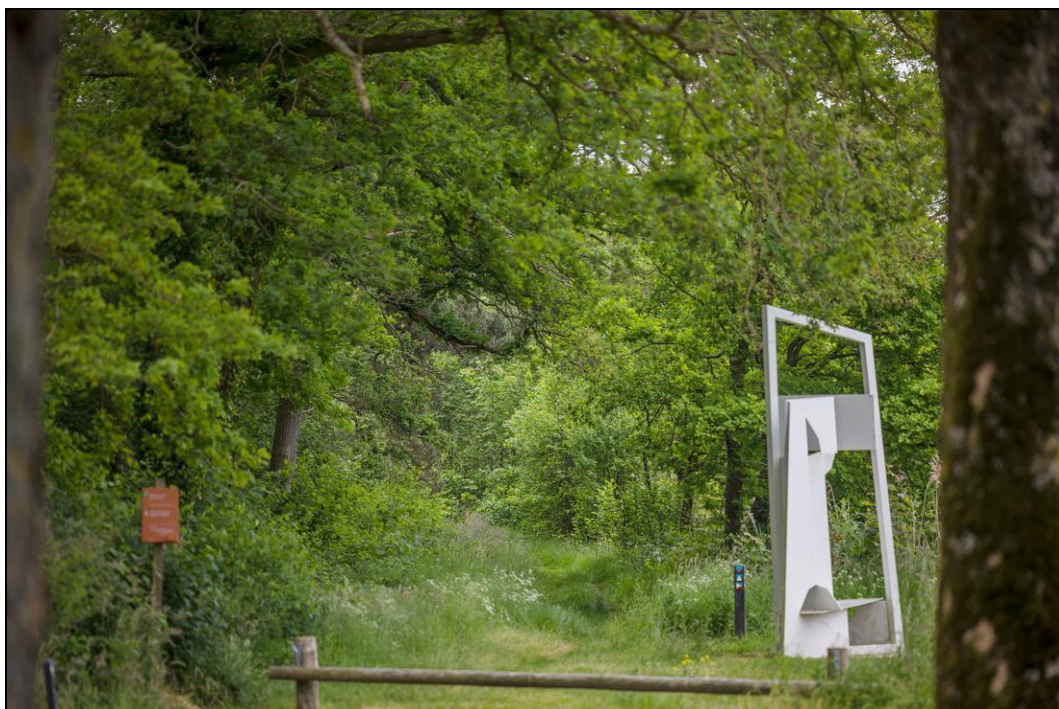
Omgeving



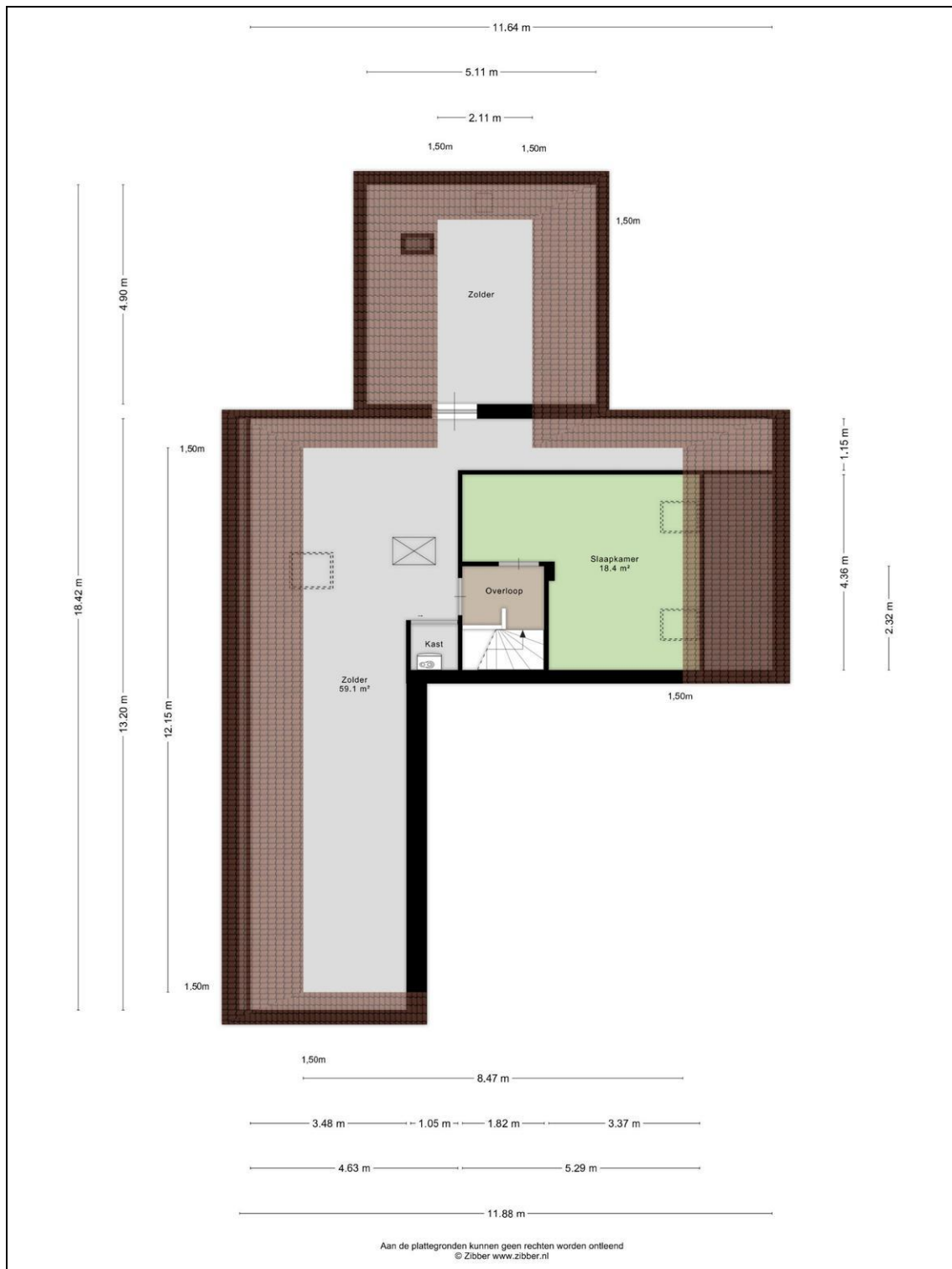


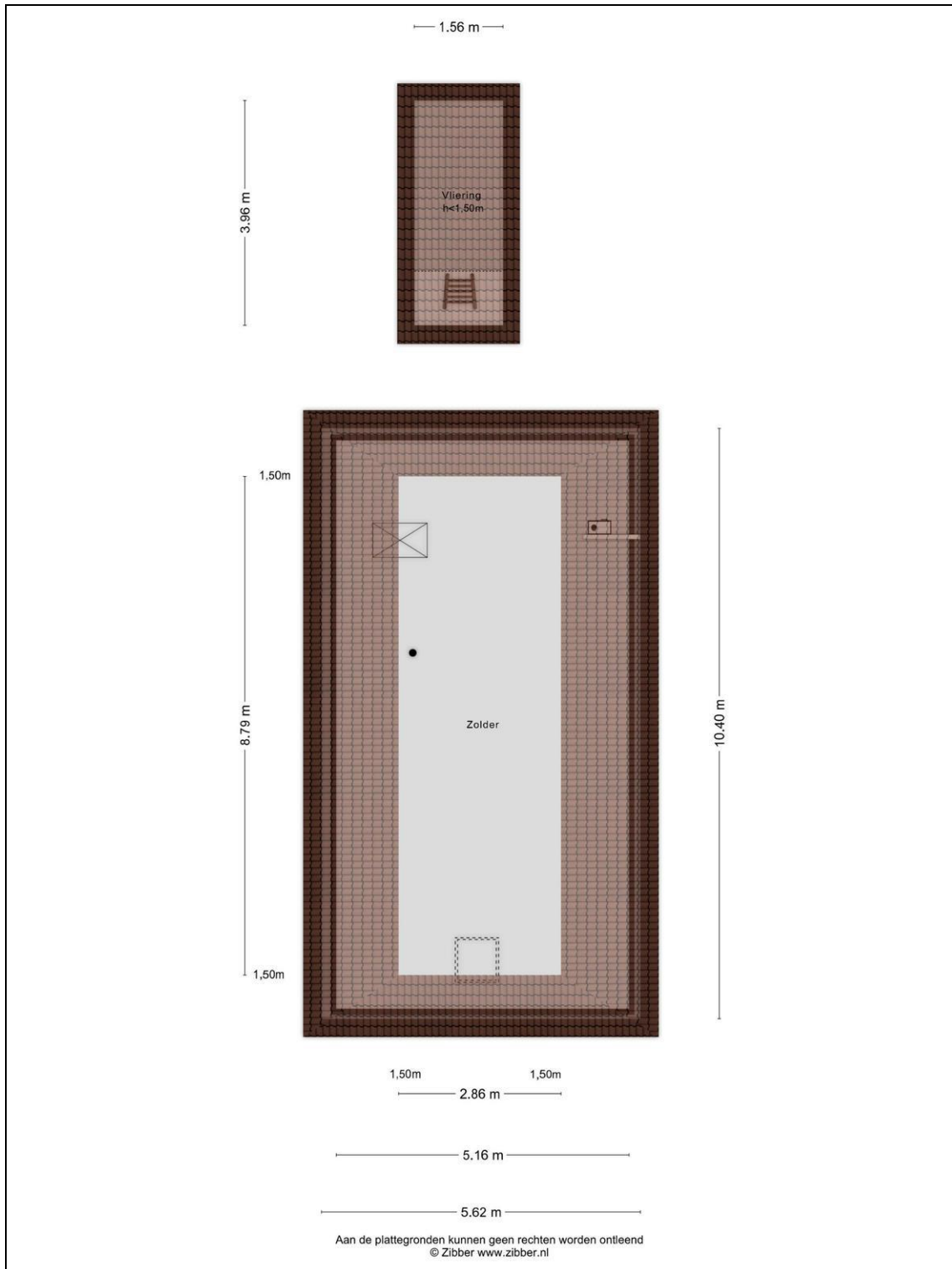


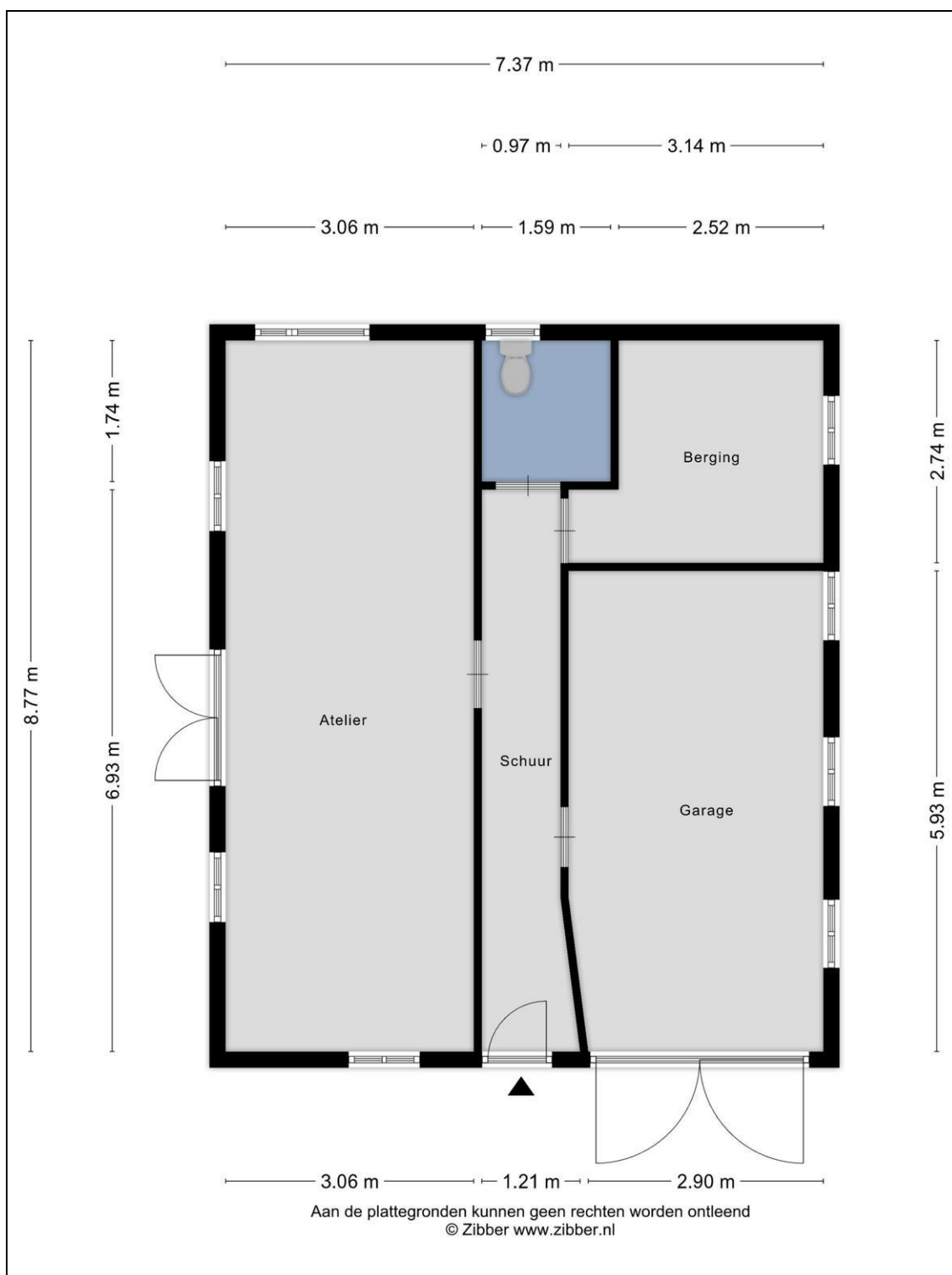


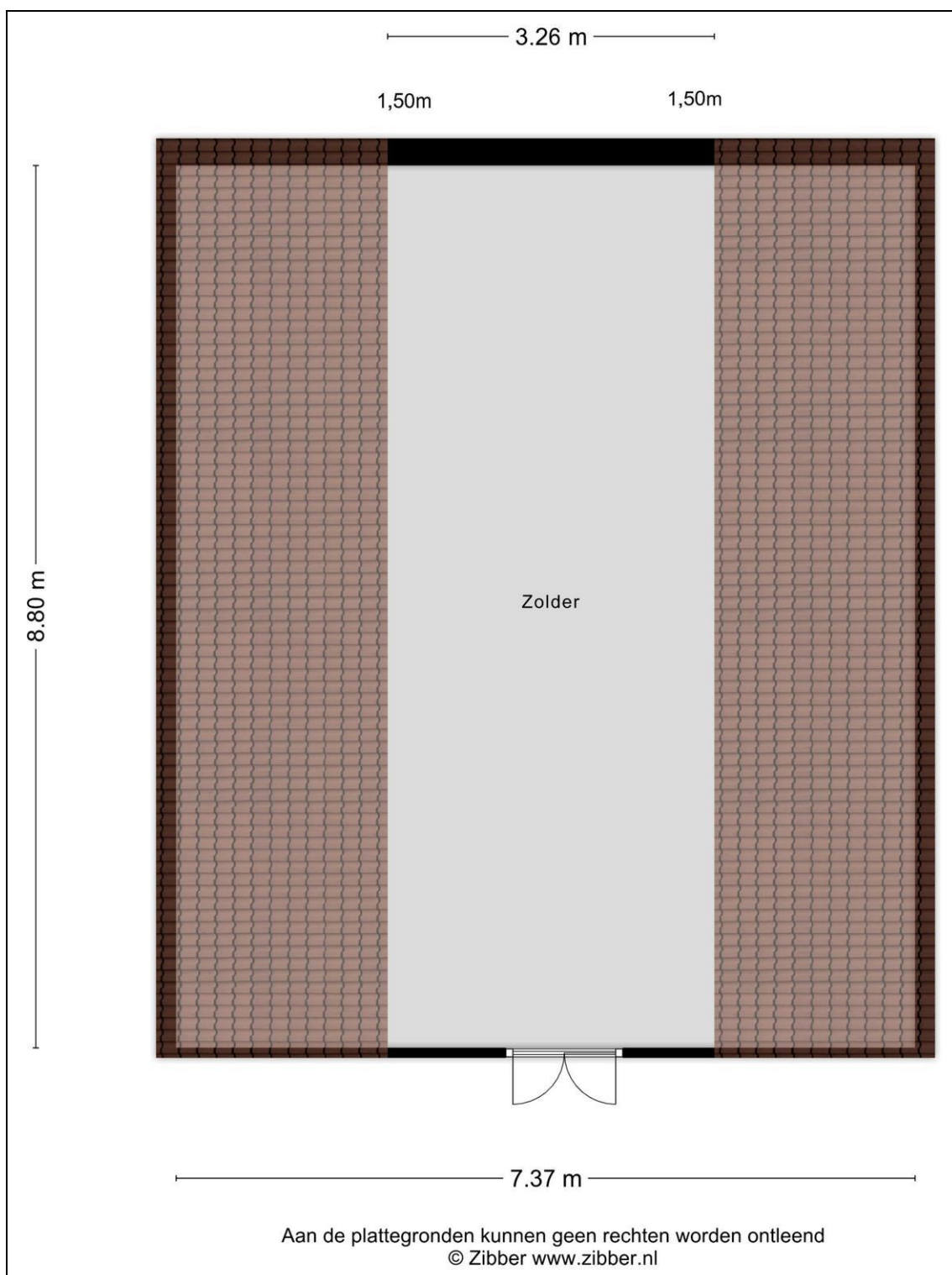


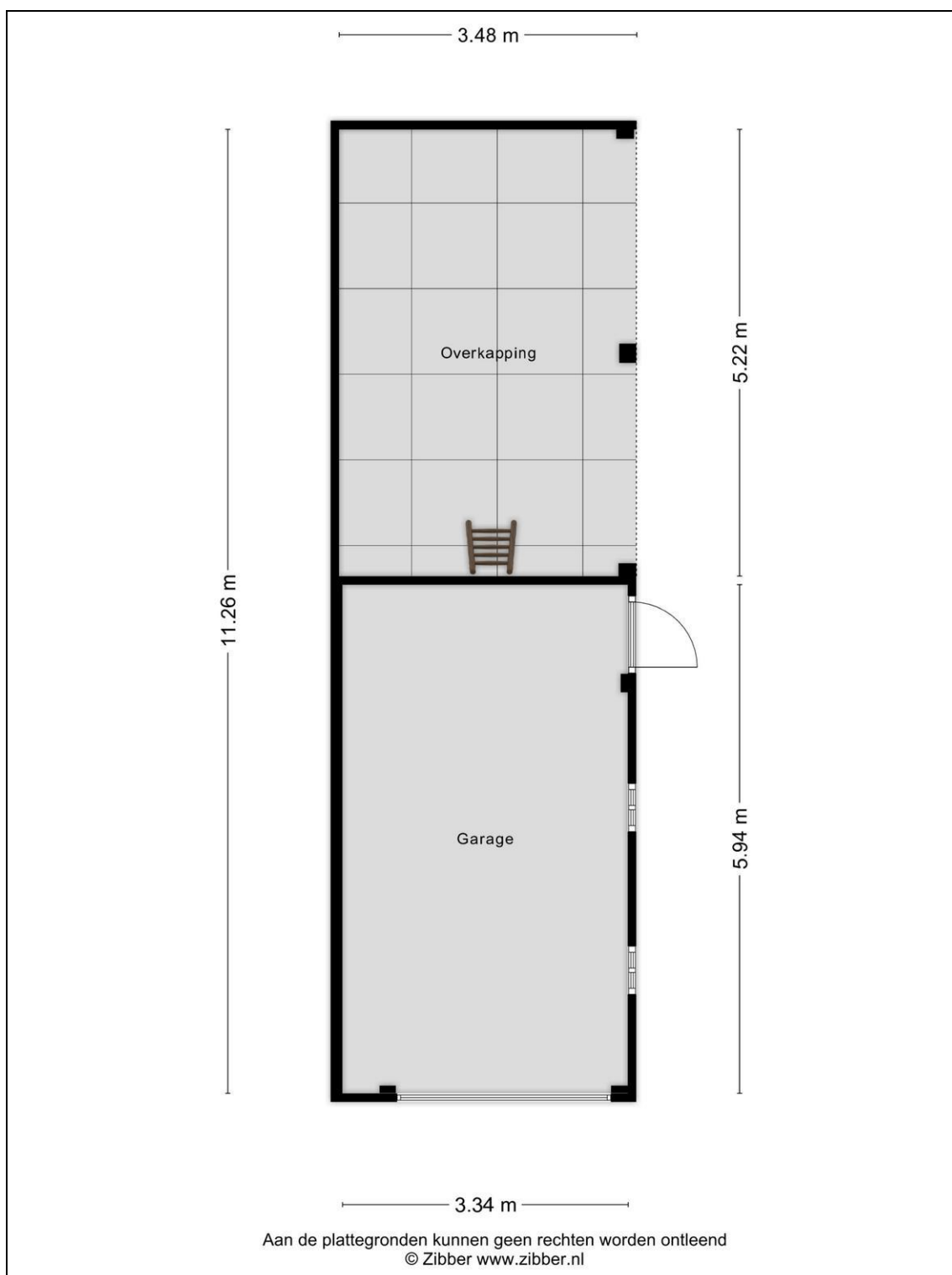


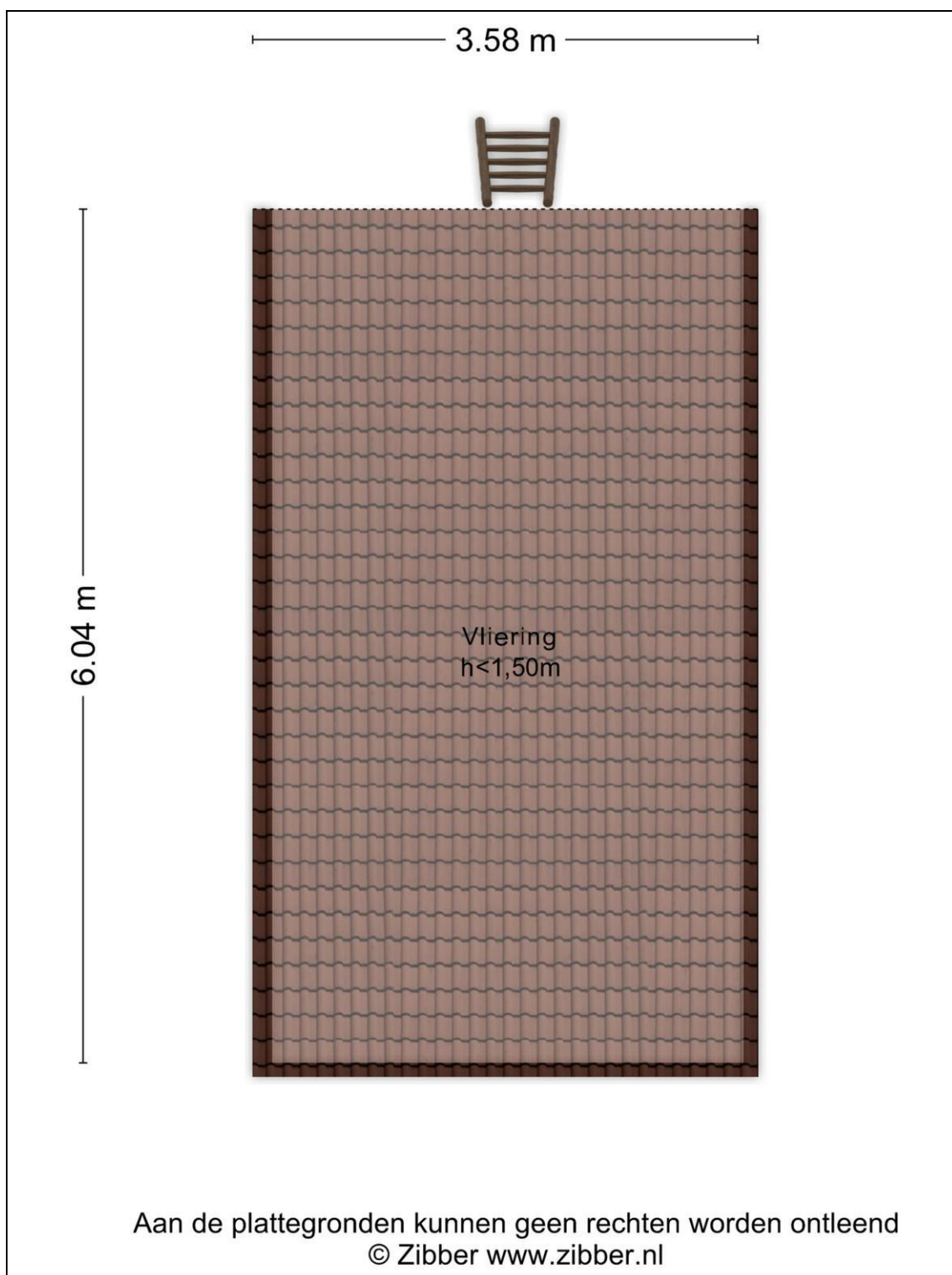












Kadaster

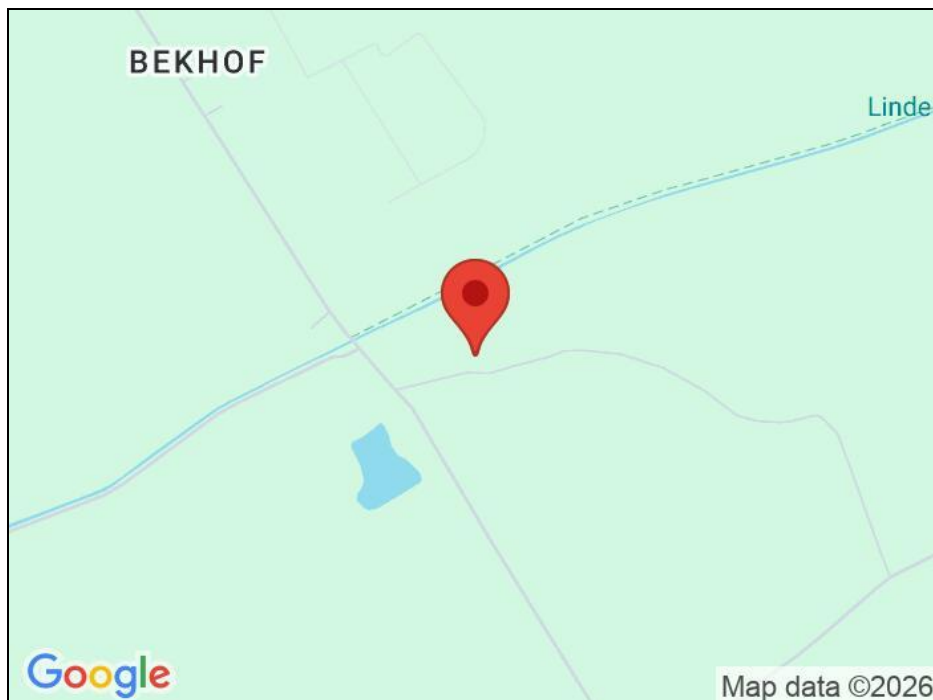
Kadastrale gegevens	
Adres	Bekhofweg 12
Postcode / Plaats	8392 TV Boijl
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	P / 3
Oppervlakte	4.570 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.050.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.300 m ³
Perceel oppervlakte	: 4.570 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 265 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1900
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 20 m ² (594 bij 334 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel, Mogelijkheid voor open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen

Locatie

Bekhofweg 12
8392 TV BOIJL



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 4 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 **splitsing van de koopsom**.

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.

