

SNOEK

makelaars



Buurthuisstraat 1, 8391 CD Noordwolde

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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



Omschrijving

Gelegen op een ruim hoekperceel van 338 m² bevindt zich deze ruime en moderne 2/1-kapwoning met stenen garage, eigen oprit en ruime zij- en achtertuin. Het woonhuis is gebouwd in 2005 en beschikt dankzij volledige isolatie en 7 zonnepanelen over een gunstig energielabel A.

Het woonhuis is op sfeervolle wijze gemoderniseerd en beschikt onder meer over een tuingerichte woonkeuken, 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een riante zolderkamer op de tweede etage, welke zich goed leent als sportruimte, hobby- of werkkamer, of een vierde slaapkamer.

De voorzieningen van Noordwolde - zoals meerdere supermarkten, detailhandel en horeca - bevinden zich op loopafstand.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: Zij-entree. Ruime hal met fraaie houten siervloer. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met houten siervloer. Halfopen keuken met tuindeur naar de veranda. De woonkamer en keuken zijn samen ±43 m² groot. De keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en losstaande koelkast (ter overname).

Indeling eerste etage: Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. "Master Bedroom" aan de voorzijde (±15 m²). Fraaie badkamer (2020) met ligbad, inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator. Twee slaapkamers van respectievelijk 9 m² en 8 m².

Indeling tweede etage: Riante zolderkamer met twee dakvensters. Hier bevinden zich ook de installaties en witgoedaansluitingen.

HET PERCEEL

Achter het woonhuis is in 2021 een veranda aangebouwd; een gezellige zitplaats met veel privacy. Ruime tuin aan zowel de zijkant als de achterkant. De achtertuin is omsloten door een haag en schutting. Aan de achterzijde bevindt zich de eigen oprit en de stenen garage (±6,90 x ±3,15 meter).

HIGHLIGHTS

- 4 slaapkamers (waaronder ruime zolderkamer)
- Stenen garage
- 7 zonnepanelen (2012)
- Volledig geïsoleerd
- WTW-installatie Stork Air (gereviseerd in 2025)
- CV-ketel Nefit Trendline HRC25 CW4 II (2012)
- Begane grond voorzien van houten siervloer
- Eerste verdiepingvloer voorzien van een gietvloer
- 338 m² perceeloppervlakte
- Op loopafstand van de voorzieningen van Noordwolde

DE OMGEVING

Het woonhuis ligt aan de rand van het centrum van Noordwolde. Dit dorp wordt in de zomer goed bezocht door toeristen en beschikt over meerdere basisscholen, supermarkten, gezellige horeca, een bibliotheek, een zwembad, een museum en sportvoorzieningen. Noordwolde is gelegen in prachtige natuur waaronder recreatieplas 'Spokeplas'. Het uitgestrekte Nationaal Park het 'Drents-Friese Wold' ligt op ca. 6 kilometer afstand en beschikt over ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden. Hier kan men eindeloos wandelen, paardrijden en fietsen (waaronder ATB routes).

Zeker vermeldenswaardig zijn de 'Koloniën van Weldadigheid', die sinds 2021 benoemd zijn tot Unesco Werelderfgoed. De oudste Kolonie van Weldadigheid is gesticht in 1818 in het nabijgelegen Frederiksoord. Paupers uit stedelijke gebieden kregen hier nieuwe kansen geboden en dit maatschappelijke experiment is nog goed zichtbaar in het landschap en aan de gebouwen die in deze Kolonie staan. In 2019 is een museum geopend waar de geschiedenis ervan te ervaren is.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zal de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.





BEGANE GROND











EERSTE ETAGE





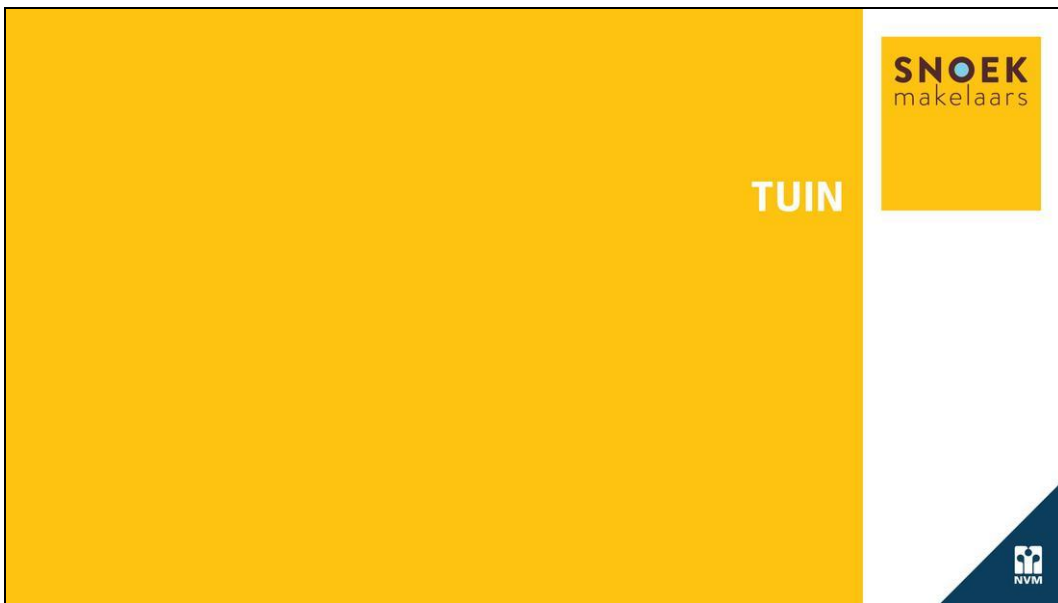






TWEEDE ETAGE

















OMGEVING

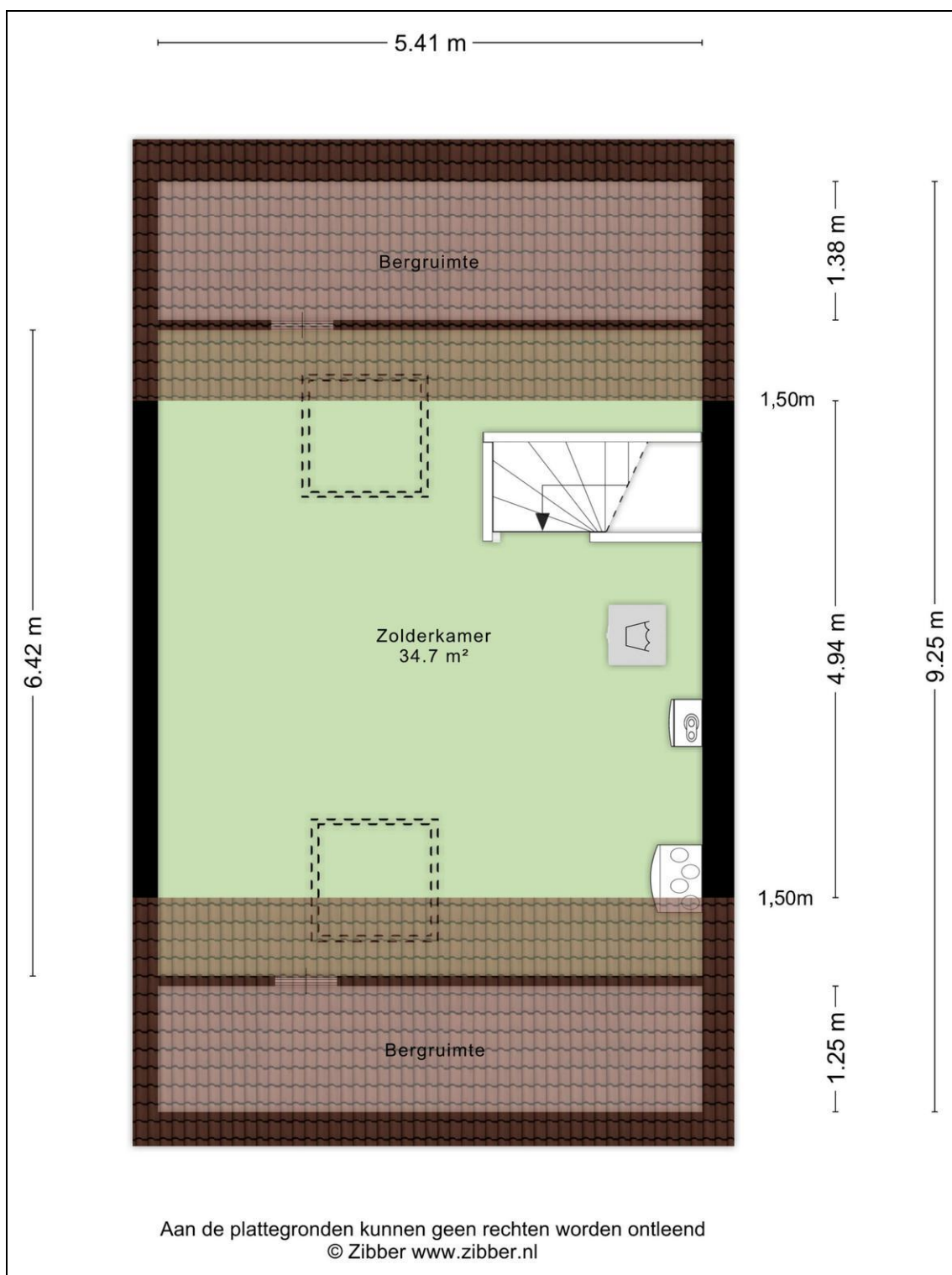


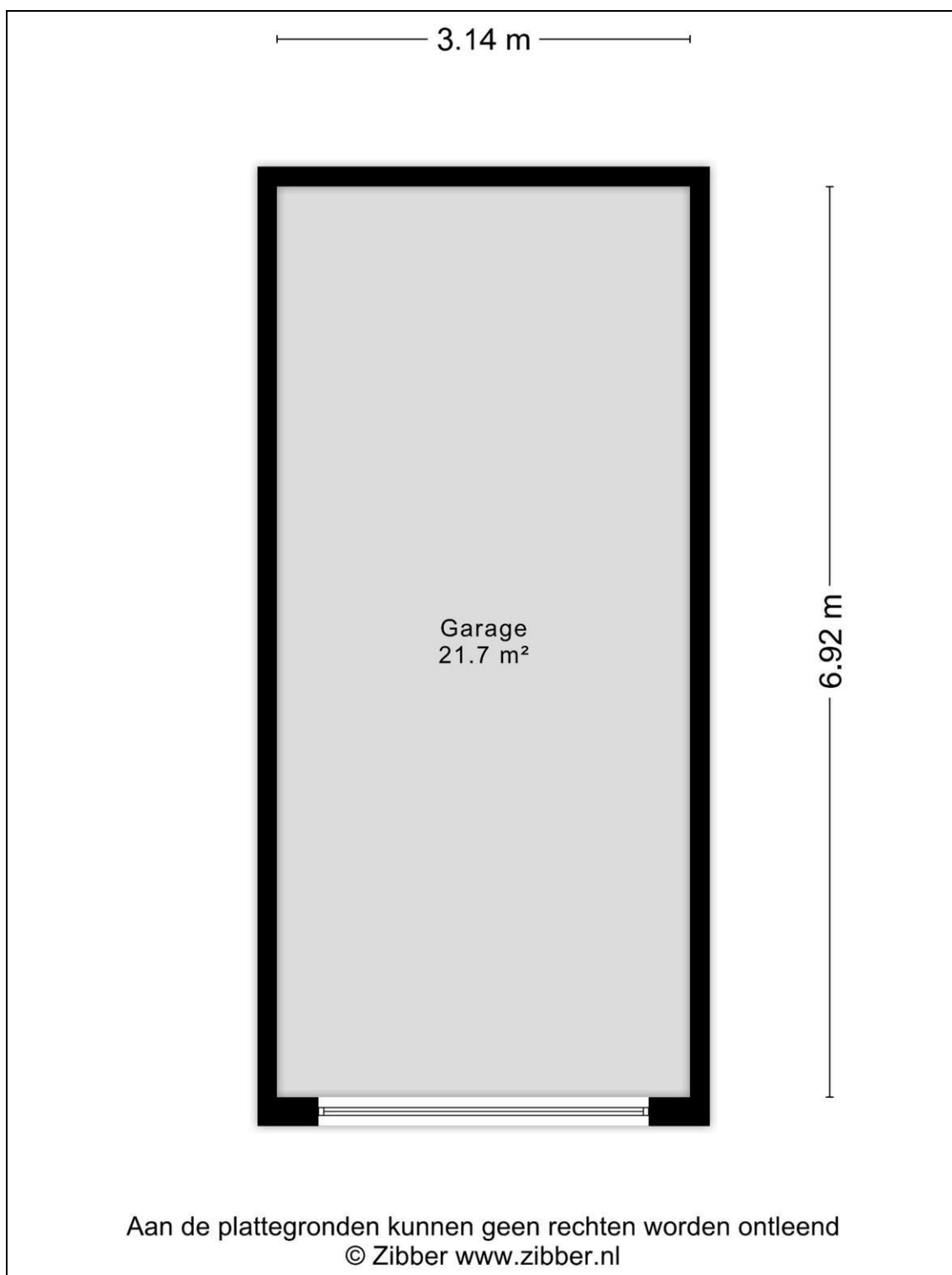












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Buurthuisstraat 1
Postcode / Plaats	8391 CD Noordwolde
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	H / 4755
Oppervlakte	338 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 455 m ³
Perceel oppervlakte	: 338 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 128 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 150 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 22 m ² (690 bij 315 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Buurthuisstraat 1
8391 CD NOORDWOLDE



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 B.V. is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.

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.

