

SNOEK

makelaars



Ceresstraat 22, 8423 SC Makkinga

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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



Omschrijving

RUIM, COMFORTABEL, MODERN & ENERGIEZUINIG wonen in Makkinga. Het zijn kernwoorden van deze instapklare 2/1-kapwoning, welke ook nog eens zeer fraai gelegen is aan de rand van een kindvriendelijke woonwijk. In de zuidwest-georiënteerde achtertuin is het genieten van uitzicht op achterliggende landerijen én prachtige zonsondergangen.

Het woonhuis is onder meer voorzien van een moderne keuken (2021), een moderne badkamer (2024) met vloerverwarming en maar liefst 5 slaapkamers. De voormalige garage is verbouwd tot ruime (geïsoleerde en verwarmde) bergruimte en biedt mogelijkheden tot bijvoorbeeld een hobbykamer of praktijk- of kantoor-aan-huis.

Ook aan verduurzaming is gedacht: dankzij het bouwjaar van 2001 is het woonhuis volledig geïsoleerd en in 2019 zijn 18 zonnepanelen geplaatst. In 2023 is een elektrische boiler geplaatst.

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: Zij-entree naar de ruime hal. Moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Lichte woonkamer ($\pm 43 \text{ m}^2$) in L-vorm met laminaatvloer en pelletkachel die ter overname worden aangeboden. Moderne halfopen keuken (2021) die is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Tevens een loopdeur naar de achtertuin. De voormalige garage is geïsoleerd en voorzien van verwarming en twee loopdeuren. Een ideale bergruimte van $\pm 19 \text{ m}^2$ maar ook bij uitstek geschikt als bijvoorbeeld hobbyruimte of kantoor-aan-huis. Aan de voorzijde is een carport gerealiseerd.

Indeling eerste etage: Overloop met fraaie laminaatvloer die in alle slaapkamers is doorgevoerd. De 'master bedroom' ($\pm 22 \text{ m}^2$) is ondergebracht in de in 2014 gerealiseerde dakopbouw en is voorzien van een praktische inbouwkast en riante inloopkast. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder. Drie lichte slaapkamers met allen een goed formaat van ± 10 tot $\pm 11 \text{ m}^2$. De fraaie badkamer is gemoderniseerd in 2024 en is voorzien van vloerverwarming, een duo-wastafelmeubel, een wandcloset, een inlopdouche en een dakraam.

Indeling tweede etage: Slaap-/logeerkamer ($\pm 17 \text{ m}^2$) met laminaatvloer en dakraam. Rondom de vaste trap bevinden zich de witgoedaansluitingen, c.v.-ketel en elektrische boiler.

HET PERCEEL

Op de oprit kunnen twee auto's worden geparkeerd (waarvan één onder de carport). De achtertuin biedt toegang tot het naastgelegen en beschikt over een tuinhuis met veranda. De veranda kan aan de westzijde worden afgeschermd met een getinte glazen schuifwand. De tuin beschikt over veel privacy en biedt het gevoel van landelijk wonen: veel privacy, de geur van vers gemaaid gras en uitzicht op de landerijen en bos.

HIGHLIGHTS

- Bouwjaar 2001
- Volledig geïsoleerd
- HR++ beglazing
- 18 zonnepanelen van 315 Wp (2019)
- C.V.-ketel - Remeha Tzerra (2017)
- Elektrische boiler - Bosch Tronic 4000T (2023)
- Pelletkachel (ter overname) - Bluesolid NextWoody (2025)
- Meterkast geüpdatet naar 3 fasen (2020)
- Moderne keuken (2021)
- Moderne badkamer (2024)
- Glasvezelaansluiting
- Waterontharder
- 5 slaapkamers
- Ruime oprit
- Tuinhuis met overkapping
- Achtertuin gericht op het zuidwesten met uitzicht over de landerijen
- Kindvriendelijke woonwijk
- De tweede etage is niet meegeteld in de woonoppervlakte ($\pm 17 \text{ m}^2$ overig inpandige ruimte welke wel wordt gebruikt als woonruimte)

DE OMGEVING

Makkinga is een kleinschalig plattelandsdorp met een vriendelijke uitstraling en een rijk verenigingsleven. Het dorp

beschikt over een basisschool, kinderopvang, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk en diverse sportvoorzieningen.

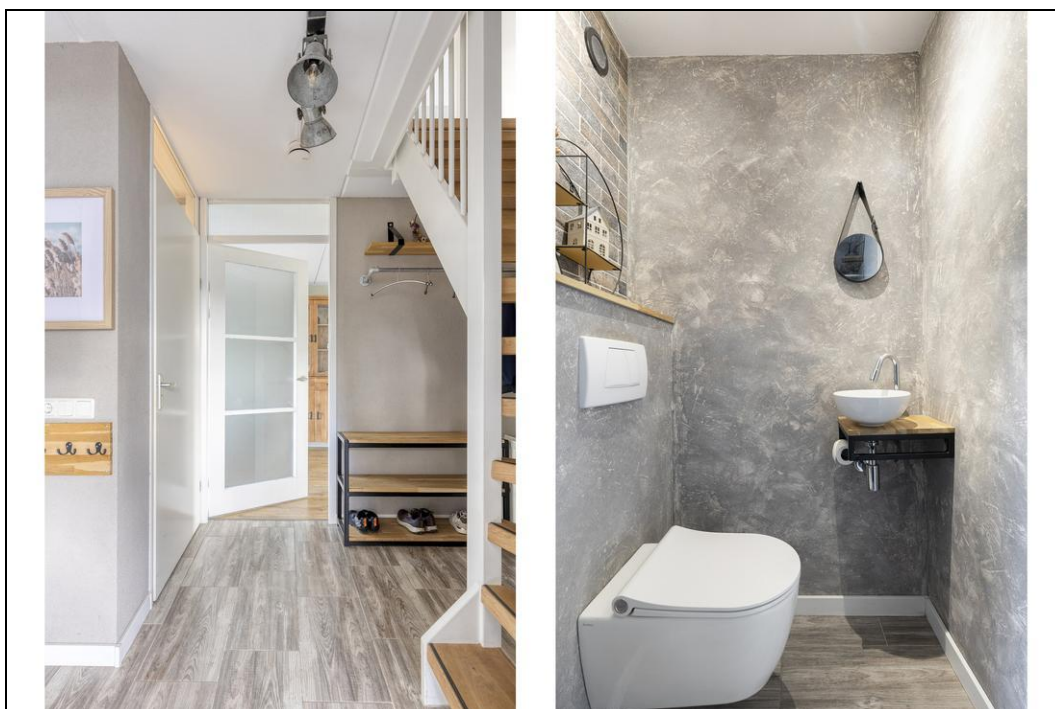
De voorzieningen van Oosterwolde (de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf) zijn goed bereikbaar op minder dan 10 minuten rijden. Denk hierbij aan meerdere supermarkten, basisscholen, middelbaar onderwijs, bouwmarkten en sportvoorzieningen.

De omgeving kenmerkt zich door de grote verscheidenheid aan natuur: het kleine, maar prachtige natuurgebied de Stobbepoele, het heidegebied de Schaopedobbe en het uitgestrekte Nationaal Park Het Drents Friese Wold liggen allemaal "om de hoek". Ruim 6.000 hectare aan bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden kunnen worden ontdekt via kilometers wandel-, fiets- en ruiterspaden. De directe omgeving is bezaaid met fiets- en ruiterspaden die door de natuurgebieden, weilanden en pittoreske plattelandsdorpen voeren. Ook het Makkingasterbos en de Tjongervallei zijn op korte afstand gelegen.

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











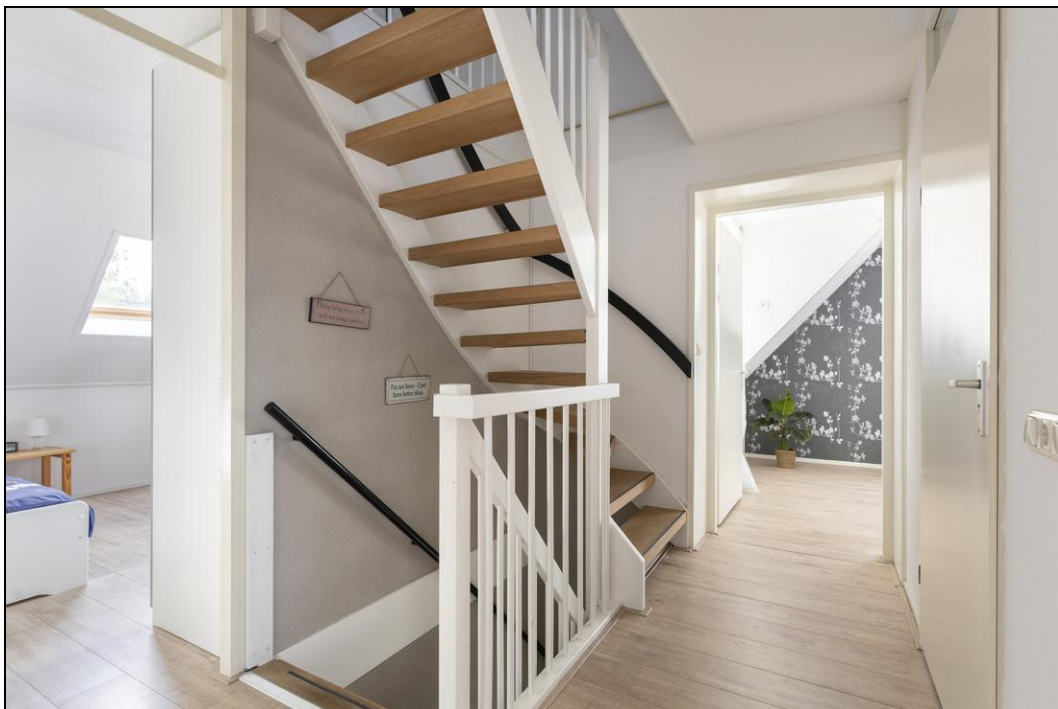


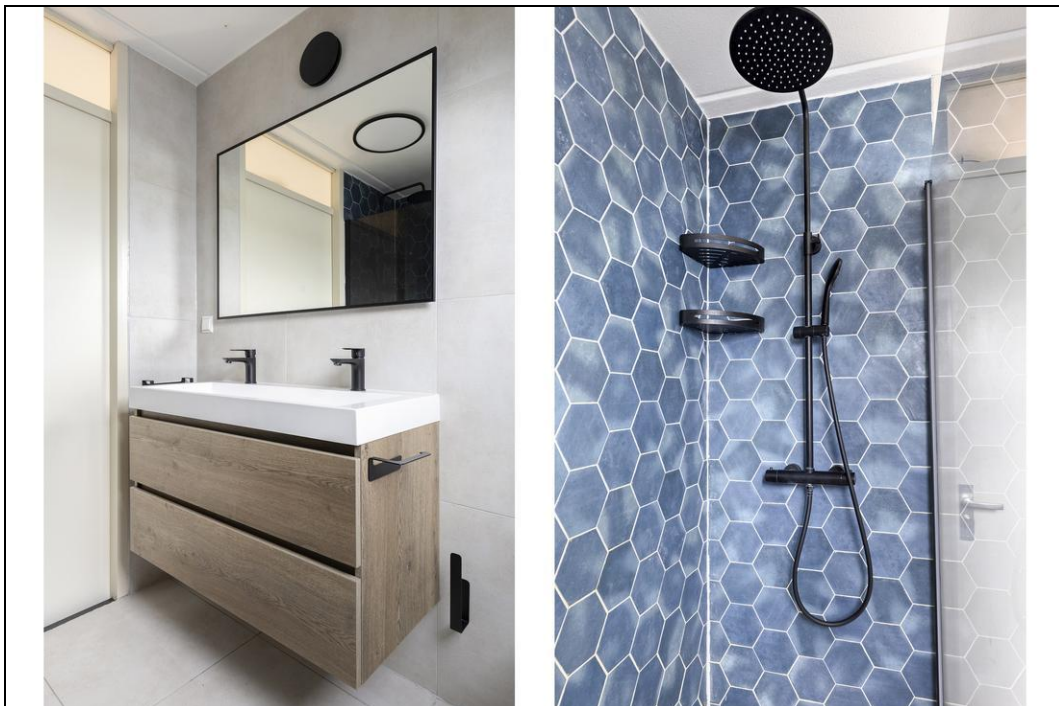


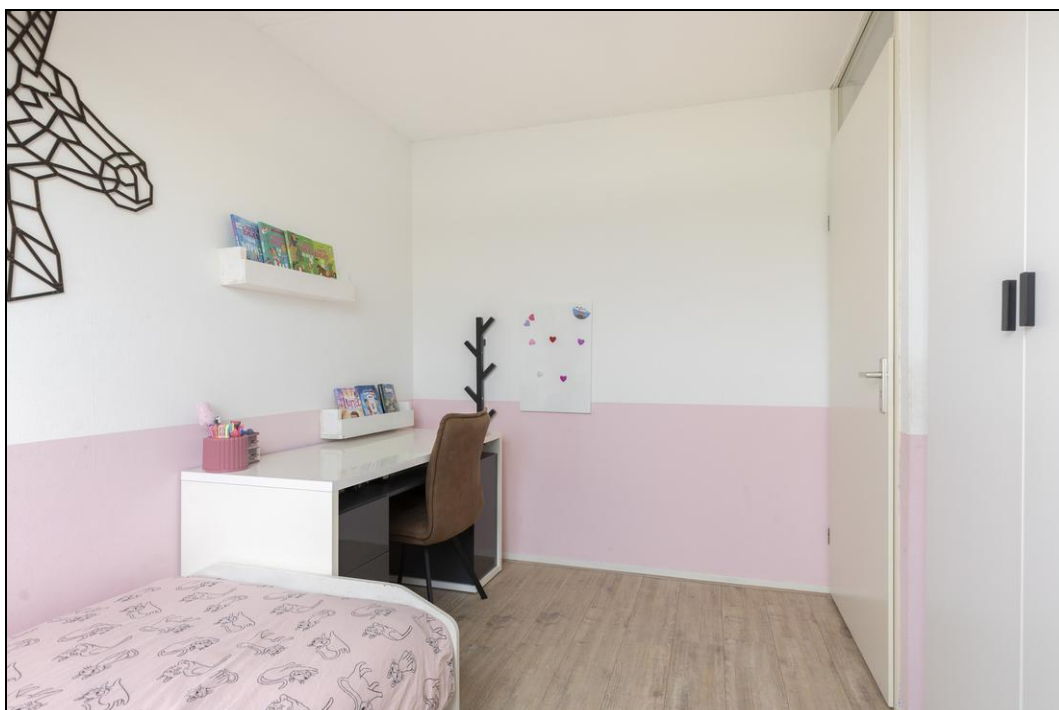
EERSTE ETAGE

SNOEK
makelaars





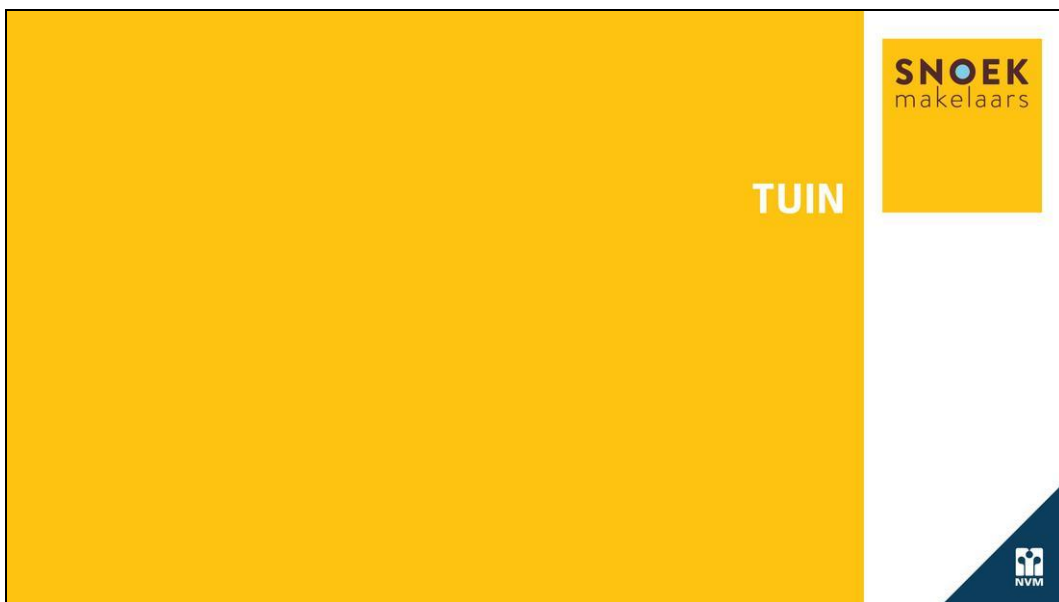






TWEEDE ETAGE



















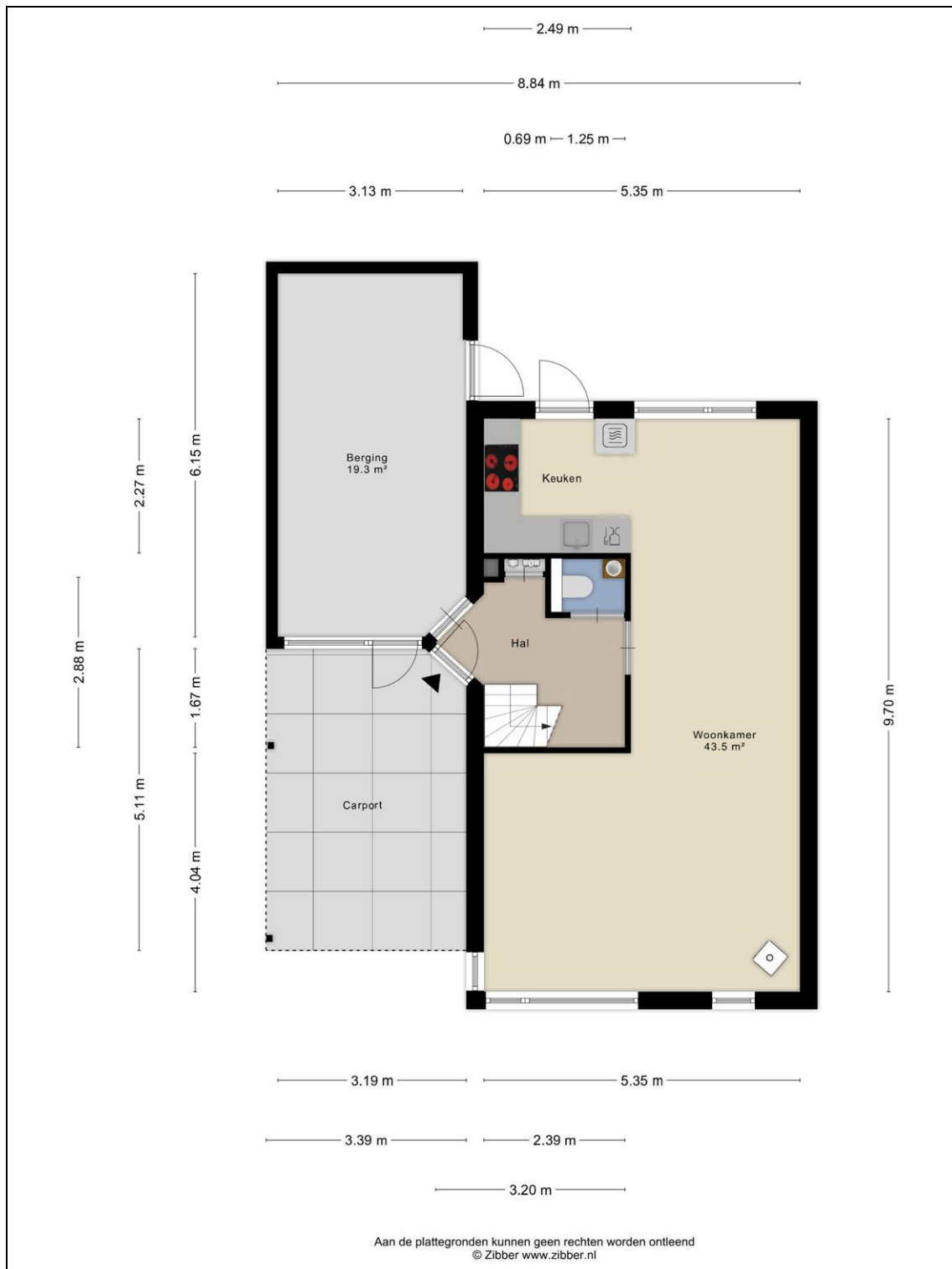
OMGEVING



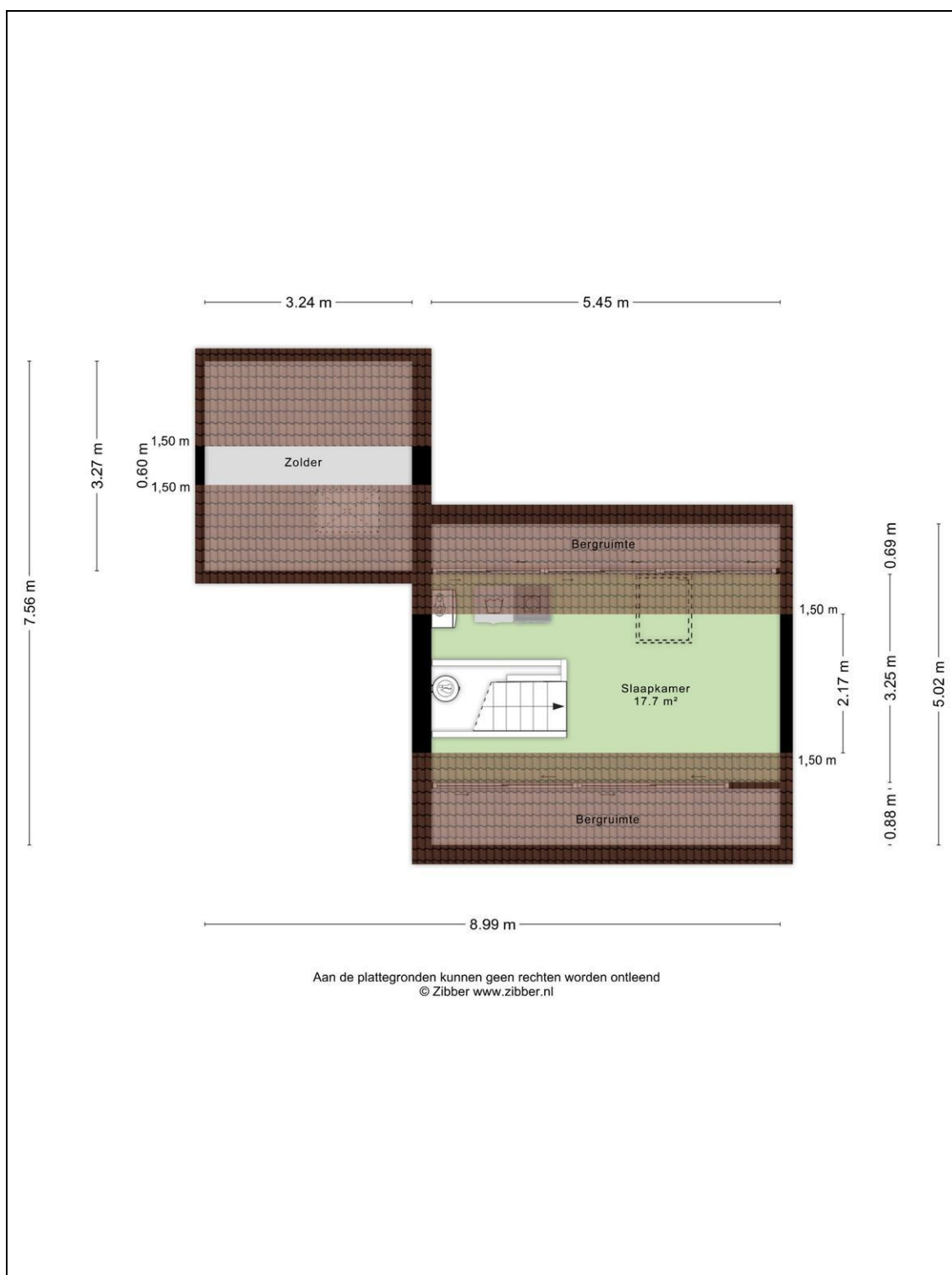


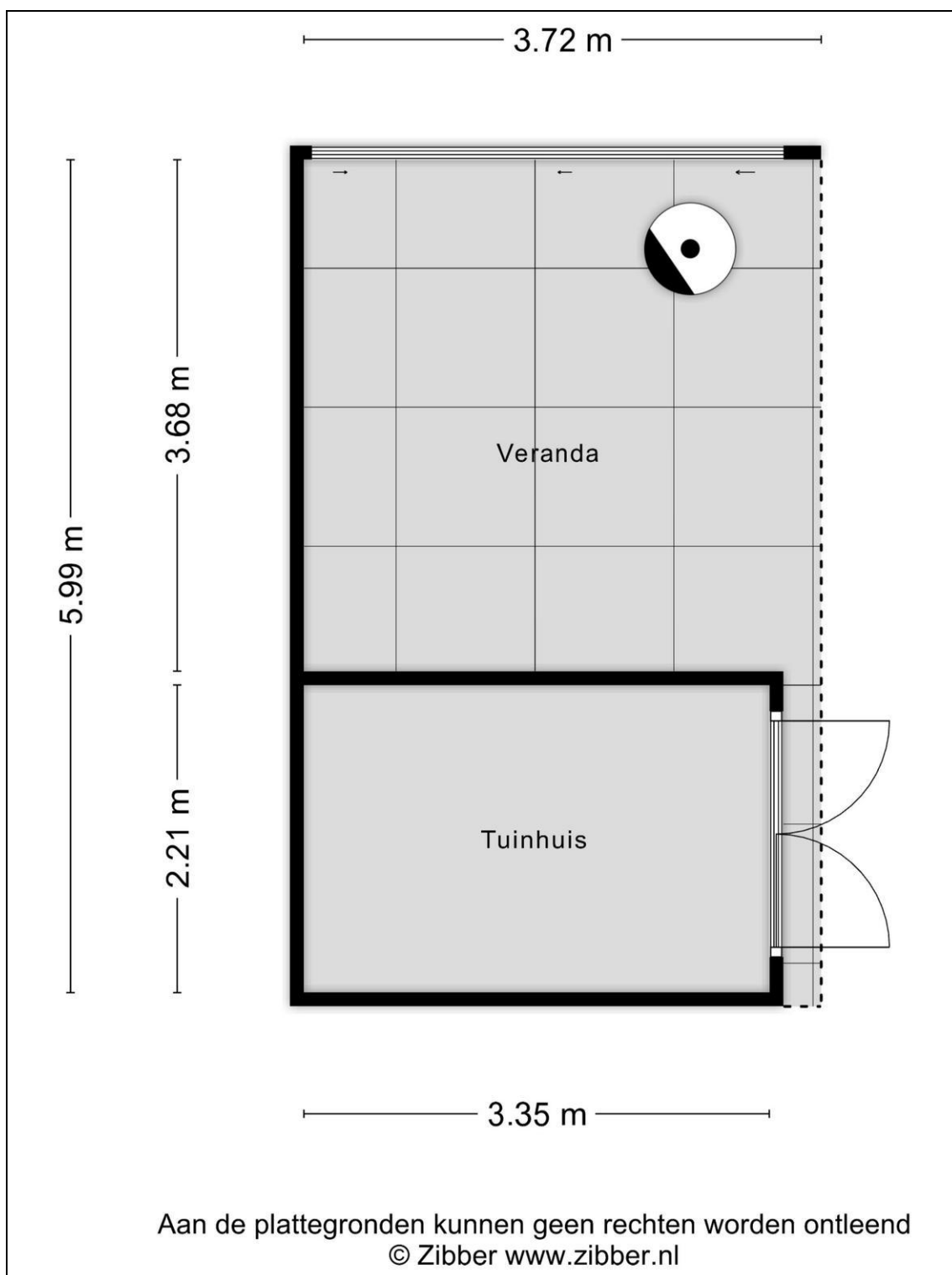












Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ceresstraat 22
Postcode / Plaats	8423 SC Makkinga
Gemeente	Makkinga
Sectie / Perceel	G / 970
Oppervlakte	292 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 520 m ³
Perceel oppervlakte	: 292 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 133 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2001
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin 100 m ²
Garage	: Carport, Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Ceresstraat 22
8423 SC MAKKINGA



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 **financieringsvoorbewoud** 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.

