SNOEK
makelaars



**Meester Lokstraat 9, 8427 RC Ravenswoud**

**Vraagprijs € 895.000,- k.k.**

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

funda NVM

# Omschrijving

**Landelijk wonen op een unieke locatie, omringd door rust, ruimte en natuur! Op korte afstand van het uitgestrekte natuurgebied "Fochteloërveen" en het Nationaal Park "Drents-Friese Wold" ligt deze charmante, uitgebouwde woonboerderij op een royaal perceel van ca. 12.000 m² eigen grond. De woning wordt omgeven door een prachtig aangelegde tuin met veel groen en biedt een grote mate van rust en privacy. De combinatie van de sfeervolle woonboerderij, het ruime multifunctionele bijgebouw met atelier, de overige bijgebouwen en de aangrenzende weilanden maakt dit tot een bijzonder geheel met tal van mogelijkheden.**

**De woonboerderij beschikt over vier (slaap)kamers, waarvan twee op de begane grond. Ook de badkamer bevindt zich op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.**

**DE WOONBOERDERIJ**
*Indeling begane grond:* entree. Tochtportaal met toegang naar de hal. Toiletruimte met fonteintje. Sfeervolle woonkamer (ca. 35m²) die is voorzien van een houten siervloer, houten balken plafond en veel raampartijen met zicht op de tuin. Via openslaande deuren is de veranda toegankelijk. Gezellige, ruime woonkeuken (ca. 17m²) voorzien van een gaskookplaat met oven en afzuigkap, een koelkast en vriezer. Twee extra dakramen zorgen voor nog meer daglicht.
Ruime slaapkamer (ca. 11m²) en een heerlijke tuinkamer (ca. 16m²). Door de grote, hoge raampartijen is er hier sprake van een prachtige lichtinval en mooi zicht op de tuin.
Vanuit de badkamer is de eenvoudige maar nette badkamer toegankelijk. De badkamer is voorzien van een doucheruimte, een wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.

*Indeling eerste etage:* overloop met dakraam en toegang tot de stookruimte. Aan weerszijden van de overloop bevindt zich een slaapkamer: de slaapkamer aan de voorzijde is ca. 12m² groot en beschikt over twee dakkapellen. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 14m² groot en beschikt over één dakkapel en een bergkast.

**WOONCOMFORT**
Verkoper geeft aan dat ondanks het huidige energielabel G de woonboerderij een aangenaam binnenklimaat heeft. In de zomer blijft de woning, ook tijdens warme dagen, opvallend koel. In de winter is de woning snel op een comfortabele temperatuur te brengen. Dit draagt bij aan het prettige wooncomfort gedurende alle seizoenen.

**DE BIJGEBOUWEN**
Op het erf bevinden zich nog de navolgende bijgebouwen:
- vrijstaand houten multifunctioneel bijgebouw van ruim 100m² waarin in het recente verleden een atelier, een yoga cursusruimte en creative workshops zijn ondergebracht. Hier bevinden zich diverse ruimtes waaronder een toiletruimte, een wasruimte en een tuinkamer met aansluiting voor een houtkachel.
- vrijstaande houten schuur (ca. 17m²) waarin twee stallen zijn ondergebracht.
- glazen hobbykas
- carport

**BUITEN**
Het perceel is de afgelopen decennia van weiland getransformeerd in een paradijs: een prachtig aangelegde tuin met een grote verscheidenheid aan (fruit)bomen, struiken, bloemen en planten. Zo vindt u er heerlijke terrassen in de zon of juist in de schaduw. Spannende paadjes, een vijver, een eigen klein bosje. De tuin grenst aan weiland waardoor aan de randen prachtig uitzicht over deze weilanden geboden wordt.

Vanuit de tuin is het eigen weiland te betreden. Het weiland is ca. 7.175m² groot en biedt een prachtige kans om zelf hobbydieren te houden. Momenteel wordt het weiland begraasd door schapen van de buren. Indien gewenst kan dit gebruik door een nieuwe eigenaar voortgezet worden.

**HET FOCHTELOOERVEEN**
Dit unieke natuurgebied van ca. 2500 hectare groot is één van de weinige en best bewaarde hoogveen gebieden van Nederland. Hier heersen een on-Nederlandse stilte, uitgestrekte vergezichten en eindeloze ruimte.
Door het Fochtelooerveen lopen prachtige wandel- en fietspaden. Ook staan er een uitkijktoren en diverse vogelkijkhutten waar u - met een beetje geluk - de kraanvogels kunt aanschouwen. Buiten deze bijzondere vogelsoort biedt het gebied plaats aan vele andere (veelal bijzondere) dier- en plantensoorten.

**HET DORP RAVENSWOUD EN OMGEVING**
Ravenswoud is een klein plattelandsdorp in de gemeente Ooststellingwerf met - vinden wij - een van de mooiste plaatsnamen! Voor de voorzieningen is men aangewezen op de dorpen Appelscha en Oosterwolde. Het dorp Appelscha grenst aan het Nationaal Park Het Drents Friese Wold. Hierdoor zijn er tal van mogelijkheden voor recreatieactiviteiten zoals wandelen, fietsen en paardrijden. Het voorzieningenniveau in Appelscha is relatief goed met bijvoorbeeld meerdere basisscholen een supermarkt en huisartsen. De toeristische aard van het dorp is te zien aan onder meer de aanwezigheid van recreatieparken, campings, een midgetgolfbaan, een buitenzwembad, recreatieplas 'Canadameer', een amusementspark, een outdoor- en survivalpark en veel horeca. Appelscha staat ook bekend om het tweejaarlijks terugkomend evenement ‘de Turfvaartdagen’ in het eerste weekend van september. Hierbij kunnen bezoekers proeven aan de sfeer van vroeger met onder meer het demonsteren van historische

ambachten en het tentoonstellen van klassieke schepen en voertuigen.
Via de N381 zijn grotere plaatsen als Oosterwolde, Drachten, Beilen en Assen snel en gemakkelijk te bereiken.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen de ouderdoms- en asbestclausules in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de niet-bewoningsclausule worden opgenomen, aangezien de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.





SNOEK
makelaars

BUITEN
landelijk wonen

# Begane grond



















BUITEN
landelijk wonen

# Eerste etage







BUITEN
landelijk wonen

# Bijgebouwen





















BUITEN landelijk wonen

# Tuin


















































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

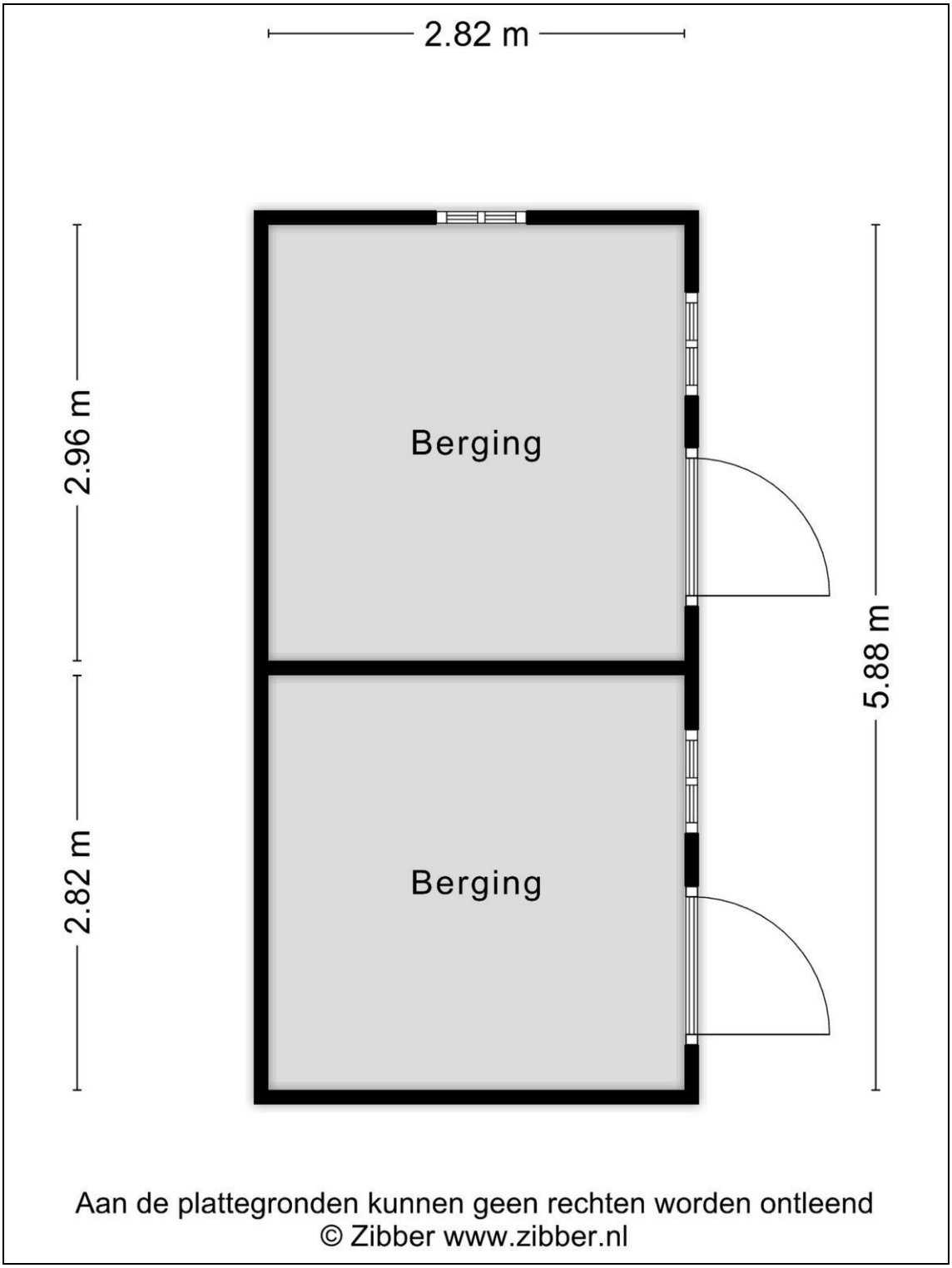



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

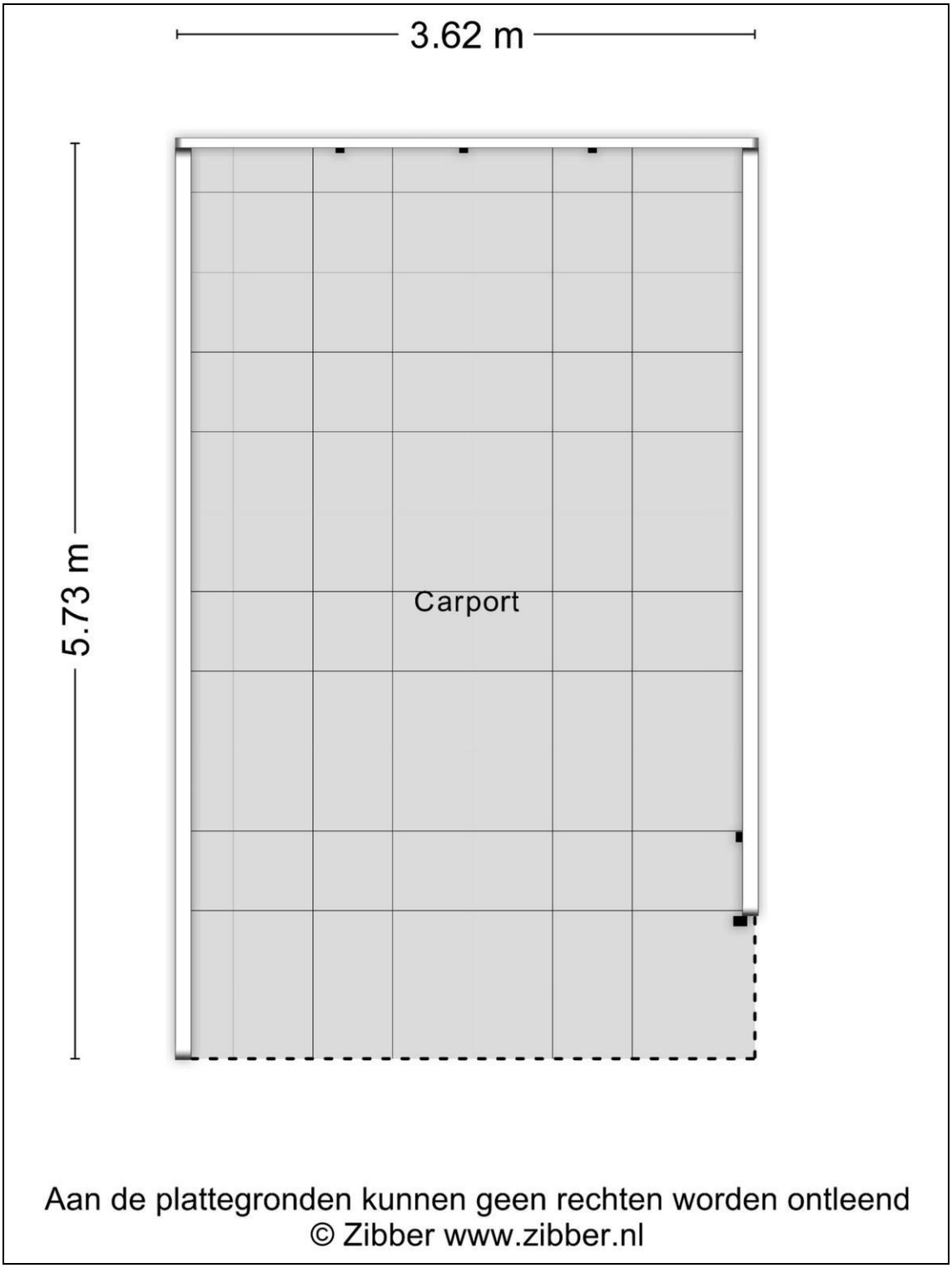
© Zibber www.zibber.nl




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




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




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

# Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|---|---|
| Adres | Meester Lokstraat 9 |
| Postcode / Plaats | 8427 RC  RAVENSWOUD |
| Gemeente | Makkinga |
| Sectie / Perceel | K / 216 |
| Oppervlakte | 4.970 $m^2$ |
| Soort | Volle eigendom |

| Kadastrale gegevens | |
|---|---|
| Adres | Meester Lokstraat 9 |
| Postcode / Plaats | 8427 RC  RAVENSWOUD |
| Gemeente | Makkinga |
| Sectie / Perceel | K / 772 |
| Oppervlakte | 7.175 $m^2$ |
| Soort | Volle eigendom |

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 895.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Vrijstaande woning |
| **Aantal kamers** | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 419 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 12.145 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 113 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Woonboerderij |
| **Bouwjaar** | : 1930 |
| **Ligging** | : Beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen |
| **Tuin** | : Tuin rondom |
| **Garage** | : Carport, Geen garage |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |

## Locatie

Meester Lokstraat 9
8427 RC  RAVENSWOUD



## 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 hypotheken, 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 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.

NVM