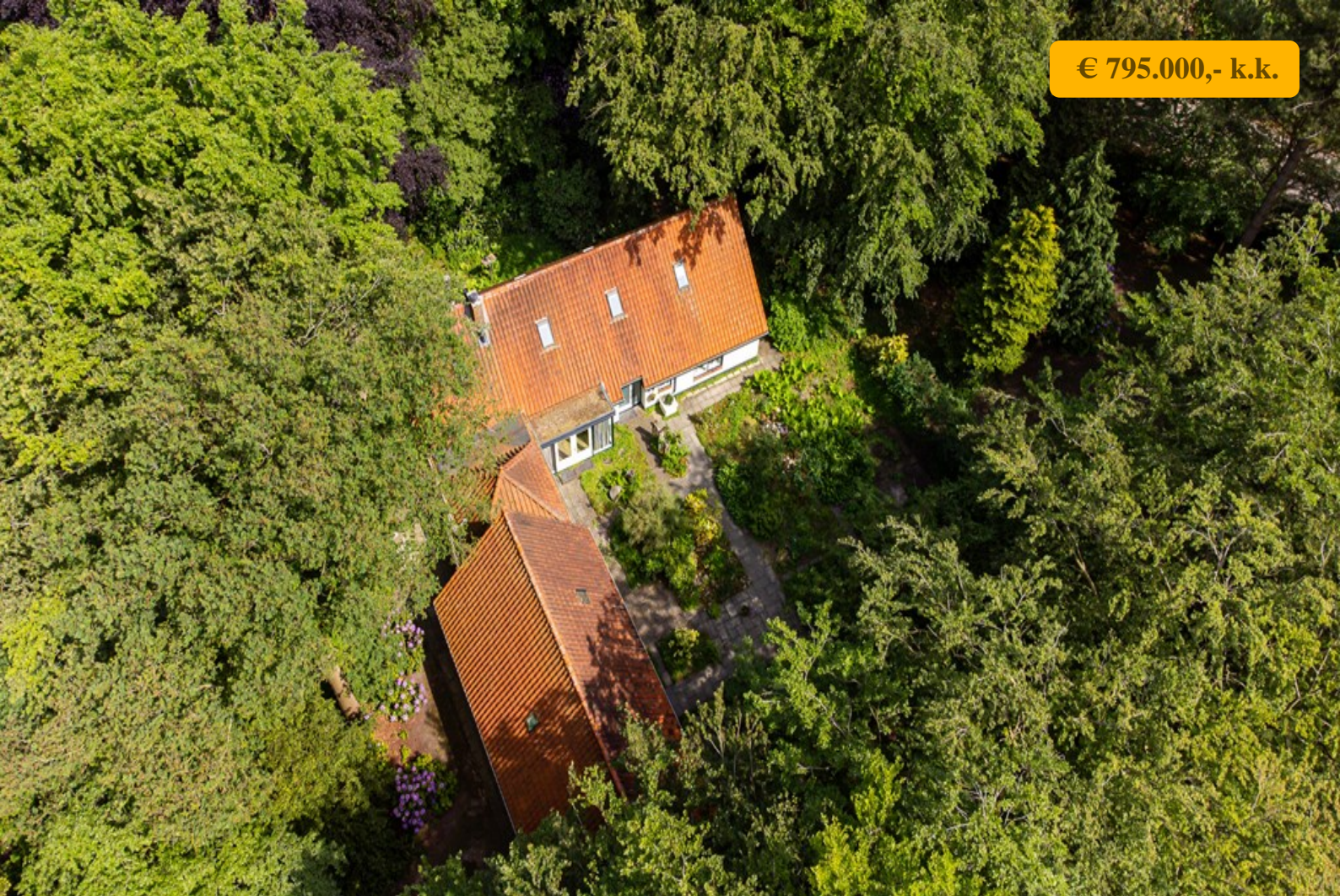


€ 795.000,- k.k.



## Boschoordweg 26, Boijl

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ

€ 795.000,- k.k.



## Boschoordweg 26, Boijl

---

### Boshuis zoekt boswachter

Een echt boshuis, dat kunnen we deze woning die ooit begon als boerderij, wel noemen. Het is een bijzondere combinatie: een stoer gebint in een decor van lommerrijk groen, op de grens van open landbouwgebied en de uitgestrekte bos-, heide- en stuifzandgebieden van nationaal park het Drents-Friese Wold. De huidige eigenaren zijn terecht trots op hun eigen stukje bos. U vindt er onder andere eiken, (rode) beuken, kastanjes en diverse soorten naaldbomen. En laten we ook de indrukwekkende rododendrons niet vergeten die de woning omzomen. Een echte bosvijver completeert het geheel.

De woning stamt uit 1936 en is in 1967 uitgebreid met een zijvleugel. In combinatie met het grote woonoppervlak biedt dit mogelijkheden voor o.a. mantelzorg. De woning is levensloopbestendig door een slaap- en badkamer op de begane grond. De begane grond is drempelloos. Op het terrein zijn enkele bijgebouwen aanwezig, o.a. voor houtopslag.

#### Energievoorziening

In de huidige tijd wordt een duurzame energievoorziening en een energierekening die binnen de perken blijft steeds belangrijker. Deze comfortabele woning is goed geïsoleerd en beschikt over energielabel B. Voor het verwarmen van de woning kan de koper kiezen uit twee systemen: cv (gas) of houtvergasser. Deze laatste methode is oorspronkelijk afkomstig uit de industrie, maar wordt steeds meer toegepast in woningen. Een houtvergasser maakt optimaal gebruik van zijn brandstof, heeft een rendement tot wel 95%, is CO2-neutraal en produceert 80% minder fijnstof dan een houtkachel. Een lage energierekening is het gevolg.



### Indeling hoofdgebouw

Wanneer u via de entree de ruime woonkamer binnenkomt, springt meteen het stoere gebint in het oog. In combinatie met de vide en de lichte kleuren geeft dit een ruimtelijk effect. De kamer heeft openslaande deuren naar de tuin aan de voorzijde en een houtkachel met een betegelde schouw. De kamer staat in verbinding met de grote woonkeuken die van alle gemakken is voorzien. De moderne badkamer is ruim, en is voorzien van een ligbad, royale inloopdouche, toilet en badkamermeubel.

De grote slaapkamer vormt de verbinding tussen het oorspronkelijke woonhuis en de aangebouwde vleugel. Er zit geen plafond in de slaapkamer, zodat de opvallende dakvorm extra tot zijn recht komt. Een kastenwand zorgt voor de nodige opbergruimte. Op de begane grond vindt u verder nog de bijkeuken met houtvergasser en ruimte voor een witgoedopstelling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.



De open trap naar de verdieping bevindt zich in de woonkamer en komt uit op de vide. Op deze verdieping vindt u een grote slaapkamer. In het gedeelte van de verdieping dat zich boven de bijkeuken bevindt, staan de warmwatertanks die horen bij de houtvergasser.

#### Indeling zijvleugel

De begane grond bestaat uit twee ruimtes die naar behoefte kunnen worden ingericht. In de kleinste ruimte bevindt zich de open trap naar de verdieping. De grootste ruimte heeft de functie van woonkamer en beschikt over openslaande deuren naar de tuin aan de voorkant. Verder vindt u in dit deel van de woning een toilet en een badkamer. Deze is voorzien van een wastafel en een ruime inloopdouche. De grote zolderverdieping kan naar wens worden ingericht.



## Buitenruimte

Het toegangspad/de oprit heeft bij de weg een hek. Aan het eind van het pad is een carport, met verder naar achter op het perceel enkele bijgebouwen, waaronder een bergschuurtje en een houtopslag. Aan de voorzijde van de woning is het perceel open gehouden, hier vindt u de tuin en kunt u lekker van de zon genieten. De rest van de buitenruimte bestaat uit bos, paden en een vijver. Aan de achterzijde van de tuin kijkt u uit over de weilanden.

## Ligging

De woning ligt in het buitengebied van Boijl, op de grens van Friesland en Drenthe. De straatnaam geeft de relatie al aan met het naburige buurtschap Boschoord. De oorsprong hiervan hangt samen met de Maatschappij van Weldadigheid, die in 1818 werd opgericht door generaal Johannes van den Bosch. Het was een van de zeven koloniën van deze organisatie, waarvan de bekendste Veenhuizen is. De Koloniën van Weldadigheid hebben de Unesco Werelderfgoedstatus. Boijl (zeven fietsminuten) beschikt over basisvoorzieningen zoals basisonderwijs en sportvoorzieningen. Noordwolde heeft een uitgebreider voorzieningenniveau en ligt op tien autominuten. De N381 en de A32 bereikt u in vijftien tot twintig autominuten. Met haar eigen stukje bos sluit de woning naadloos aan bij de uitgestrekte bos- en natuurgebieden van en rond het nationaal park Drents-Friese Wold. Een grote variatie aan natuurschoon en wandel-, fiets- en ruiterspaden vindt u hier dus te over.

Wanneer u verbouwplannen hebt of plannen voor een nieuwe invulling van de aangebouwde vleugel, is het raadzaam bij de gemeente Weststellingwerf te informeren naar de mogelijkheden en/of bezoekt u de website [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl).



## Kenmerken

Woonoppervlakte: 216 m<sup>2</sup>

---

Inhoud: 1.013 m<sup>3</sup>

---

Perceelgrootte: 7.060 m<sup>2</sup>

---

Bouwjaar: 1931-1944

---

Aantal slaapkamers: 3

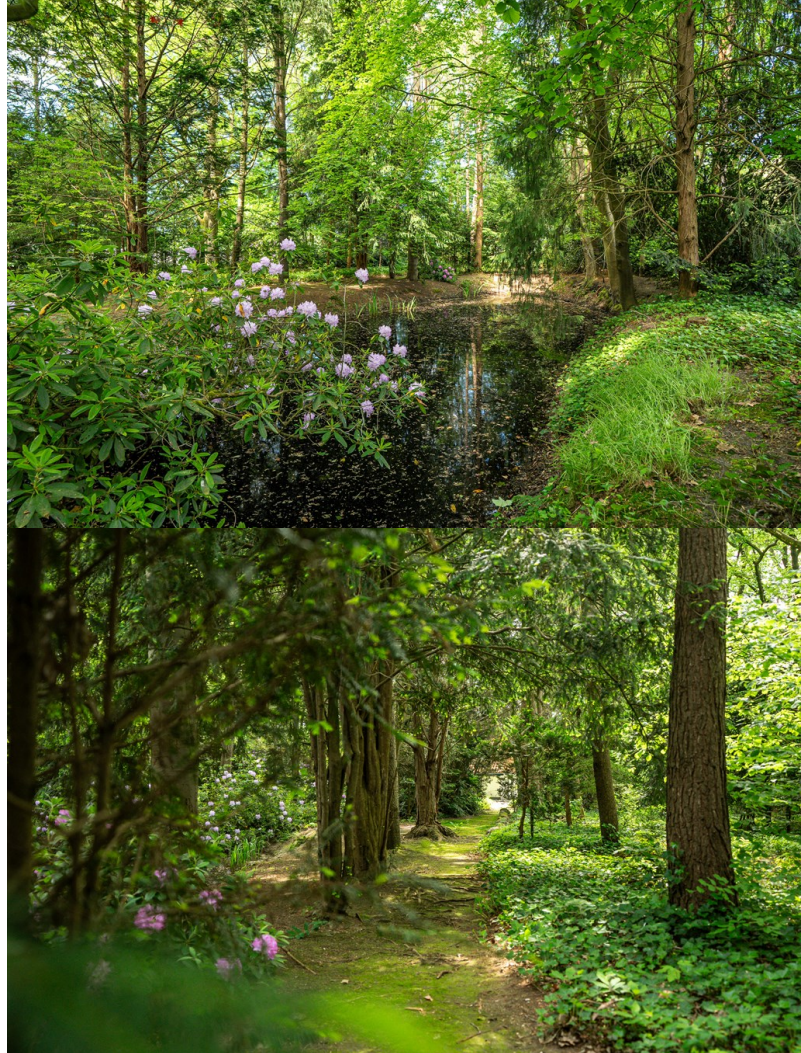
---

Isolatie: Dakisolatie, Muurisolatie,  
Vloerisolatie

---

Aanvaarding: In overleg

---















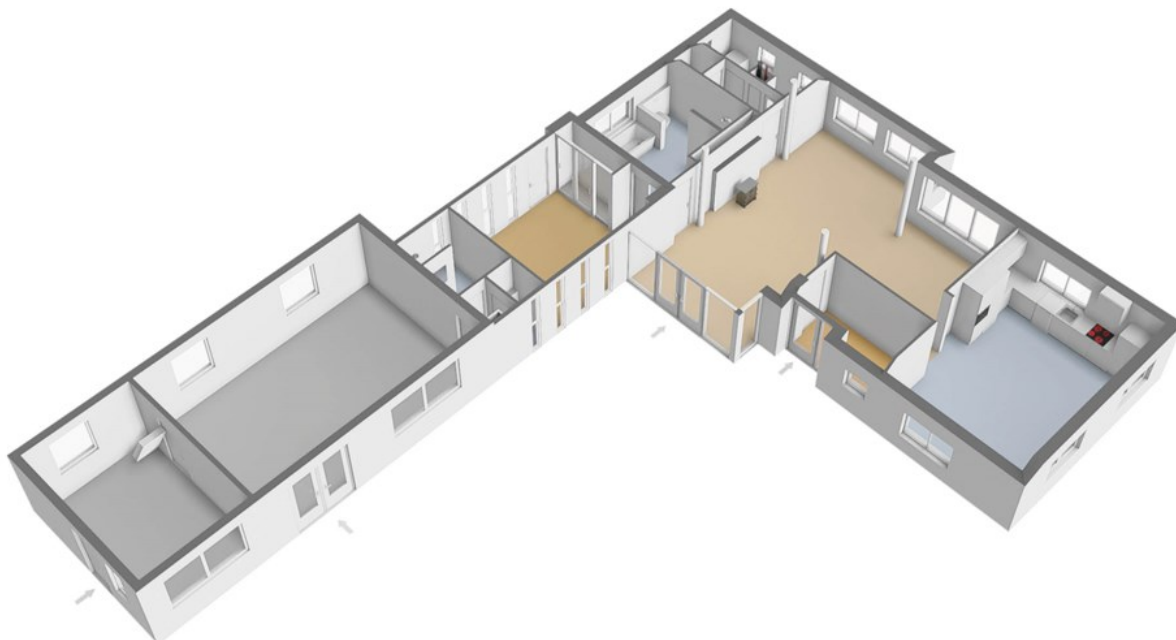


# Plattegrond

Begane grond - 3D Topview



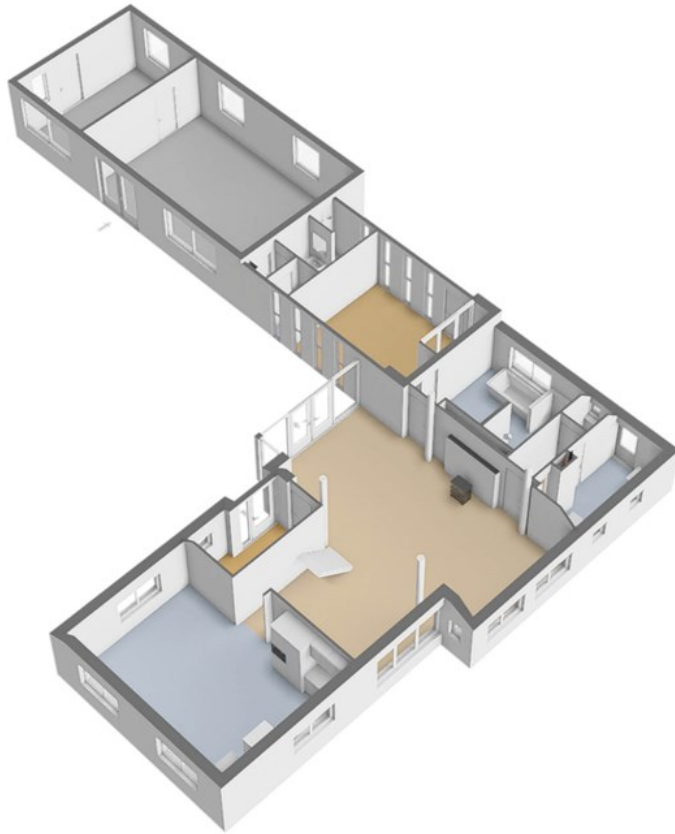
Begane grond - 3D



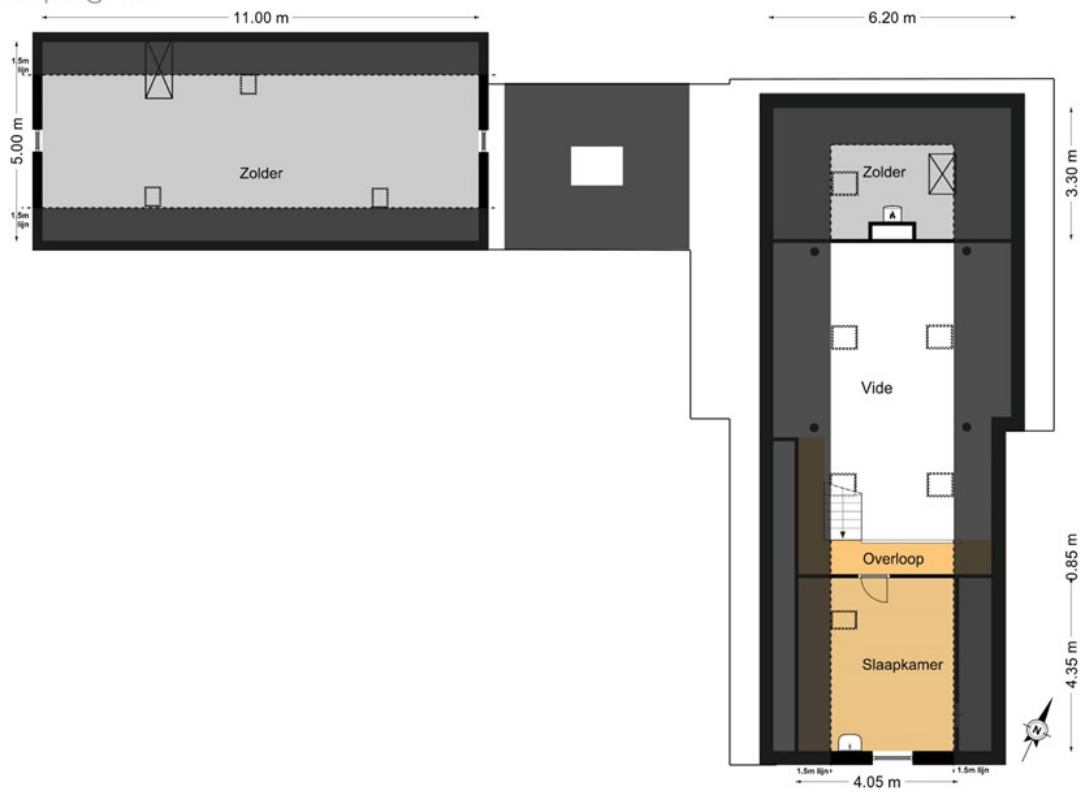
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Begane grond - 3D



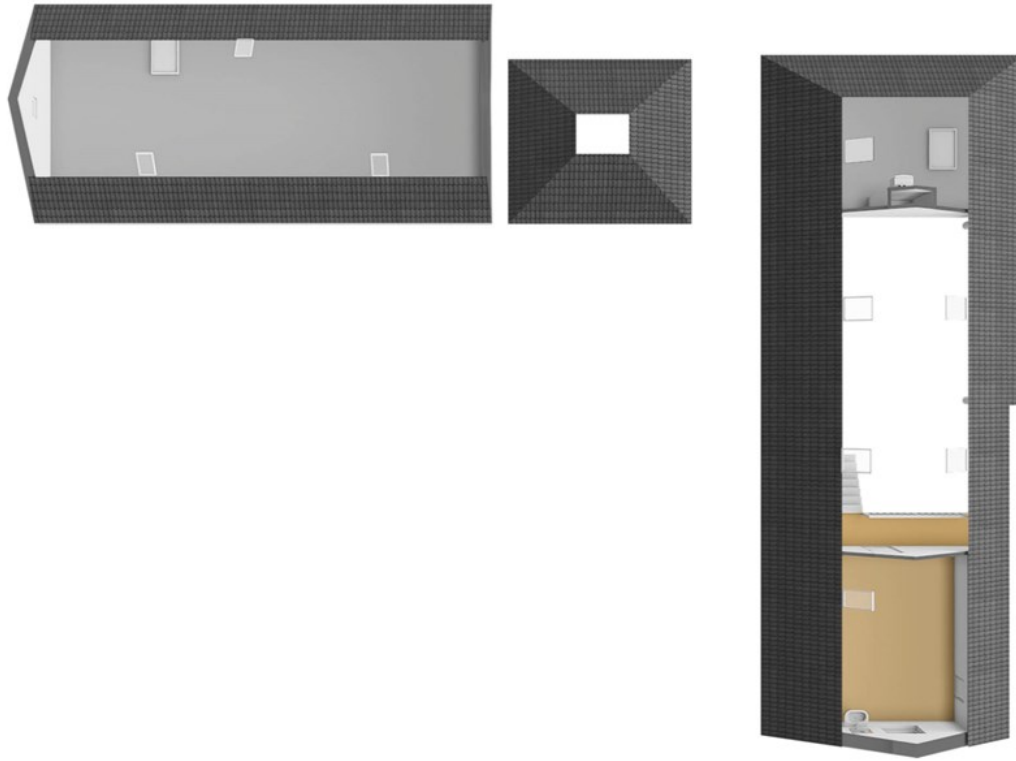
1e Verdieping - 2D



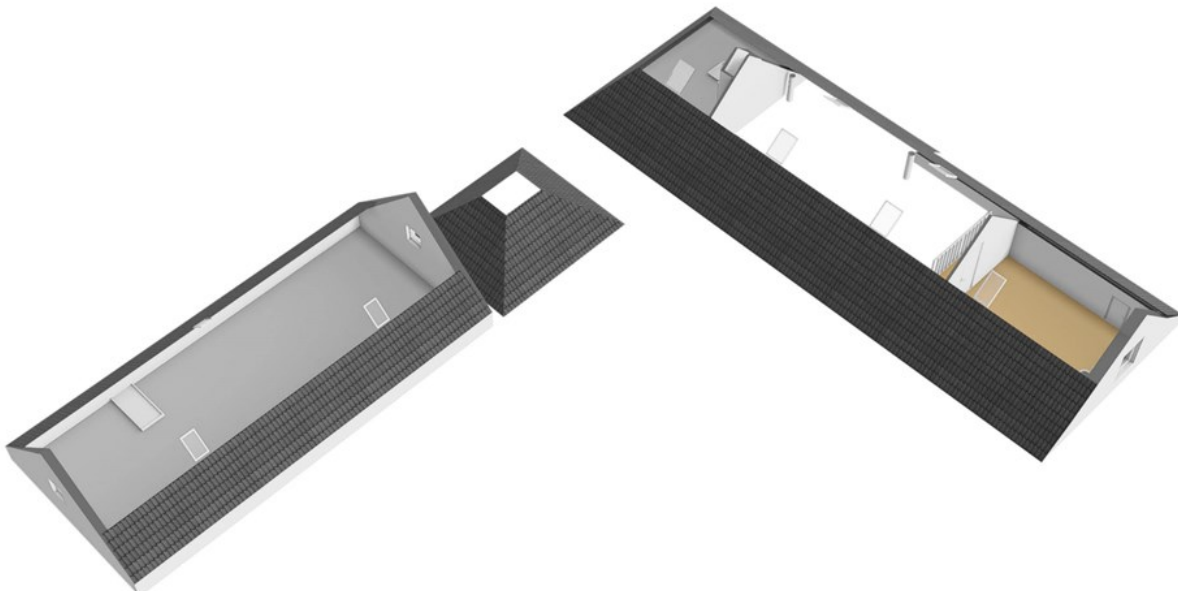
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

1e Verdieping - 3D Topview



1e Verdieping - 3D



\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

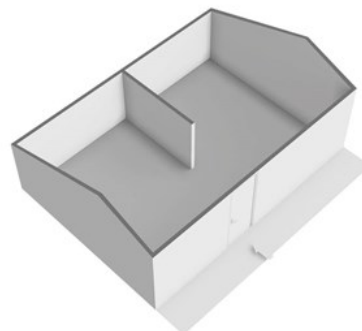
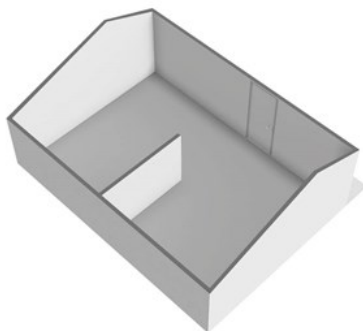
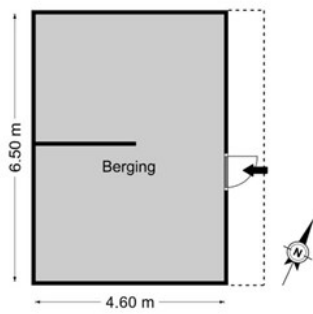


# Plattegrond

1e Verdieping - 3D



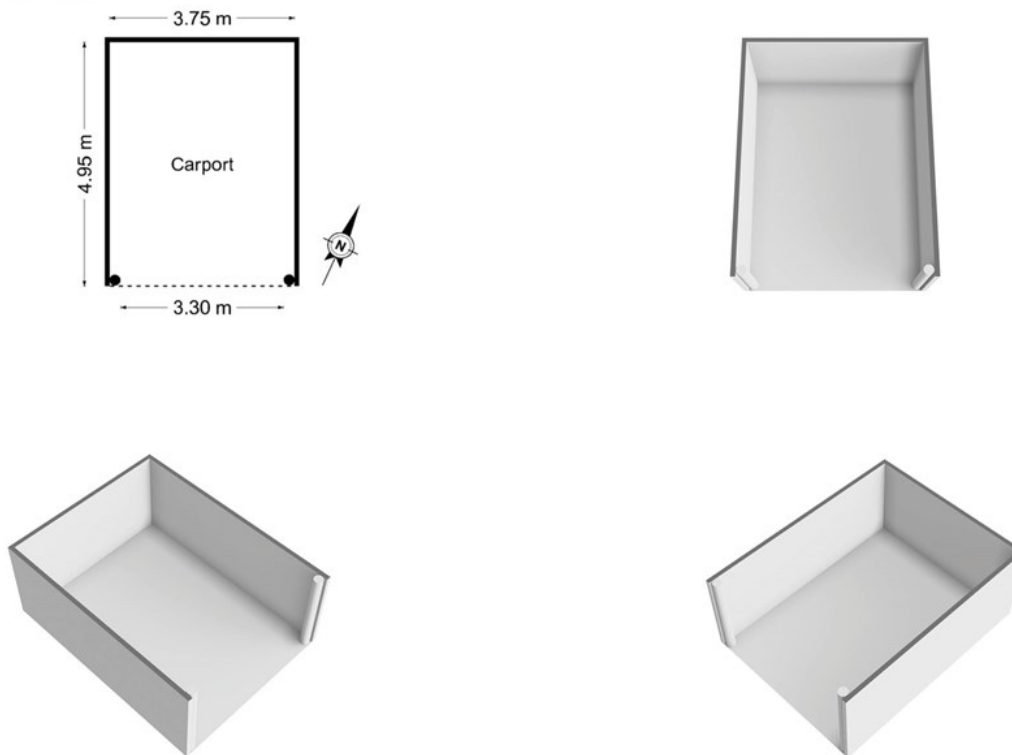
Bijgebouw 1 - 2D + 3D



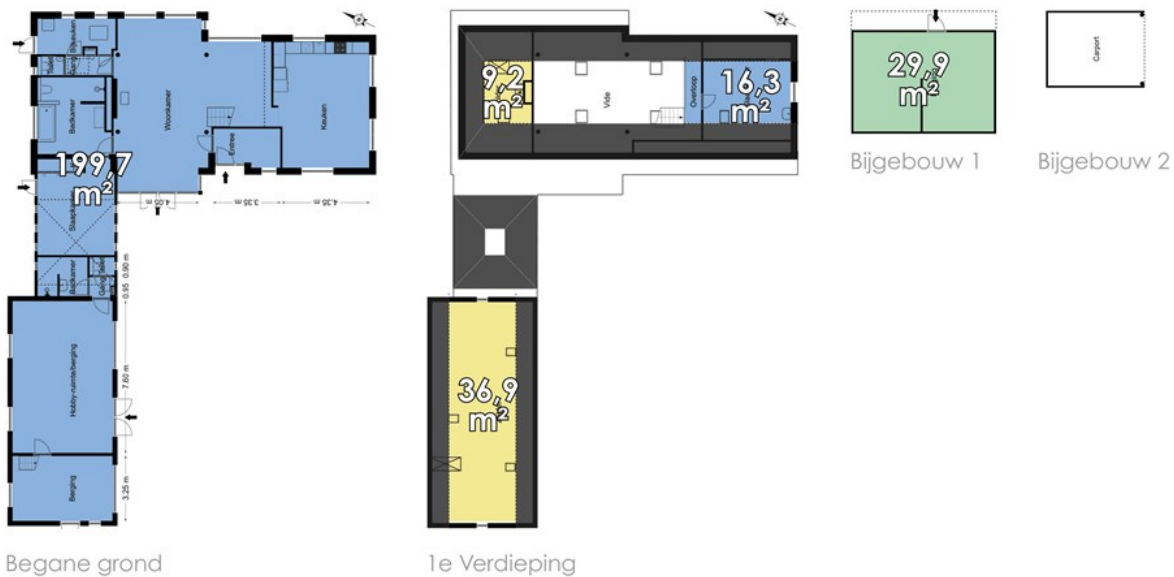
\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Bijgebouw 2 - 3D



Volume + gebruiksoppervlakten



**Volume:**  
± 1.012,5 m<sup>3</sup>

Gebruiksoppervlakten:	
■ Wonen	216,0 m <sup>2</sup>
■ Overige inpandige ruimte	46,1 m <sup>2</sup>
■ Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m <sup>2</sup>
■ Externe bergruimte	29,9 m <sup>2</sup>

\*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Van de makelaar

## Mijn Buitenplaats Makelaardij

### **Namens mijn opdrachtgever dank ik u voor de getoonde belangstelling.**

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Mijn Buitenplaats Makelaardij en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, daarom vraag ik u, indien u er waarde aanhecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen aankoopmakelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor raadplegen, zoals het kadaster, gemeente etc.

U wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op uw kosten, tot het doen laten uitvoeren van een verkennend bodem- of grondonderzoek en/of een bouwkundige keuring.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dien op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper vrijwaart zich voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook de details (zoals oplevering, roerende zaken et.) overeenstemming is bereikt.

Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van vier weken worden opgenomen.

Tenzij anders overeengekomen dient de koper van de in deze brochure beschreven woning een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom te doen stellen door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Zolang er nog geen door de koper ondertekende koopakte is, is de verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014) vastgesteld door de VBOmakelaar, NVM, VastgoedPro, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Indien een koop tot stand komt, zal o.a. in de koopovereenkomst een algemene ouderdoms- /materiaal- /funderingsclausule worden opgenomen waarin o.a. staat dat de koper bekend is de onroerende zaak circa 0 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening van en risico van koper komt.

Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Ik zou het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

**Beke Hendriksma**  
Makelaar | Taxateur o.z.

**T: 0513 462 258**  
**T: 06 5342 0332**  
**E: [info@mijnbuitenplaats.nl](mailto:info@mijnbuitenplaats.nl)**

# Veelgestelde vragen

---

**Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.**

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als u een openingsbod uitbrengt of als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

---

## **Disclaimer**

Hoewel deze brochure met meeste zorg is samengesteld kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden verleend.

---