

€ 1.175.000,- k.k.



Zuiderweg 80, Noordwolde

Een waar pareltje in het groen

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ

€ 1.175.000,- k.k.



Zuiderweg 80, Noordwolde

Een waar pareltje in het groen

Bij helder weer de Melkweg zien vanuit je tuinstoel. Reeën, dassen en hazen op bezoek. Vanuit je tuin het bos in lopen. Stilte, op het zingen van de vogels na. Tel daarbij op:

- een perceel van 8.870 m²
- de charmante uitstraling van een knusse woonboerderij
- traditionele bouw (nieuwbouw in 2008) met gebruik van degelijke, duurzame materialen
- twee badkamers
- een tuin met terrassen, vijver, moestuin, kasje en speelmogelijkheden te over
- 26 zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming en energielabel A++
- glasvezel

... en wij zetten een heleboel vinkjes op onze checklist voor het buiten-wonen-gevoel in optima forma. Met extra punten voor comfort en energie. U ook?

Goed rentmeesterschap

Deze woning aan de rand van Noordwolde, op de grens van Friesland en Drenthe, ligt midden in het

groen en tevens dichtbij bos- en natuurgebieden en de voorzieningen. De combinatie van bouwstijl, bouwjaar en energiehuishouding zorgt voor sfeer, comfort én een prettige energierekening. Het afwerkingsniveau is hoog en toont een scherp oog voor detail en gebruiksgemak. Voor de kenners: kijk bijvoorbeeld eens naar de vorm van de loodslabben boven de ramen. Net als de woning, ziet ook de buitenruimte er *pico bello* uit. Huis, erf en tuin zijn altijd met veel zorg en aandacht onderhouden. En dat zie je niet alleen, dat voel je.

Een nieuwe jas

De oorspronkelijke twee huisjes op dit perceel werden in 2008 vervangen door nieuwbouw, geïnspireerd op de boerderijvorm. Ook bij het materiaalgebruik is hier naar gekeken: voor de balken van de dakconstructies is eikenhout gebruikt. Weliswaar duur, maar ook duurzaam en zeker ook passend, omdat de bijzondere constructie mooi zichtbaar is. De woning is goed geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming (begane grond en badkamer boven) en heeft twee rookkanalen. Door de combinatie van slaap- en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. Het hoge afwerkingsniveau zien we o.a. terug in de grote kelder, die daarin niet onder doet voor een woonvertrek.

Natuurbeleving

Wanneer je buiten woont, ben je je meer bewust van het weer, de seizoenen en de natuur. Ook voor deze plek geldt dat. We noemden de reeën, dassen, hazen en het zingen van de vogels al. Voor die vogels is de tuin ideaal, er zijn veel nestkastjes en andere nestel- en broedplaatsen in de bomen en hagen, en bij zonnig weer komen ze zich wassen in de vijver en in de waterbakken. De variatie in bloemen, planten, struiken en bomen is ideaal voor vlinders, libellen e.d. Buiten zitten kan het hele jaar door, ongeacht het weer. Er is altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw, in of uit de wind, overdekt of juist niet.

Indeling

De entree aan de voorzijde geeft toegang tot een royale hal met kastruimte, toilet en trap naar de verdieping. De hal heeft een centrale plek tussen de vleugel met het slaap-/kleed-/badgedeelte van de woning aan de rechterzijde en het leefgedeelte links. De grote leefruimte bestaat uit een woonkamer- en een eetkamerdeel. Door de grote raampartijen en het kleurgebruik is het een prachtige lichte ruimte die meteen een thuisgevoel geeft. Ziet u zichzelf al zitten



in het hoekje bij de grote ramen en tuindeuren, uitkijkend over de voortuin?

De constructie van het eikenhouten gebint is een sfeervolle blikvanger. De halfopen keuken is voorzien van de nodige inbouwapparatuur en heeft veel bergruimte. In de aangrenzende bijkeuken is o.a. plaats voor een witgoedopstelling. U vindt er tevens een extra aanrecht. Ook is hier de achteringang en de toegang tot de royale kelder (stahoogte) en technische ruimte. In dit deel van de woning is voorts een werk- of slaapkamer gelegen.



Wanneer we in de hal naar rechts gaan, komen we in de grote slaapkamer. Deze ligt op het oosten, zodat u hier heerlijk kunt genieten van de ochtendzon die door de bomen schijnt. Door de tuindeuren loopt u zo naar buiten voor een ochtendrondje door de tuin. De ligging op het oosten zorgt ervoor dat de kamer ook altijd mooi koel blijft. De aangrenzende ruimte is ingericht als inloopkast voor uw garderobe en vanuit hier loopt u de badkamer binnen, die tevens vanuit de hal bereikbaar is. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad en badkamermeubel met dubbele wastafel. Ook is hier een deur naar buiten. Boven de slaap- en badkamer is een bergzolder gelegen, bereikbaar via een vlizotrap.

Op de eerste verdieping vindt u een badkamer en twee slaapkamers. De overloop valt op door de ramen op vloerhoogte, wat zorgt voor een fijne lichttoetreding en een fraai uitzicht. Ook hier is de bijzondere balkconstructie mooi te zien. De badkamer is voorzien van douche, toilet en wastafel. Boven de slaap- en badkamer is een bergzolder gelegen, bereikbaar via een vlizotrap.

Buitenruimte

Vanaf de weg loopt het toegangspad deels tussen de bomen door naar de woning. Aan het einde is een ruime carport voor drie auto's. In het grote bijgebouw dat in dezelfde stijl is gebouwd als de woning, vindt u meerdere bergruimtes, het nachthok voor de kippen en een overkapt terras.

Rond de woning liggen eveneens diverse terrassen, zodat u altijd kunt kiezen voor zon of schaduw. Een wel heel bijzonder plekje is het terras/de loungeplek die deels boven de vijver is gelegen. Door het schuifdoek kunt u ook hier kiezen voor wel of geen beschutting.

De tuin heeft een gevarieerde inrichting. U vindt er bomen, heesters, een groot gazon en vastplantenborders,



al dan niet omgeven door heggen. Tevens is er een stuk weiland, bijvoorbeeld geschikt voor kleinvee. Het perceel heeft een eigen waterbron (wel). Deze wordt o.a. gebruikt voor de watervoorziening voor de planten, via een speciaal druppelsysteem. Voor het verbouwen van uw eigen groente is er een mooie moestuin en van het tuinkasje gaan uw groene vingers ongetwijfeld jeuken.

Het pad tussen de carport en de voordeur is voorzien van LED-verlichting, evenals de vloer van het terras/de loungeplek boven de vijver.



Ligging

De woning ligt aan de zuidkant van Noordwolde. Het dorp ligt op twee km afstand en beschikt o.a. over basisonderwijs, huisartsen, sportvoorzieningen, museum, horeca, supermarkten en diverse andere winkels. Meer voorzieningen vindt u in Wolvega (vijftien autominuten), Steenwijk (twintig autominuten) en Oosterwolde (vijfentwintig autominuten). Bos- en natuurgebieden, zoals de Lindevallei, de Eese en nationaal park Drents-Friese Woud vindt u op korte afstand. Wandel-, fiets- en ruiterroutes zijn er volop in de directe omgeving. In tien minuten loopt u door het bos naar de Spokeplas, een recreatieplas van Staatsbosbeheer. Op de A32 zit u in tien autominuten.

Tot slot

U bent van harte uitgenodigd om de woning te bezichtigen. Indien gewenst, kunt u uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



Kenmerken

Woonoppervlakte: 198 m²

Inhoud: 823 m³

Perceelgrootte: 8.870 m²

Bouwjaar: 2001-2010

Aantal slaapkamers: 3

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Aanvaarding: In overleg

















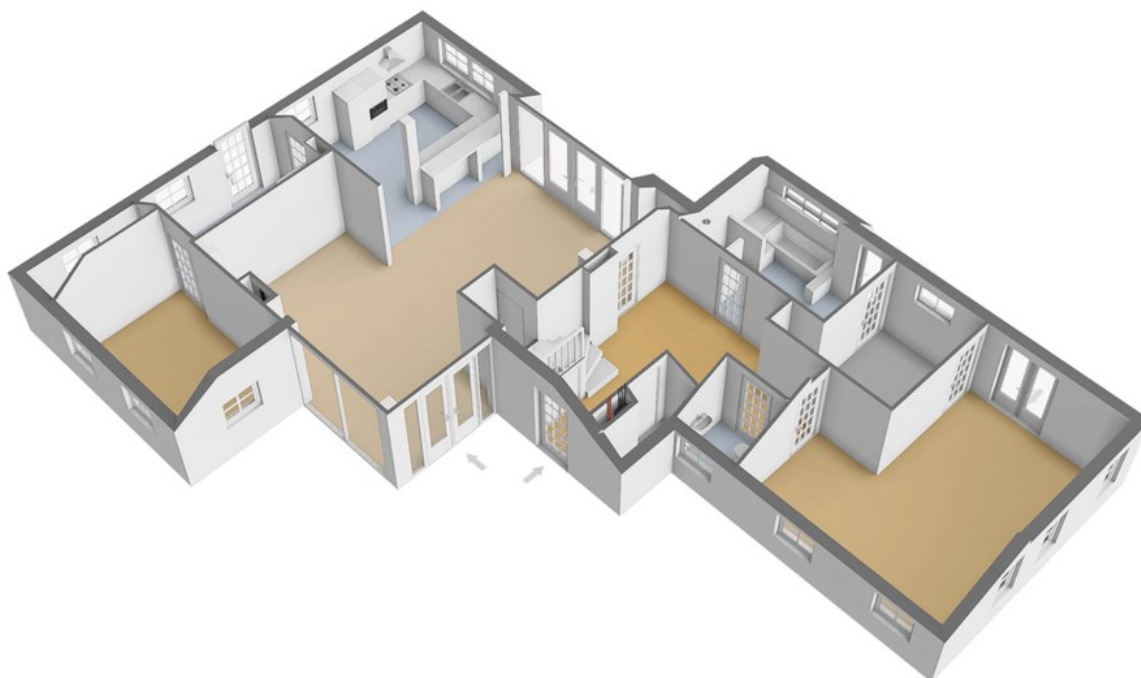


Plattegrond

Begane grond - 3D Topview



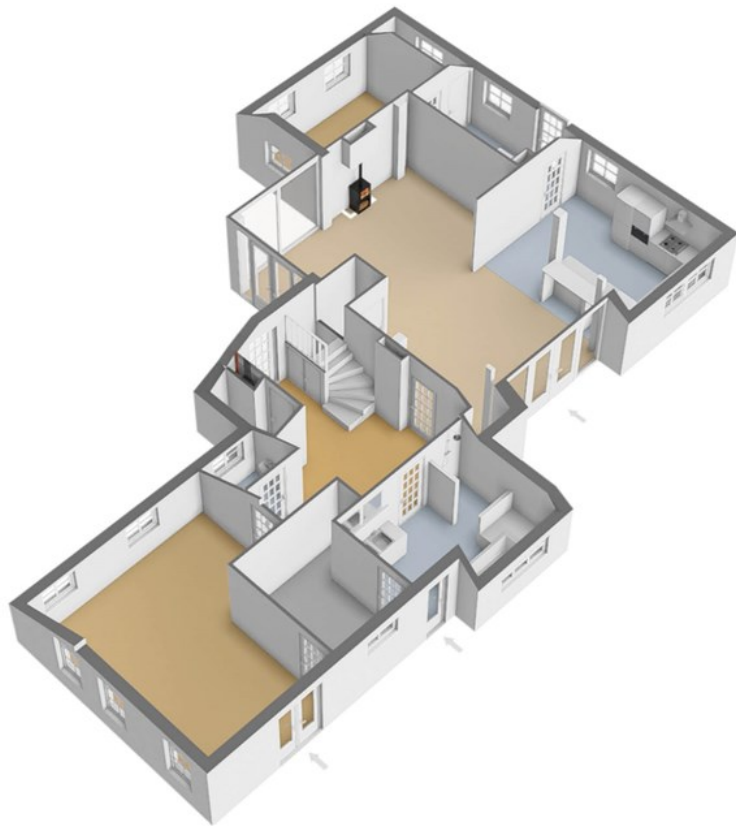
Begane grond - 3D



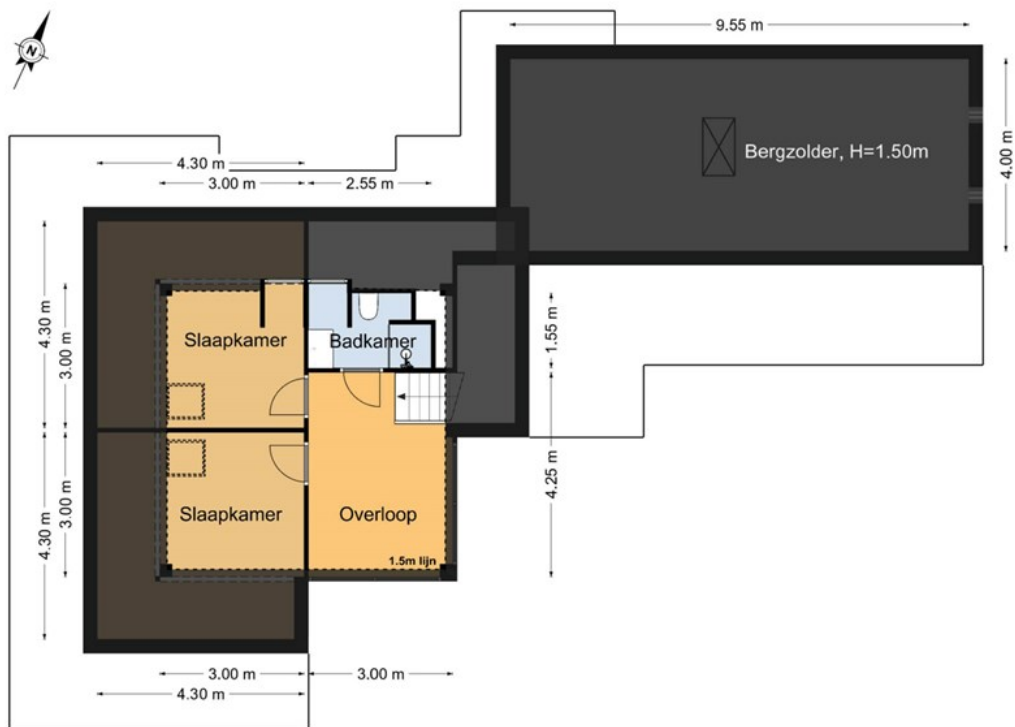
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond - 3D



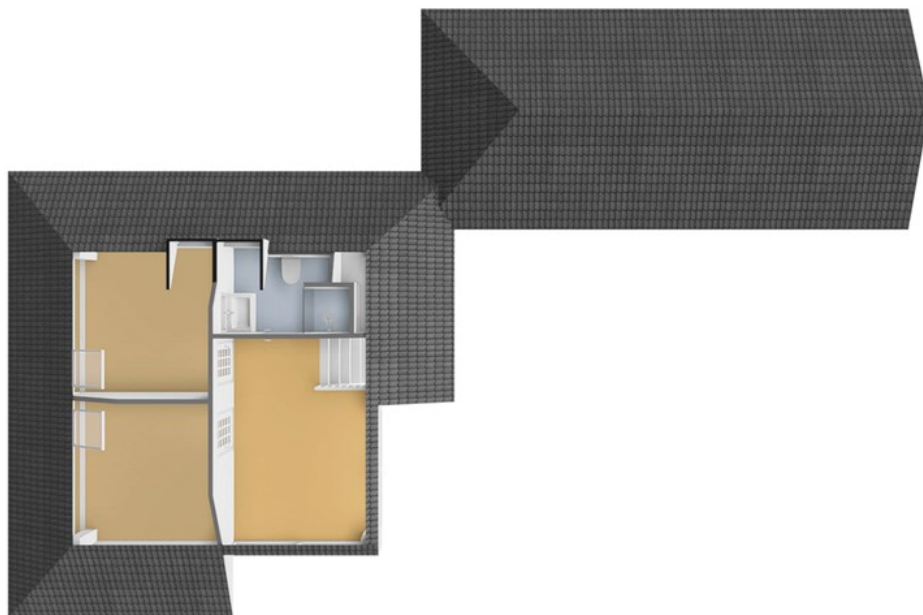
1e Verdieping - 2D



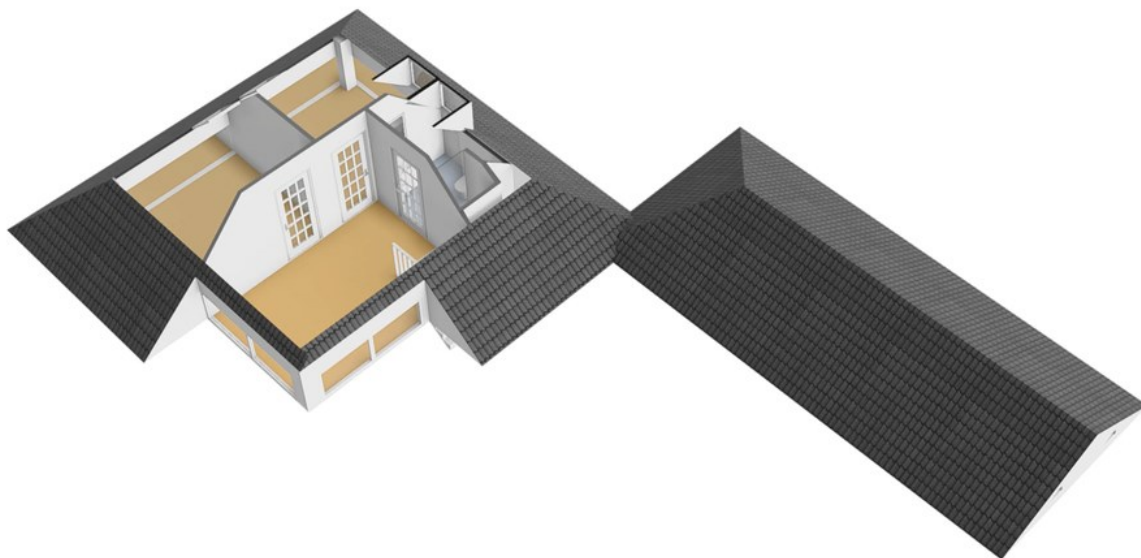
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D Topview



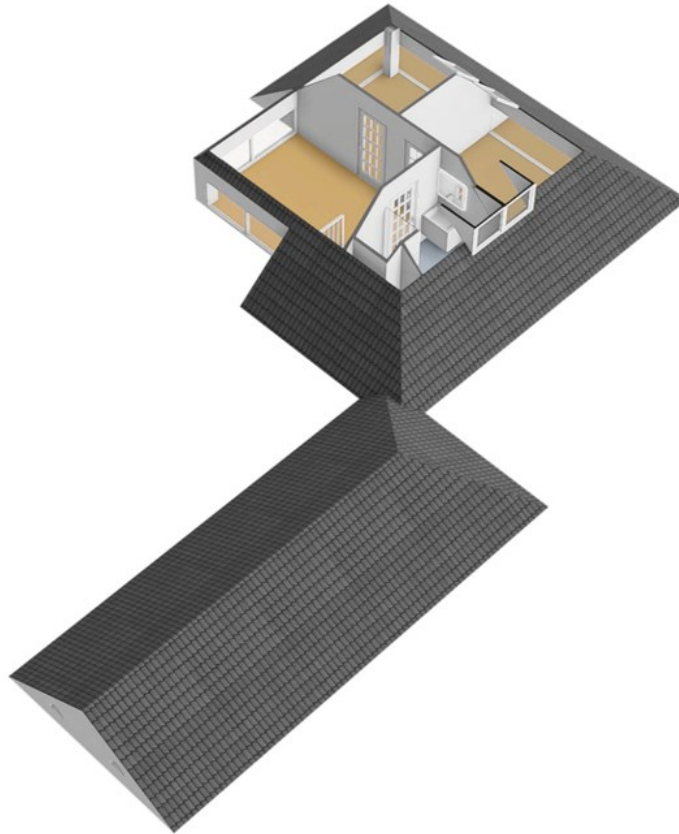
1e Verdieping - 3D



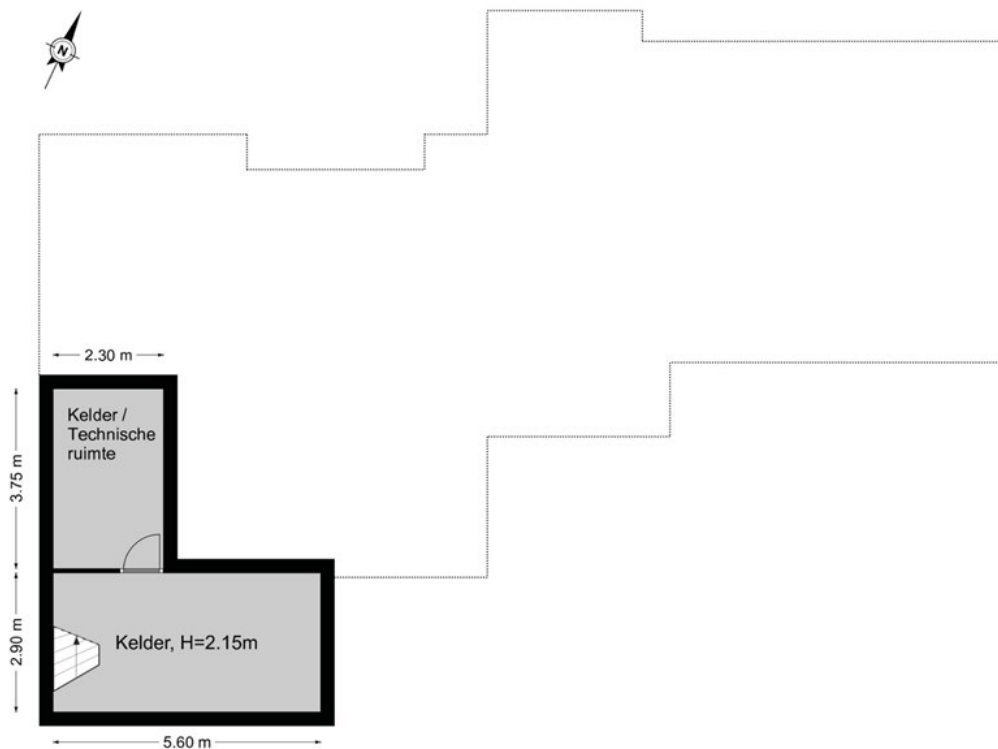
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

1e Verdieping - 3D



Kelder - 2D



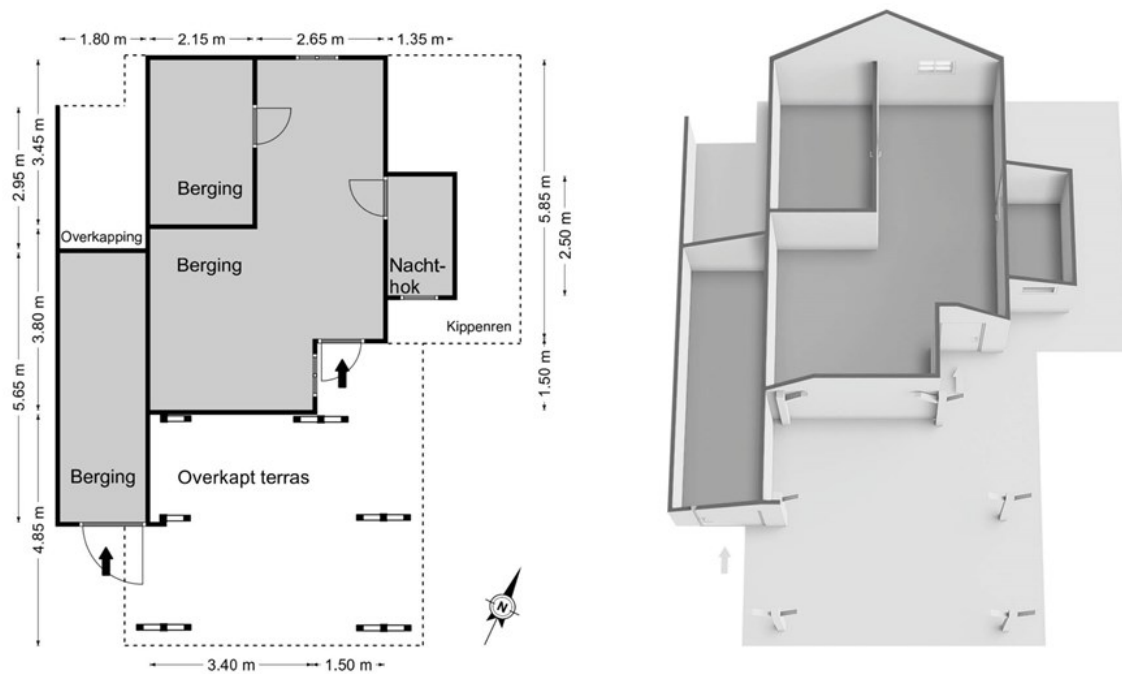
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Kelder - 3D Topview



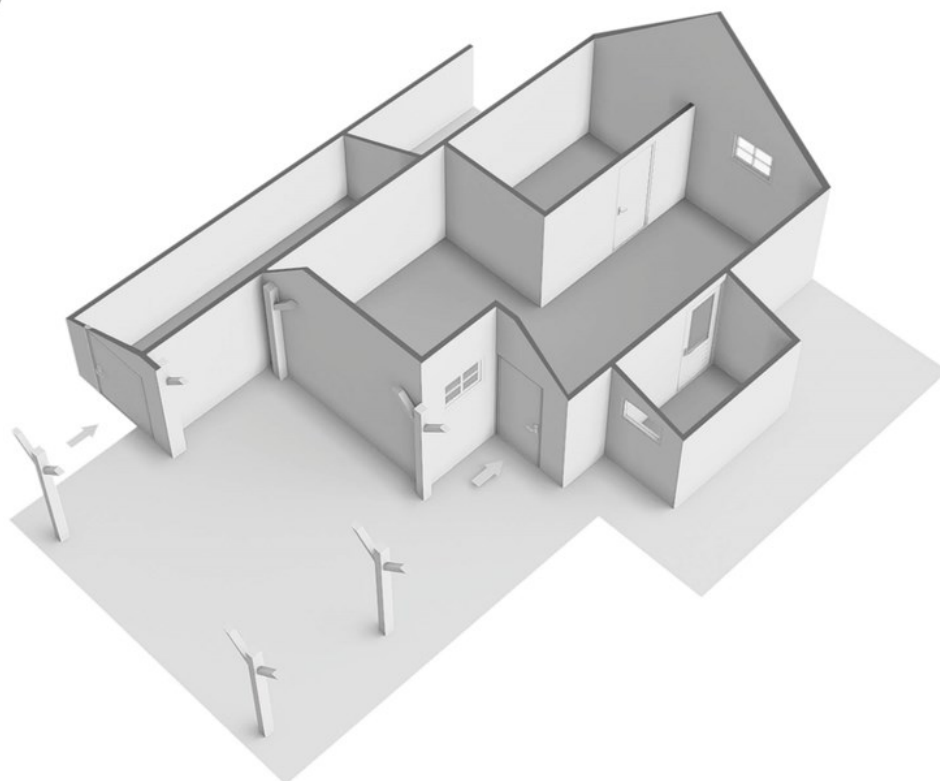
Bijgebouw 1 - 2D + 3D



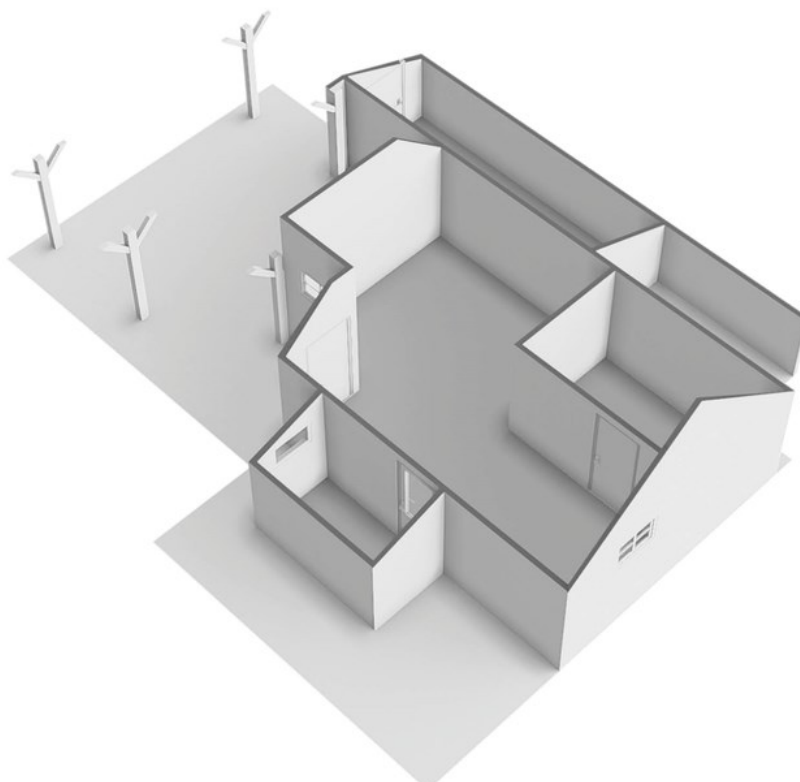
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw 1 - 3D



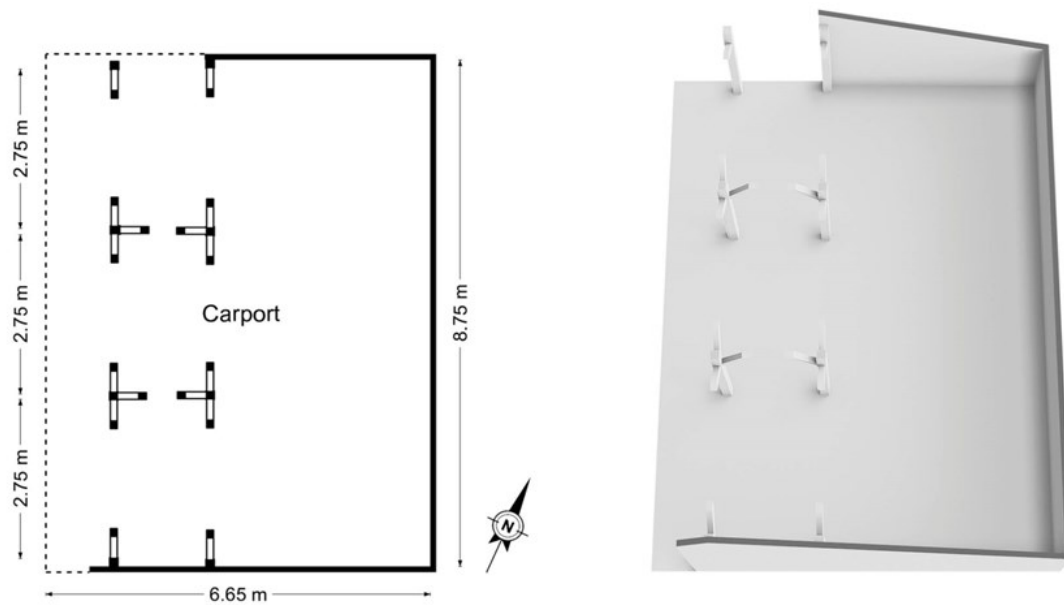
Bijgebouw 1 - 3D



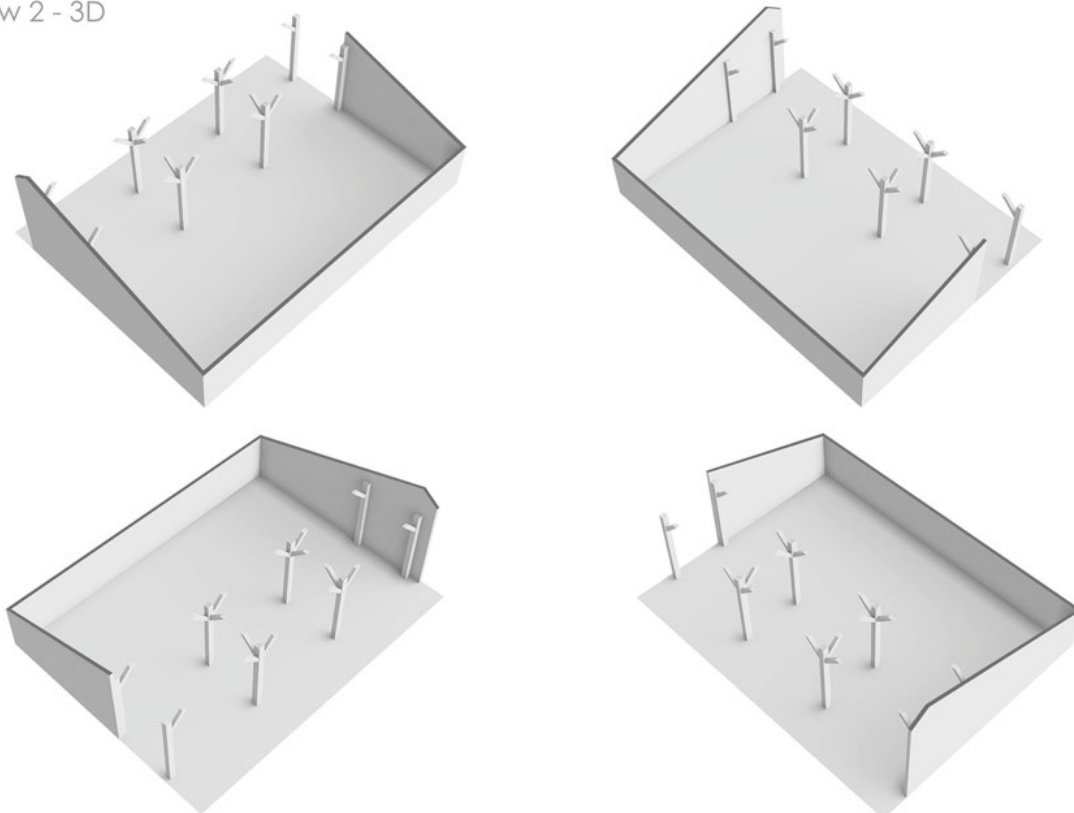
*De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. De maatvoering kan afwijken van de werkelijkheid. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Bijgebouw 2 - 2D + 3D



Bijgebouw 2 - 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

Volume + gebruiksoppervlakten



Volume:
± 822,7 m³

Gebruiksoppervlakten:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| ■ Wonen | 198,1 m ² |
| ■ Overige inpandige ruimte | 25,1 m ² |
| ■ Gebouw gebonden buitenruimte | 0,0 m ² |
| ■ Externe bergruimte | 47,9 m ² |

*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 16 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

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.
