

€ 638.000,- k.k.



't West 18a Donkerbroek

Een fijn familiehuis met binnen- en buitenruimte voor iedereen

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



't West 18a Donkerbroek

Een fijn familiehuis met binnen- en buitenruimte voor iedereen

Deze twee-onder-een-kap woonboerderij uit 1977 ligt nét buiten Donkerbroek. De achterste helft is helemaal voor jou. Compleet met vijf slaapkamers, een zeer royaal leefgedeelte en uitzicht over de weilanden zover je kunt kijken. Hier geniet je met het hele gezin van het buitenleven en de rust en ruimte die daarbij horen. Je zit vlak bij de uitvalswegen en hebt een supermarkt, basisonderwijs en een huisarts op ongeveer een kilometer afstand. Uitgebreidere voorzieningen liggen op tien autominuten.

De woning beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. Samen met 36 zonnepanelen leidt dat tot energielabel B. De cv-ketel dateert van 2022. Kortom, de energiehuishouding is goed voor elkaar. In 2024 werd buitenom geschilderd, dus daar hoeft je voorlopig evenmin mee aan

de slag. En dat komt goed uit, want ook buiten is er volop moois om van te genieten. De grote tuin ligt deels aan de zijkant van de boerderij en deels aan de achterkant. Twee van de vier bijgebouwen zijn in gebruik als verblijfsruimte. De grote overdekte buitenkamer met keuken is er een van. Een gezellige plek om lange zomeravonden door te brengen met vrienden of familie en om in voor- en najaar lekker beschut buiten te zitten. En zijn er opgroeiende kinderen? Voor je het weet hebben zij hier hun eigen favoriete plek!

Op de eerste verdieping zijn in 2022 drie badkamers gerealiseerd. Van de vier slaapkamers hebben er twee een badkamer en suite.

De grote en lichte overloop heeft de functie van keuken en verblijfsruimte. Hierdoor is een comfortabele verdieping ontstaan met volop ruimte voor een groot gezin, logés of thuiswonende kinderen. De grote tuin biedt daarbij voor iedereen voldoende ruimte om een eigen plek te vinden: ergens op het gras, onder de bomen, in de buitenkamer of in het knusse tuinhuisje.

Begane grond

Zodra je binnenkomt, kan het nauwelijks anders of je bent onder de indruk van de royale en lichte hal. De open trap en de grote ramen in het schuine dak vergroten dit effect, evenals de hoge glazen deuren die de hal verbinden met de woonkamer. Naast de hal ligt een ruime slaapkamer. Op de begane grond is geen badkamer aanwezig. Die functie heeft momenteel de grootste badkamer boven. De slaapkamer beschikt over vloerverwarming en biedt de mogelijkheid tot aanleg van sanitair. In de hal is een toilet aanwezig.

De zeer ruime woonkamer is eveneens licht. Ook hier is in het dak een grote raampartij gerealiseerd, waardoor een open verbinding met de eerste verdieping ontstaat en een vide is gecreëerd. De pvc-vloer met visgraatmotief loopt van de hal door tot en met de keuken, wat het ruimtelijke effect nog vergroot. Een grote schuifpui geeft toegang tot het terras en de tuin aan de zijkant van de boerderij. De stalen balken zijn omkleed met hout, wat de boerderijsfeer benadrukt. Een stoere houtkachel maakt het plaatje compleet.

In de moderne keuken is het kookeiland met bar het centrale ontmoetingspunt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft vloerverwarming. De ruime bijkeuken heeft ook een eigen ingang: de 'achterdeur'. Er is hier een keukenblok met de nodige kastruimte. Voor de witgoedopstelling is een plek in de kastenwand met schuifdeuren ingeruimd. De bijkeuken is verbonden met de woonkamer en tussen keuken en bijkeuken ligt een handige berging.

Verdieping

Op



de eerste verdieping vind je vier slaapkamers, drie badkamers en een grote overloop. In 2022 zijn de drie badkamers gerealiseerd. De grootste beschikt over een Whirlpool ligbad, douche, badkamermeubel met twee wastafels en een toilet. De andere twee zijn ieder verbonden met een slaapkamer. Beide badkamers beschikken over een douche, toilet en wastafel. Op de overloop is een volwaardige keuken aanwezig. Dit maakt de verdieping bijzonder veelzijdig en biedt volop comfort en privacy voor een groot gezin, thuiswonende kinderen of logés. Via een vlizotrap kom je op de bergzolder van de boerderij.

Buitenruimte

Over het erf van de voorste helft van de boerderij kom je op jouw terrein. Auto's kun je kwijt in de dubbele carport en op het erf. Het erf is verhard en ook is er een aantal verharde looppaden aanwezig. De tuin bestaat uit twee delen: een stuk aan de achterkant van de boerderij (wat je ook de voorkant van jouw helft kunt noemen) en een groter stuk aan de zijkant. Daar bevindt zich ook een terras. De tuin bestaat voor een groot deel uit gras en een aantal grote bomen. Verder zijn er een moestuin en een kas. Bomen omzomen de zij- en achterkant van de tuin en vanuit de tuin loop je zo de aangrenzende boomstrook tussen de weilanden in.

Op het perceel staan vier bijgebouwen:

- een dubbele carport
- een grote overdekte buitenkamer
- een sfeervol tuinhuisje
- een praktische schuur

De overdekte buitenkamer beschikt over een keuken, een houtkachel en een bar en vormt een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

Ligging

De woning ligt ongeveer een kilometer ten westen van Donkerbroek. In het dorp zijn een supermarkt, basisonderwijs, een huisartsenpost en een sportpark aanwezig. Meer onderwijs, sport, winkels en horeca vind je in Oosterwolde, op ongeveer tien autominuten afstand.

In Drachten, de op één na grootste plaats van Friesland, vind je



een compleet voorzieningenpakket met onder andere een schouwburg, atletiekbaan, zwemparadijs en diverse tuincentra. Drachten ligt op ongeveer een kwartier rijden. Rondom liggen bos- en natuurgebieden op korte afstand, zoals bij Wijnjewoude, Beetsterzwaag, Fochtelloo en Appelscha. Wandel- en fietsmogelijkheden zijn er te over in de directe omgeving. Op de N381 zit je zo. Daardoor ben je in Groningen in veertig minuten en in Assen en Heerenveen in een half uur.

Tot slot

Wij nodigen je van harte uit om de woning te komen bezichtigen. Uiteraard ben je welkom om je eigen aankoopmakelaar mee te nemen.



Kenmerken

Woonoppervlakte: 265 m²

Inhoud: 1.105 m³

Perceelgrootte: 2.652 m²

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 1

Verwarming: Vaillant ecotec combi
2022

Isolatie: Dakisolatie

Aanvaarding: In overleg







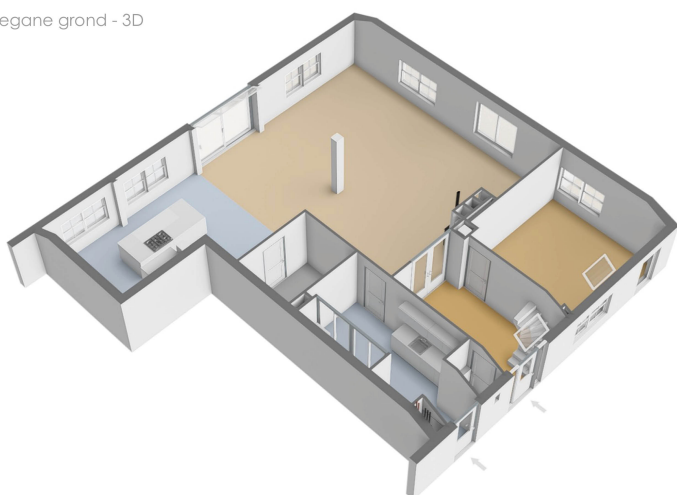
Begane grond - 2D



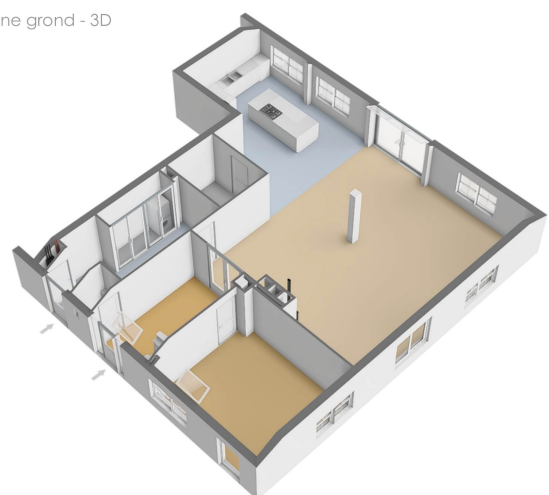
Begane grond - 3D Topview



Begane grond - 3D



Begane grond - 3D



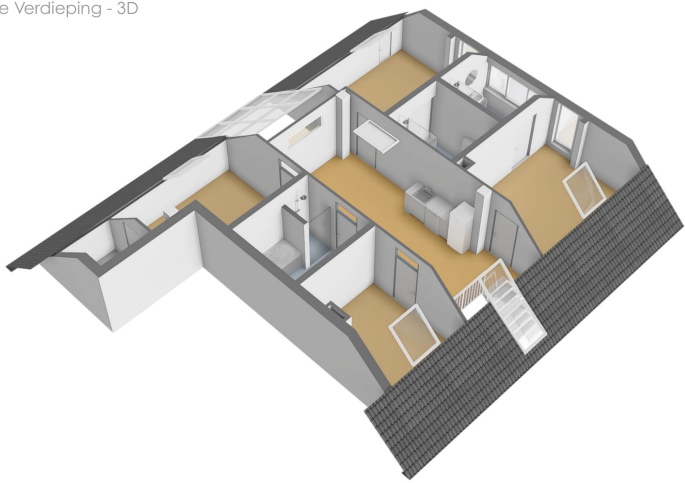
1e Verdieping - 2D



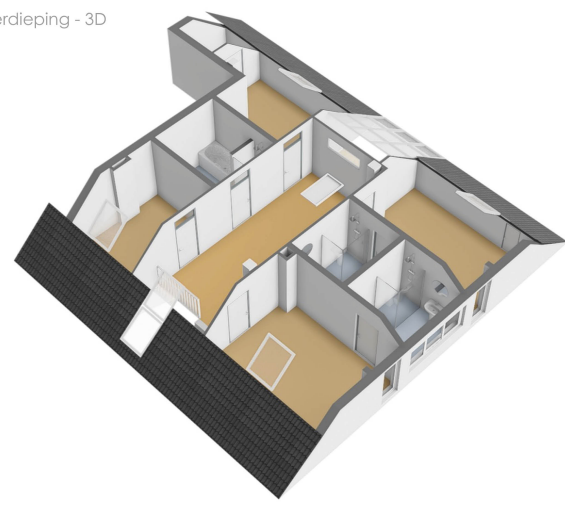
1e Verdieping - 3D Topview



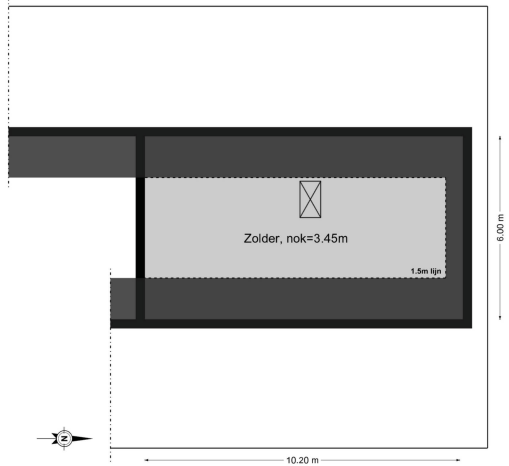
1e Verdieping - 3D



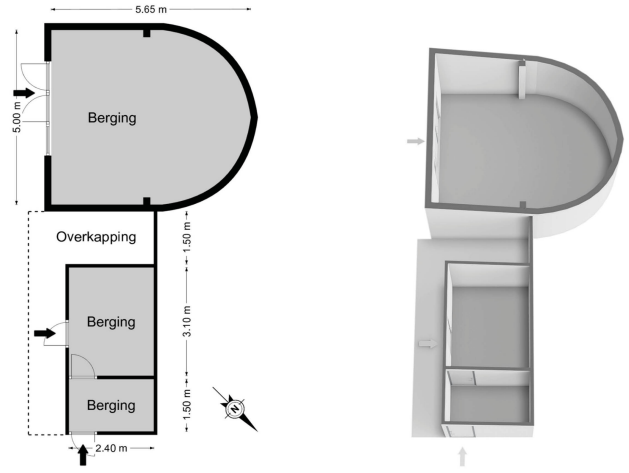
1e Verdieping - 3D



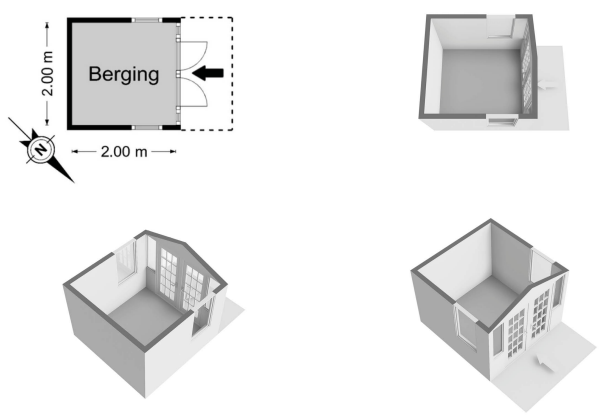
2e Verdieping - 2D



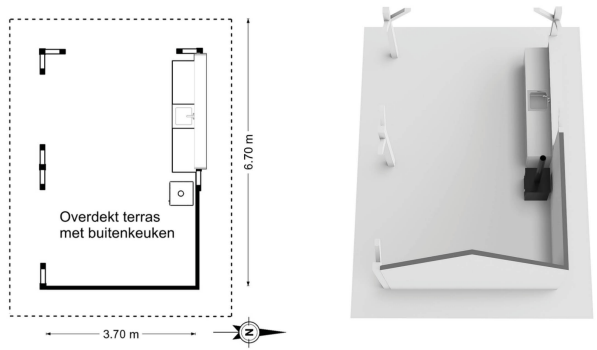
Bijgebouw 1 - 2D + 3D



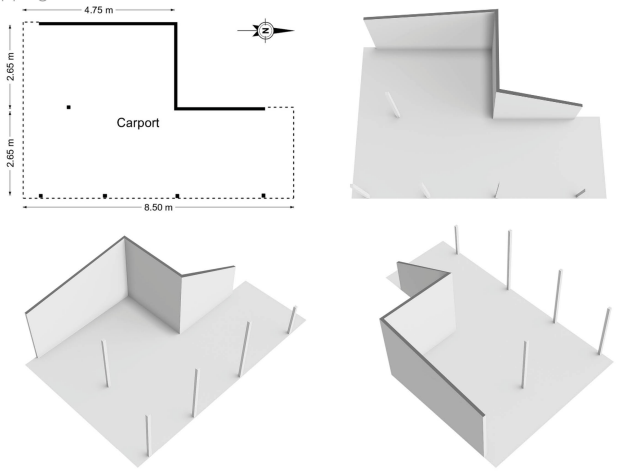
Bijgebouw 2 - 2D + 3D



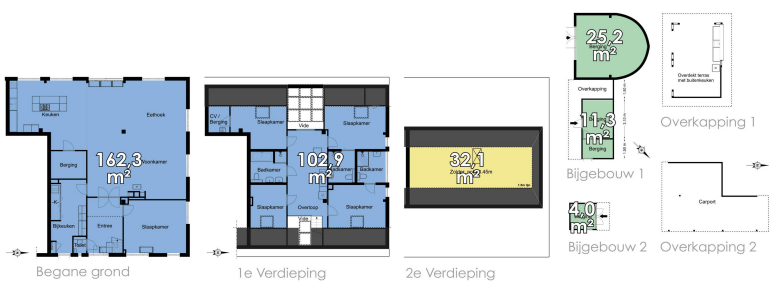
Overkapping 1 - 2D + 3D



Overkapping 2 - 2D + 3D



Volume + gebruiksoppervlakten
• 't West 18a, Donkerbroek



Volume:	± 1105 m³
Gebruiksoppervlakten:	
Wonen	265.2 m²
Overige inpandige ruimte	32.1 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.0 m²
Externe berging	40.5 m²



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 49 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.
