

€ 598.000,- k.k.



Oosterstreek 103 Oosterstreek

Een veelzijdige woning voor veelzijdige mensen

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ





Oosterstreek 103 Oosterstreek

Een veelzijdige woning voor veelzijdige mensen

Wat zou de doorslag geven bij deze woning in Oosterstreek op de grens van Friesland en Drenthe? Bouwjaar, binnen, buiten, energiehuishouding, hobby, tuin, onderhoud, omgeving? Of gaat het hier juist om de combinatie, de veelzijdigheid? Bij dit huis kunnen we namelijk veel vinkjes zetten, kijkt u maar!

De woning is gebouwd in 1985. In 2024 werd een forse uitbouw gerealiseerd voor een keuken en badkamer en tevens een overkapping aan de grote loods. Samen zorgen ze voor een flink aantal praktische en prettige vierkante meters extra. De slaapkamer en aangrenzende badkamer op de begane grond maken de woning levensloopbestendig. Tel de drie slaapkamers boven, op bij die van beneden, en we komen op een totaal van vier. Boven is eveneens een

badkamer, samen dus twee. Volledige isolatie (dak, vloer, muren en glas), twaalf zonnepanelen en een hybride warmtepomp leiden tot energielabel A+(!). Tevens is het huis degelijk gebouwd. Een voorbeeld: zowel de vloer van de begane grond als de eerste verdieping is van beton, wat zorgt voor minder contactgeluid.

Het perceel is 900 m2 groot en er is een grote loods die geschikt is voor vele toepassingen. Heerlijk buiten vertoeven kan in de tuin, onder de overkapping en in de serre. Een multifunctionele ruimte die nu is ingericht als bar-café staat eveneens tot uw beschikking. Winkels, scholen, huisarts en tandarts bevinden zich op korte afstand. Fiets- en wandelpaden zijn rondom en de bos- en natuurgebieden van Nationaal Park Drents-Friese Wold liggen vlakbij.

En last, maar zeker niet least: de huidige eigenaren hebben heel goed voor hun bezit gezorgd. Zowel binnen als buiten is alles uitstekend onderhouden.

Kortom: veel ruimte binnen en buiten, energiehuishouding op orde, loods voor diverse hobby's, fijne tuin, alles prima verzorgd en een groene omgeving. En: u kunt er zo intrekken.

Begane grond

Via de zijentree komt u in de hal, met open trap naar de eerste verdieping en een toilet. De slaapkamer bevindt zich naast de hal. De aangrenzende moderne badkamer dateert van 2024 en beschikt over een ruime inloopdouche, badkamermeubel met twee wasbakken en toilet. De L-vormige woonkamer is mooi licht en is flink ruimer geworden na de realisatie van de uitbouw in 2024. Dat geeft weliswaar een mooi ruimtelijk effect, maar misschien ziet u liever een kinderspeelplek, een boekenhoekje, een hondenbench of nog iets anders. Prettig detail: het wordt hier niet te warm, want voor de ramen aan de voor- en zijkant zit zonwering.

De moderne keuken met eethoek is eveneens heerlijk ruim en licht en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een inductiekookplaat en een kokendwaterkraan. Een schuifpui geeft toegang tot de achtertuin en terras. De bijkeuken is voorzien van een vaste kastenwand en er is daarnaast onder andere ruimte voor een witgoedopstelling. In de bijkeuken is ook de achterdeur van de woning. Voor de uitbouw is keralit gebruikt, een onderhoudsarme materiaalsoort. De kozijnen zijn van kunststof. In 2026 is de woning nog buitenom geschilderd. De hele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Verdiepingen

Rond de overloop liggen de drie slaapkamers, de badkamer (2021), een vaste kast en een berging. De vorm van het dak, schuin met een knik erin, zorgt voor meer ruimte op de verdieping dan bij huizen met een 'gewoon' schuin punt dak het geval is. Daardoor hebben alle ruimten een groter oppervlak met stahoogte. De badkamer beschikt



over een ruime inloopdouche en een wastafel. De grootste slaapkamer heeft een vaste kastenwand. Wanneer er behoefte aan is, zou de berging gebruikt kunnen worden om eenvoudig een toilet te realiseren. Een vlizotrap geeft toegang tot de tweede verdieping met een bergzolder.

Buitenruimte

De woning ligt niet direct aan de weg, zodat er niet alleen een zij- en achtertuin is, maar ook een voortuin. De tuininrichting bestaat uit gazon, bomen, coniferen, struiken en heesters als erfscheiding aan de voor- en linkerkant en struiken en coniferen aan de rechterkant. Aan de achterkant lage struiken, zodat u (wanneer er geen mais staat) een vrij uitzicht heeft over de landerijen. De klinkerbestrating is slechts enkele jaren oud, helemaal schoon en ligt er zo strak als een biljartlaken in. Parkeren kan in de loods, maar ook op het ruime erf.

De loods heeft een oppervlakte (inclusief overkapping) van 123 m² en is gebouwd met het oog op diverse gebruiksmogelijkheden. De loods heeft stalen spanten, een vrije overspanning, een eigen groepenkast, krachtstroom, een grote overheaddeur, een loopdeur, een toilet en een vliering boven de voormalige koelcel. Het rechterdeel van de loods is verdiept aangelegd voor hogere voertuigen zoals campers. Leuk weetje: op deze plek stond destijds de SRV-wagen van de voorlaatste eigenaar. De verdiepte ligging was ook handig voor het beladen van zijn wagen. De oppervlakte en het voorzieningenniveau van de loods maken diverse gebruikstoepassingen op hobby- en ander gebied mogelijk. En bent u een autoliefhebber/sleutelaar? Een brug boven het verdiepte deel en u kunt naar hartenlust uw gang gaan!

De aanbouw/overkapping bij de loods bestaat uit drie delen: overdekt terras, bar en serre. Het overdekte terras maakt het mogelijk om in de zomer in de schaduw te zitten en in voor- en najaar al lekker beschut buiten te genieten. De bar is een gezellige en geïsoleerde ruimte



met airco en heeft een verbinding met de serre. De serre heeft twee glazen wanden die naar behoefte geheel of gedeeltelijk open gezet kunnen worden.

Ligging

Oosterstreek ontstond in de 19e eeuw als bewoond buitengebied langs de weg van Noordwolde naar Boijl. Het had altijd al een sterke relatie met Noordwolde (en nog), maar omdat er al in 1882 een school kwam, groeide het relatief snel uit tot een buurtschap. In 1989 kreeg de kern de dorpsstatus en groeide verder. Het dorp heeft een kleine 600 inwoners. De 'streek' zelf heeft een net aanzicht, met goed onderhouden woningen en mooie eiken.

Noordwolde ligt op enkele minuten afstand en heeft een goed voorzieningenniveau: winkelcentrum, medische zorg, basisscholen, bibliotheek, sportverenigingen en goede busverbindingen. Recreatiegebied de Spokeplas ligt op enkele fietsminuten. De speel- en zwempas ligt in het wandelbos Spokedam en heeft een fijn beschut strand. Wandel- en fietspaden zijn er volop in de omgeving. De bosheide- en stuifzandgebieden van Nationaal Park Het Drents-Friese Wold liggen vlakbij.

De A32 ligt op een kwartier afstand. De kern Wolvega ligt op 20 autominuten, Heerenveen op 25 en Steenwijk op 30 minuten. Oosterwolde ligt aan de N381 en u bent er in 20 minuten.

Tot slot

Wij nodigen u van harte uit om de woning te komen bezichtigen. Uiteraard kunt u uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



Kenmerken

Woonoppervlakte:	134 m2
Inhoud:	502 m3
Perceelgrootte:	900 m2
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Intergas cw5 32 kw hybride (ekhy093467) 2024
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Aanvaarding:	In overleg











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 41 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.
