SNOEK
makelaars

Rijweg 34, 8431 KM Oosterwolde

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

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

funda NVM

Omschrijving

In het centrum van Oosterwolde staat dit vriendelijke, goed onderhouden vrijstaande woonhuis met drie slaapkamers en een stenen garage/schuur die via eigen oprit toegankelijk is. Het woonhuis is gelegen op een perceel eigen grond van 286m².

Het woonhuis
Indeling begane grond: entree. Hal met trapkast. Vanuit de hal toegang tot beknopte kelderruimte. Sfeervolle woon-/eetkamer (ca. 28m²) voorzien van een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de tuin. Moderne open keuken (2014) die is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Bijkeuken met vloertegels en vaste kast. Moderne toiletruimte met wandcloset. Moderne badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.

Indeling eerste etage: ruime overloop met dakraam. Ruime slaapkamer aan de achterzijde (ca. 11m²) met diepe inloopkast voorzien van dakraam. Twee slaapkamers aan de voorzijde van ieder ca. 5m².
Vanuit de overloop is de bergzolder (over de gehele lengte van de woning) te bereiken.

Het perceel
Het voortuintje bestaat uit een gazon en een bestraat pad dat naar de voordeur leidt. De met gebakken klinkers-bestrate oprit is ca. 20 meter lang en loopt naar de vrijstaande stenen garage met inpandige riante schuurruimte. De achtertuin is onderhoudsarm aangelegd: voorzien van een gazonnetje, een plantenbak, een houten-vlonder terras, een betegeld terras en een pad van klinkerbestrating naar de schuur.
De tuin is zuid-georiënteerd.

HIGHLIGHTS
- drie slaapkamers
- plafond en vloer van de bijkeuken geïsoleerd.
- woon-/eetkamer en keuken voorzien van laminaatvloer.
- grotendeels voorzien van recent aangebracht dubbel glas.
- zuidgevel is na-geïsoleerd (vanaf de binnenzijde). Overige gevels niet bekend.
- moderne keuken en sanitair.
- eerste etage inwendig gemoderniseerd, voorzien van nieuw dakraam en plafondisolatie.
- dakpannen zijn vernieuwd in 2018.
- kopers die het woonhuis als hoofdverblijf gaan wonen en tussen 18 en 35 jaar jong zijn, kunnen eenmalig gebruik maken van de STARTERSVRIJSTELLING. Hierdoor betalen zij geen overdrachtsbelasting!
- er zal een niet-bewoningsclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen, aangezien de verkoper het woonhuis zelf niet bewoond heeft.

De omgeving
Oosterwolde is de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf. Dit dorp met ca. 10.000 inwoners beschikt over goede voorzieningen zoals zorgvoorzieningen, basisscholen, voortgezet onderwijs, een overdekt zwembad, tennis- en padelbanen, kinderdagverblijven, dierenartsen en sportscholen. Ook beschikt het dorp over een levendig winkelgebied en een groot industrieterrein met een woonboulevard. De bekende 'Turfroute' zorgt voor gezelligheid en toerisme in de zomermaanden.
Vanwege de centrale ligging van het dorp zijn de grotere plaatsen Drachten, Heerenveen, Groningen en Assen goed bereikbaar. Voor de natuurliefhebbers zijn de prachtige heide- en bosgebieden 'Fochtelooërveen' en 'Drents-Friese Wold' op korte afstand gelegen. Het Nationaal Park ‘Drents-Friese Wold’ is ca. 6.000 hectare groot en biedt uitstekende recreatiemogelijkheden om te wandelen, fietsen en paardrijden.

Neem gerust contact op met het kantoor van SNOEK makelaars in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem desgewenst uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies!

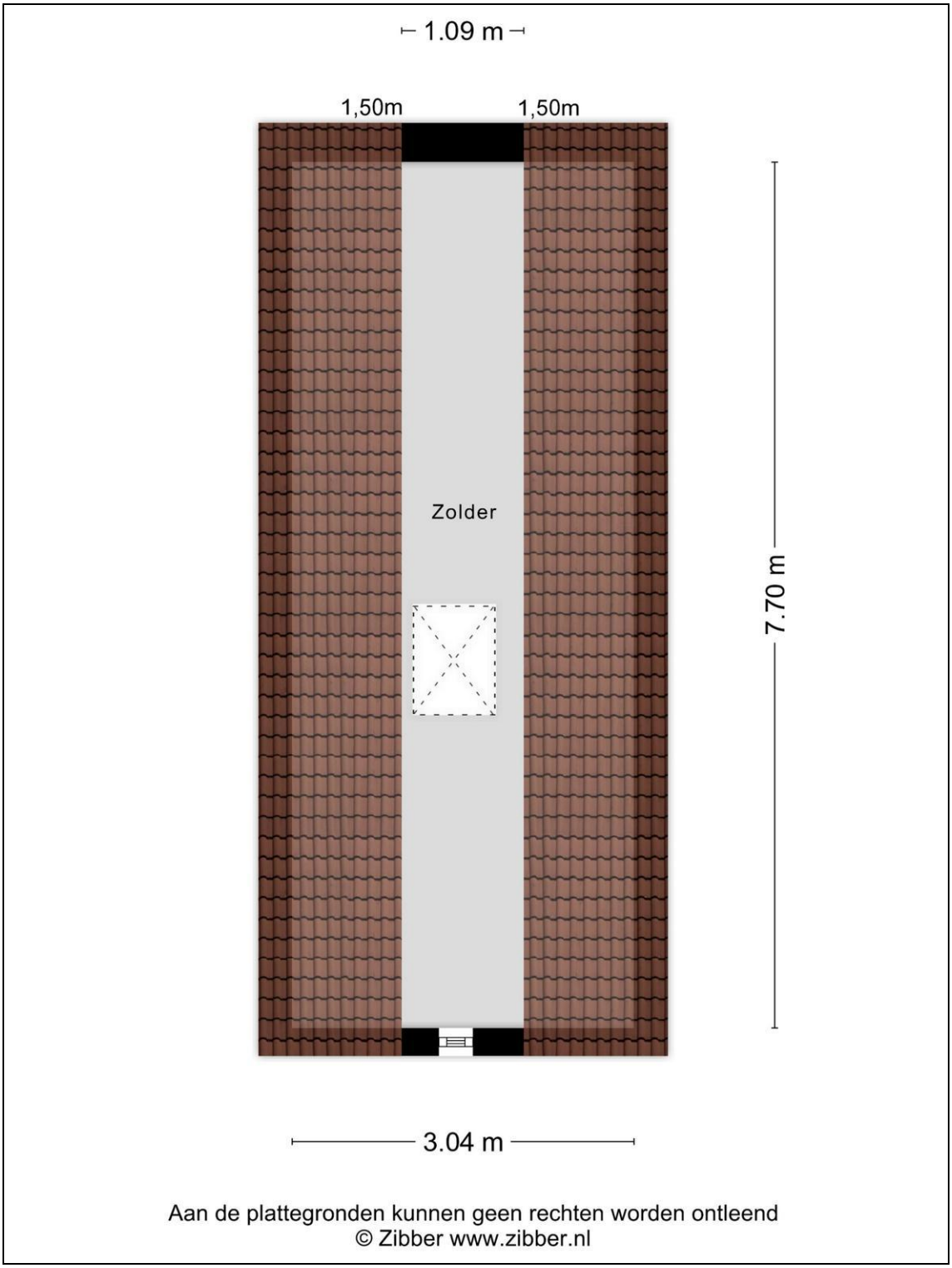
59

Brinkstraat

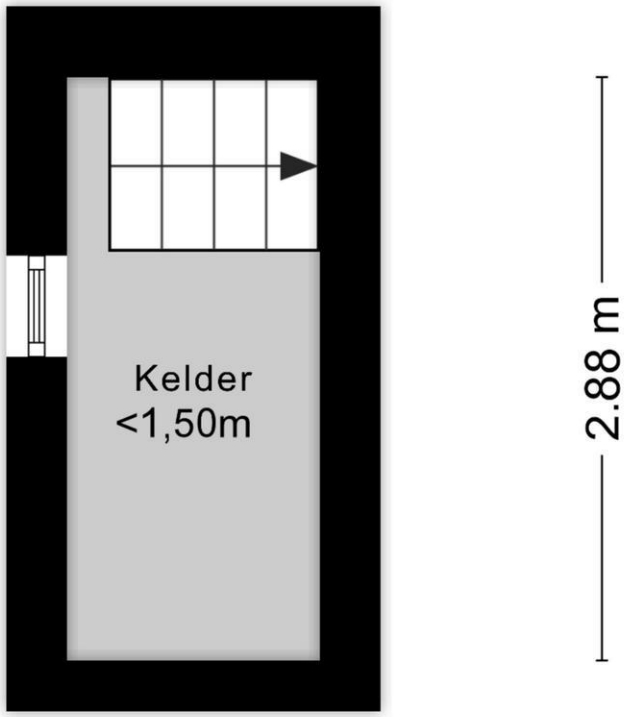
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

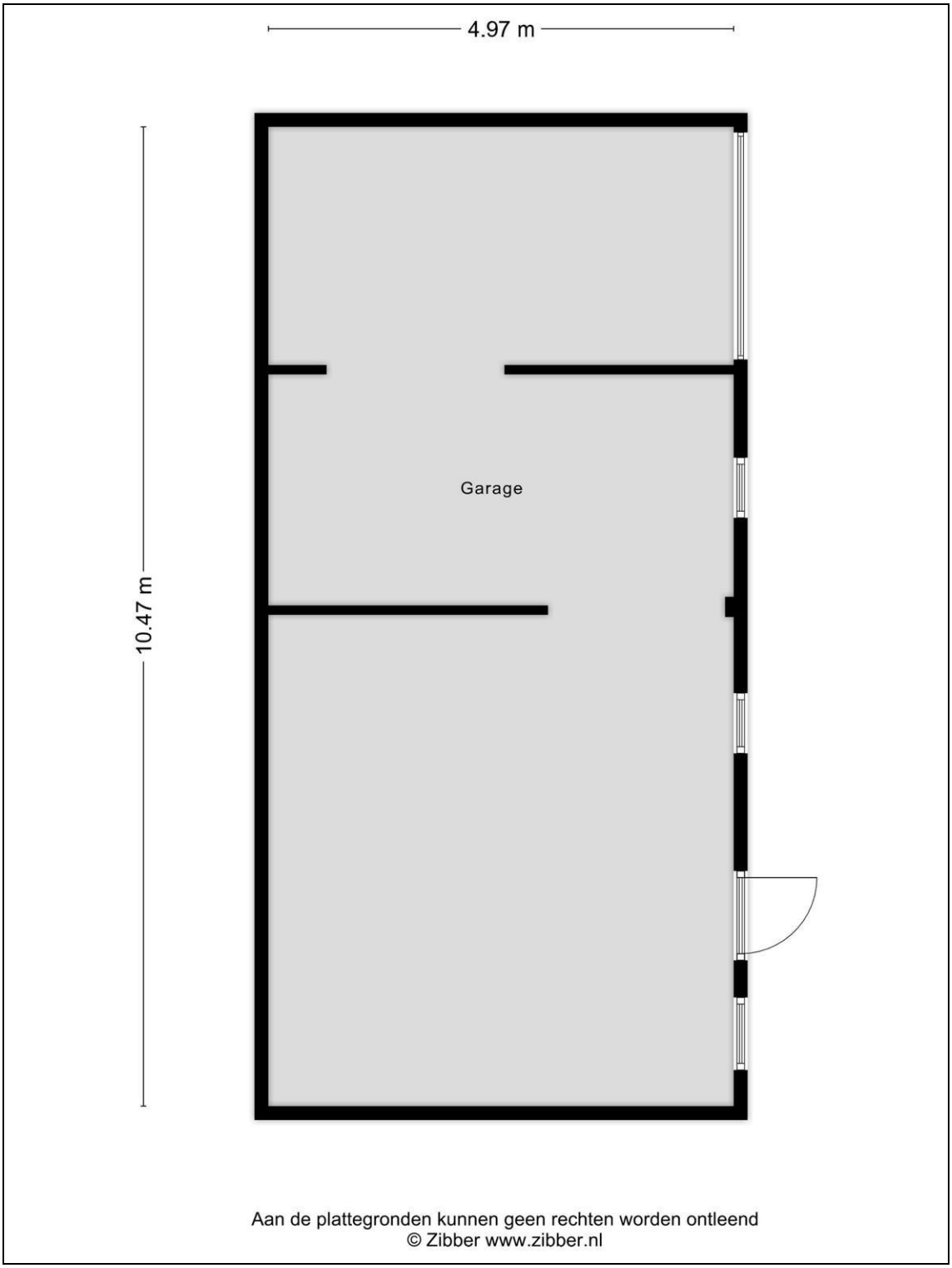
© Zibber www.zibber.nl



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	Rijweg 34
Postcode / Plaats	8431 KM Oosterwolde
Gemeente	Oosterwolde
Sectie / Perceel	A / 6957
Oppervlakte	286 m^2
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 350.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 370 m^3
Perceel oppervlakte	: 286 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 92 m^2
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwperiode	: 1931-1944
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin 90 m^2
Garage	: Vrijstaand steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	: Muurisolatie

Locatie

Rijweg 34
8431 KM OOSTERWOLDE

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**.
10. Via onze website **snoekmakelaars.nl** kunt u onder het menu '**Documenten'** interessante bescheiden downloaden die een groot deel van uw eventuele bijkomende vragen omtrent de verkoopprocedure en de werkwijze van SNOEK makelaars kunnen beantwoorden. Mocht u nog aanvullende vragen hebben dan vernemen wij die graag van u.

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 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