

SNOEK

makelaars



Lindedijk 8, 8481 KH Nijetrijne

Vraagprijs € 1.000.000,- k.k.

Wolvegasterweg 2 a
8421 PB, Oldeberkoop
0516 - 76 40 00
www.snoekmakelaars.nl



Omschrijving

Waar de uitgestrekte natuurgebieden "De Weerribben" en "De Rottige Meente" elkaar ontmoeten ligt deze in 1998 grondig onder architectuur gerenoveerde statige woonboerderij op een perceel van 5.470m² eigen grond. Ten tijde van de renovatie zijn de authentieke kenmerken van de boerderij bewaard gebleven maar heeft de toegepaste isolatie geleid tot een energielabel A.

Aan de achterzijde ligt de boerderij direct aan Natura 2000 gebied en aan de voorzijde slingert de rivier De Linde zich door het landschap. Van alle zijden worden prachtige vergezichten over natuur en weilanden geboden.

Door de Rijkssnelwegen A6 en A32 zijn grote plaatsen als Meppel, Zwolle, Lelystad en zelfs Amsterdam goed en snel bereikbaar.

De woonboerderij

Indeling begane grond: entree met garderobe en tochtportaal. Hal met gang voorzien van een trapkast.

Aan de hal grenst de gang met de gastenbadkamer voorzien van toilet, douche en wastafel.

De werkkamer (ca. 17m²) met vaste kast en de televisie-kamer (ca. 18m²) met twee vaste kasten liggen aan de voorzijde van het huis. Vanuit de werkkamer is de kelderruimte te betreden.

De woonkeuken (ca. 15m²) is voorzien van een L-vormig natuurstenen werkblad, oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en schouw met het AGA-fornuis. Vanuit de keuken is de tuin toegankelijk.

De bijkeuken (ca. 11m²) staat in open verbinding met de keuken. Aan de bijkeuken grenst de stookruimte met twee c.v.-ketels en een boiler.

De woonkamer (ca. 49m²), de eetkamer (ca. 57m²) en de salon (ca. 43m²) staan in open verbinding met elkaar en bieden gezamenlijk een zee aan ruimte. Het authentieke houten spantwerk en de plafonds met houten balken en een hoogte van ca. 3,30 meter dragen bij aan de imposante uitstraling.

De woonkamer is uitgerust met een sfeervolle houtkachel. Via de openslaande deuren in de eetkamer is de tuin toegankelijk en de salon heeft een hoge boekenkastenwand. Verder bevindt zich hier een slaapkamer (ca. 29m²) met een kastenwand.

Vanuit een gang aan de achterzijde van het huis bereikt u de stalruimte (ca. 25m²) met twee pony/geitenboxen en hooi/stro-opslag alsmede de werkplaats (ca. 34m²) met inpandige garage (ca. 22m²) met forse openslaande staldeuren. Vanuit de werkplaats is de meer dan riant zolderetage te bereiken. Deze zolderruimte kan - indien gewenst - nog volledig of gedeeltelijk omgevormd worden tot woonruimte.

Indeling eerste etage: een overloop biedt toegang tot de royale slaapkamer (ca. 38m²) met dakkapel, dakramen en inloopkast met dakraam. In de badkamer ensuite (ca. 18m²) zijn een ligbad, separate doucheruimte, toilet en twee wastafels gerealiseerd. Daglichttoetreding vindt ook hier plaats door middel van dakramen.

Als bovenstaande indeling u nog niet groot genoeg is en u de woonruimte van de boerderij wenst uit te breiden, is dat mogelijk door de genoemde uiterst royale zolder (ca. 165m²) om te vormen.

Het erf

Vanaf de dijk voert een eigen oprit naar de vrijstaande houten carport (ca. 5.90x4.60).

Rondom de boerderij ligt de met zorg aangelegde tuin. Vanuit de achtertuin wordt een meer dan fenomenaal uitzicht over het Natura 2000 gebied "Rottige Meente-Brandemeer" geboden. Aan de voorzijde van het eigen erf kijkt u uit over de rivier "De Linde" (doorgaande vaarroute) met daarachter de uitgestrekte weilanden en het natuurgebied "De Weerribben" van de provincie Overijssel. Er bestaan plannen om dit gebied eveneens aan te merken als Natura 2000 gebied. Indien dit zal worden gerealiseerd zal de woonboerderij volledig in Natura 2000 gebied liggen.

Verder bestaat het erf uit een door hekwerk en bomenwallen omzoomd weiland met vrijstaande houten stal/schuur (ca. 4.00x2.90) en een besloten boomgaard met enkele volwassen fruitbomen van oude rassen.



























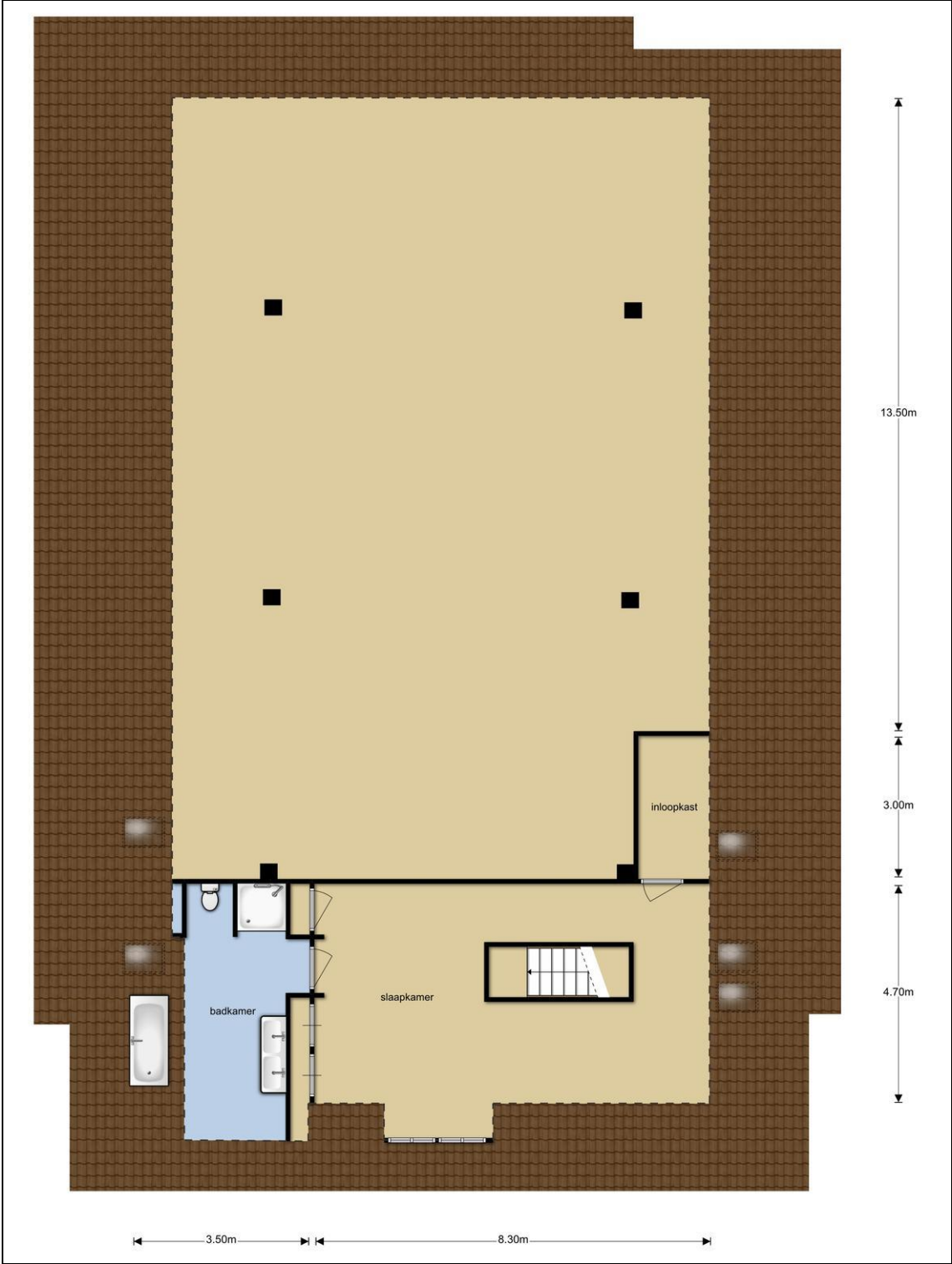












Kadaster

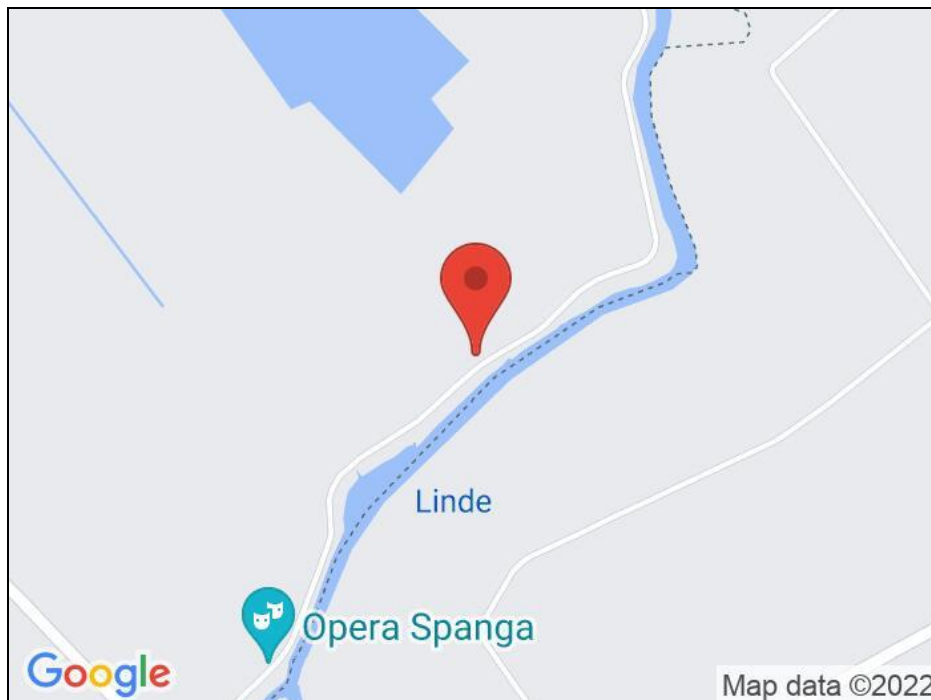
Kadastrale gegevens	
Adres	Lindedijk 8
Postcode / Plaats	8481 KH Nijetrijne
Gemeente	Oudetrijne
Sectie / Perceel	L / 285
Oppervlakte	5.470 m ²
Soort	Volle eigendom

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.000.000,= k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.750 m ³
Perceel oppervlakte	: 5.470 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 362 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig, Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel, Allesbrander
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Lindedijk 8
8481 KH NIJETRIJNE



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 **financieringsvoorbewoud** 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 hypotheek, 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.

