

BUITEN

landelijk wonen



Verkoopinformatie

Veneburen 12

Makkinga



Imposante en knusse rietgedekte woonboerderij (uitgevoerd in Engelse cottage-stijl) met stenen schuurtje gelegen op een perceel eigen grond van 3.520 m², grenzend aan het Nationaal Park 'Drents-Friese Wold'.

De huidige eigenaren exploiteren een goedlopende Bed & Breakfast met op de begane grond een tuingerichte eetkamer, slaapkamer en luxe badkamer. Uiteraard kunnen deze kamers ook gebruikt worden voor eigen gebruik.


Naast een vergunning voor een Bed & Breakfast is er een vergunning voor een theetuin. De tuin leent zich hier perfect voor: prachtig uitzicht over de landerijen en veel verschillende zitplaatsen en wandelpaadjes door de parkachtige en bosrijke tuin met een grote variëteit aan bloemen en planten.


BUITEN
landelijk wonen




Kenmerken

 **234 m²** wonen

 **3.520 m²** perceel

 **910 m³** inhoud

 **3** slaapkamers

Type woning woonboerderij

Bouwjaar +/- 1910



Veneburen 12
Makkinga

Ligging Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen, buiten bebouwde kom gelegen, in bosrijke omgeving

Tuin Tuin rondom (2.500 m²)

Bijgebouwen Stenen garage

Verwarming C.v.-ketel (Awb uit 2007) en houtkachel (ter overname)

Isolatie Gedeeltelijk vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen en dakisolatie

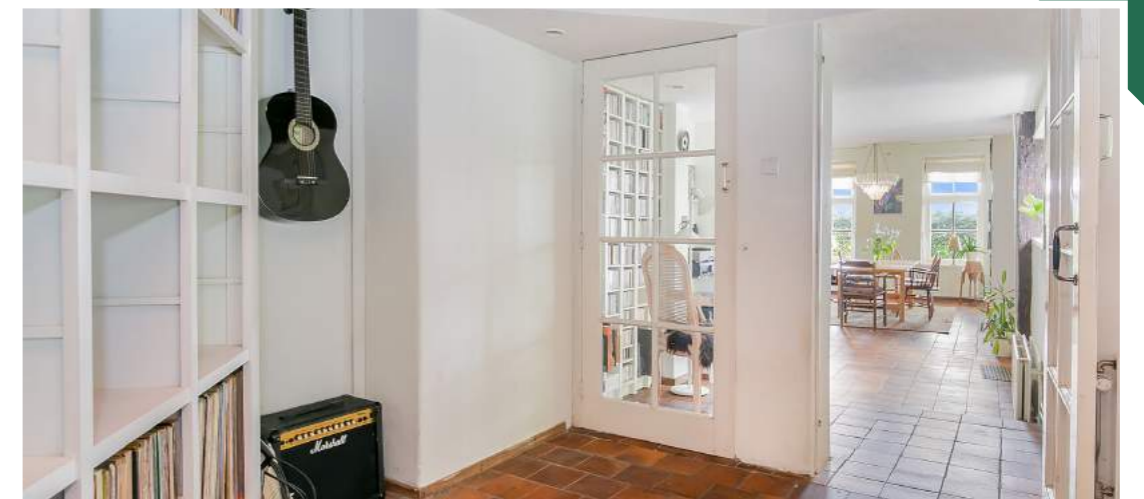
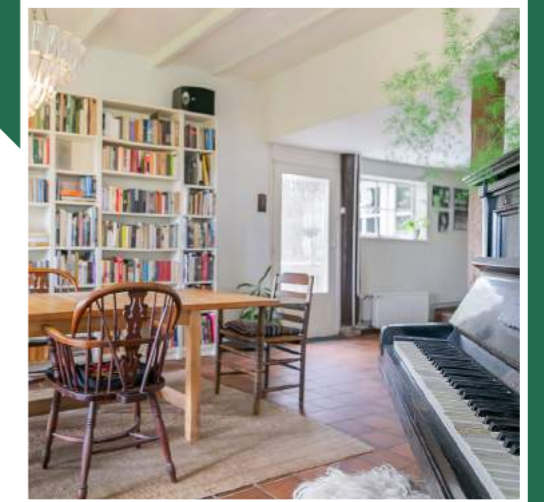


De woonboerderij kent voorts een speelse indeling met een landelijke keuken en sfeervolle leefruimtes met vides. Op de eerste etage bevinden zich een werkplek, twee slaapkamers en een gemoderniseerde (tweede) badkamer.

De woonboerderij is gelegen aan een rustige weg met het goede voorzieningenniveau van Oosterwolde op slechts ca. 5 kilometer afstand.

De woonboerderij

Indeling begane grond: entree. Ruime hal met toegang tot ruime toiletruimte voorzien van een fonteintje. Sfeervolle lichte eetkamer (ca. 38 m²) met tuindeur en fraai uitzicht over de voorliggende landerijen.





Landelijke keuken (ca. 14 m²) met hardstenen werkblad, oven, vaatwasser, combi-magnetron (ter overname), 5-pits gaskookplaat, afzuig-/filterkap en losstaande koelkast.





Imposante woonkamer (ca. 35 m²) met vide, hoogrendements houtkachel (ter overname) en openslaande deuren naar de tuin. Ontbijt-/werkkamer (ca. 30 m²) aan de achterzijde met tuindeur.

Hal met zij-entree en toegang tot bijkeuken met witgoedaansluitingen.



Fraaie, riante gastenkamer (ca. 21 m²) met grenen houten siervloer (geïsoleerd) en openslaande deuren. Luxe badkamer ensuite (ca. 6 m²) met inloopdouche, wandcloset en wastafel. De afwerking is fraai met Belgisch hardsteen en Italiaans marmer.





Indeling eerste etage: ruime overloop/vide met dakkapel, goed bruikbaar als werk- of logeerkamer. Hal met toegang tot stookruimte en inbouwkast. Sfeervolle slaapkamer (ca. 11 m²) met de authentieke houten gebinten, wastafel en dakraam.





Moderne badkamer (ca. 6 m²) met dakraam, toilet, douche en wastafel. De badkamer zal op enkele punten nog worden afgewerkt waarna deze volledig bruikbaar is. Aan de voorzijde riante slaapkamer (ca. 19 m²) met dakkapel, inbouwkasten en ensuite badkamer met een ligbad en wastafel.

Ruime bergzolder op de tweede etage.



Buiten

De riante 'cottage' tuin is schitterend aangelegd met veel verschillende zitjes om beschut of juist in de zon te kunnen genieten van de ruimte en rust. U verdwaalt in de wandelpaadjes tussen de bomen. Een fruitboomgaard zorgt voor een goede oogst van appels, vijgen en pruimen. In de grote kippenren kunnen kippen scharrelen waardoor u kunt genieten van verse eitjes in de ochtend. Het schuurtje - in stijl met de boerderij - is ca. 4,70 meter lang en 2,80 meter breed.

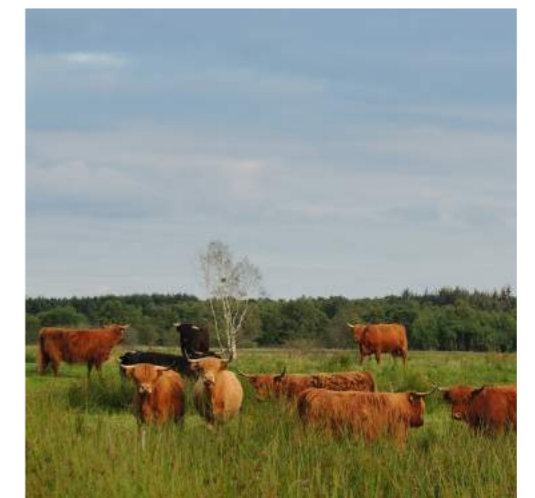




In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park 'Drents-Friese Wold'.

Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Park kent daarnaast een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, halfverharde en zandpaden.

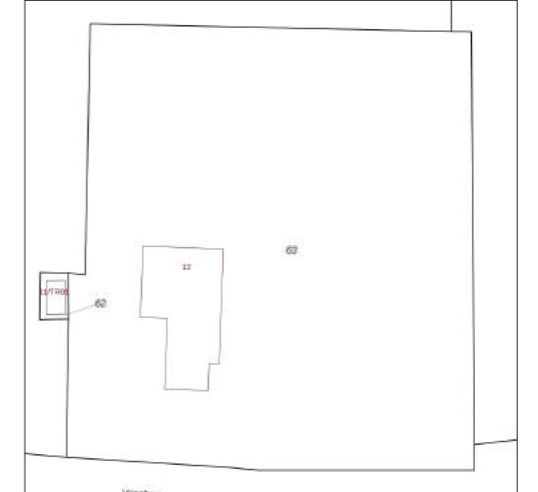
Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.





Kadastrale gegevens

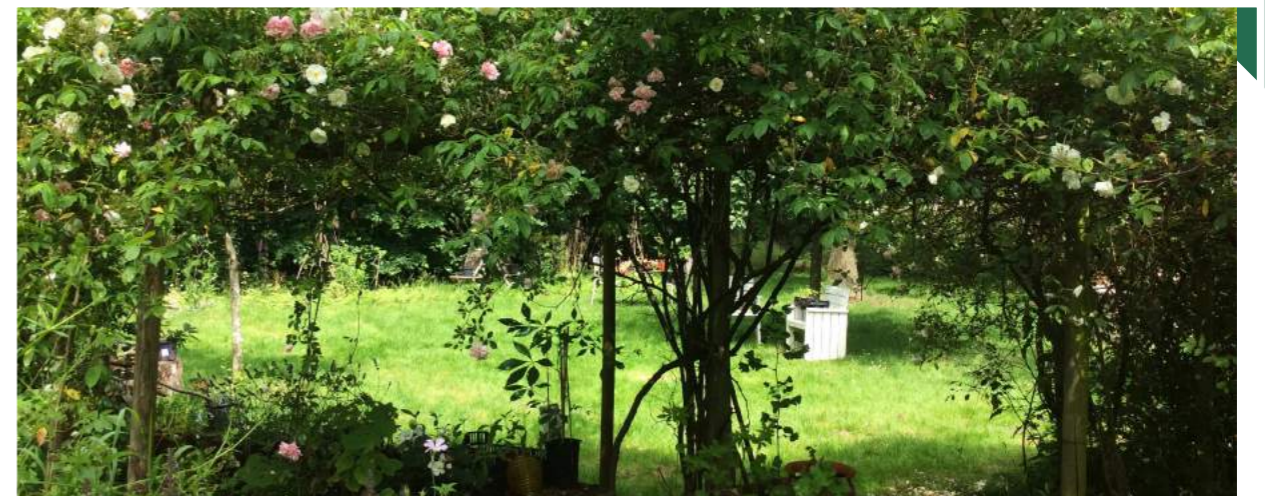
Gemeente	Makkinga
Sectie /Perceel	H / 63
Oppervlakte	3.520 m ²
Soort	Volle eigendom



De omgeving

Op loopafstand bevinden zich de kleinschalige maar prachtige natuurgebieden 'Stobbepoele' en 'Schaopedobbe' (een heidegebied van 91 hectare). De directe omgeving is bezaaid met fiets- en ruitersporen die door de natuurgebieden, weilanden en pittoreske plattelandsdorpjes voeren. Makkinga is een kleinschalig plattelandsdorp met een vriendelijke uitstraling en een rijk verenigingsleven. Het dorp beschikt over een basisschool, een apotheekhoudende huisartsenpraktijk en diverse sportvoorzieningen.

De voorzieningen van Oosterwolde bevinden zich op ca. 5 kilometer afstand.





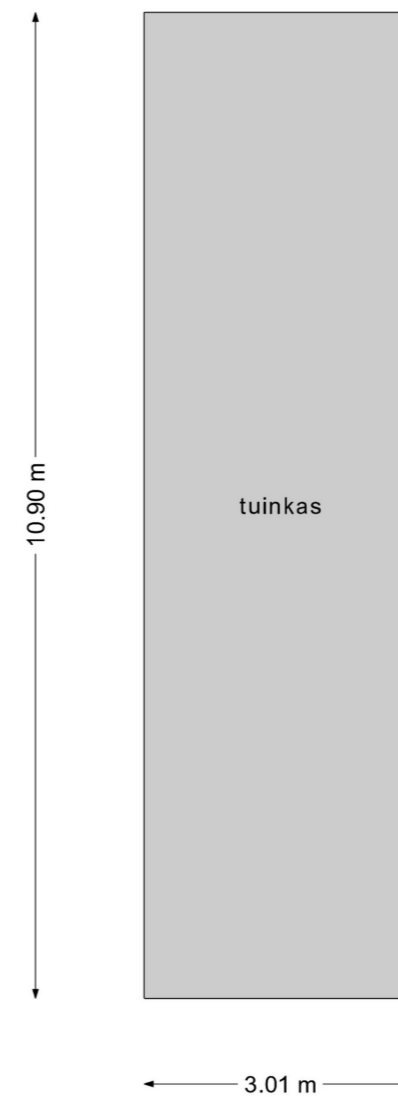
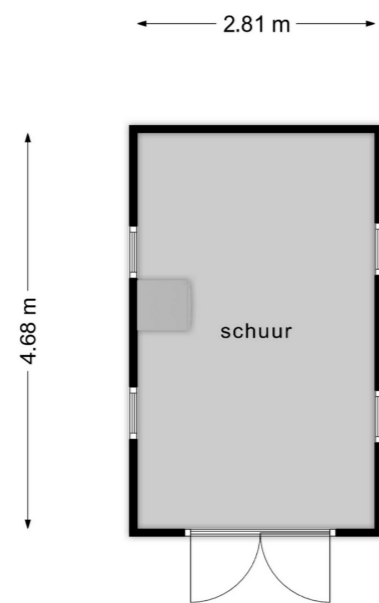
Kortom: een uiterst charmante woonboerderij met mogelijkheden die op zoek is naar een nieuwe eigenaar.

Plattegronden

woonboerderij



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegronden bijgebouwen

De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



De kleine lettertjes

Wij streven ernaar de informatie in deze brochure zo actueel en nauwkeurig mogelijk weer te geven. Hoewel de informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, moet ervan uitgegaan worden dat deze gegevens slechts indicatief zijn. De gegevens (waaronder bedragen, jaartallen, omschrijving en dergelijke) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem/haar bekende gebreken te melden. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Plattegronden

De in deze brochure gebruikte plattegronden dienen ter indicatie en geven slechts de globale situatie ter plaatse weer. De plattegronden zijn niet in alle gevallen op schaal. Voor de exacte indeling en maatvoering adviseren wij koper zelf goed notie te nemen van de huidige situatie. Aan deze plattegronden kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang kunnen zijn. Koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Van koper wordt derhalve verwacht dat hij/zij een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Gebreken die koper bij een bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor rekening en risico van koper en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Deze onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. U kunt hiervoor diverse instanties raadplegen waaronder het kadaster, de provincie en de gemeente. Wij adviseren koper altijd om een professionele aankoopmakelaar in te schakelen en/of een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen sprake van koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Koopovereenkomst

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst woning, vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro en VBO. Indien gewenst sturen wij u een blanco-exemplaar van deze koopovereenkomst toe.

Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-bewoningsclausule

Bij een koopovereenkomst van een woning met een bouwjaar ouder dan 25 jaar zal door ons

standaard de ouderdomsclausule en de asbestclausule worden opgenomen.

Ouderdomsclausule: “Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, gevels, kozijnen en ramen, daken, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en/of hout vernielende insecten waaronder houtworm, boktor en/of zwam. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik. Koper is in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.”

Asbestclausule: “Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op de navolgende plaats(en): . Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze

wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.”

Als de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij/zij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Bij een dergelijke koopovereenkomst wordt (ongeacht het bouwjaar) een niet-bewoningsclausule opgenomen. Hierdoor heeft koper een verzwaarde onderzoeksplicht. Koper mag er niet van uitgaan dat er geen gebreken zijn.

Niet-zelfbewoningsclausule: “Koper is bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW,

overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

Verzekeringen en hypotheken

Gaat u uw nieuwe huis kopen? Dan kan het noodzakelijk of zelfs raadzaam zijn om een hypotheek af te sluiten. BUITEN bemiddelt niet in hypotheken. Wij hebben er bewust voor gekozen om puur te doen waar wij goed in zijn: het verkopen van woningen. Wel kunnen wij u kosteloos in verbinding stellen met één of meerdere hypotheekkantoren waarmee wij de afgelopen jaren veel hebben samengewerkt en die wij met vertrouwen kunnen aanbevelen. Zij kunnen u een goed advies geven over uw financiële toekomst, gebaseerd op uw wensen en omstandigheden.

Ook in het kader van verzekeringen kunnen wij u doorverwijzen naar een verzekeringskantoor dat bij u en uw situatie past. Geheel kosteloos en vrijblijvend.



**Uw
BUITEN
team**





BUITEN
landelijk wonen

Wolvegasterweg 2A
8421 PB OLDEBERKOOP
T 0516 – 76 40 00

www.buiten.frl