

BUITEN

landelijk wonen



Verkoopinformatie

Boschoordweg 20

Boijl









Een locatie van ongekennde schoonheid: grenzend aan het Nationaal Park 'Drents-Friese Wold' ligt middenin de weilanden dit woudboerderijtje met houten vrijstaande garage, carport en glazen tuinkamer. Het perceel van maar liefst 5.040 m² is door de eigenaren met veel liefde aangelegd. Onder meer een eigen bosje en vijverpartijen maken onderdeel uit van het ontwerp.

BUITEN
landelijk wonen

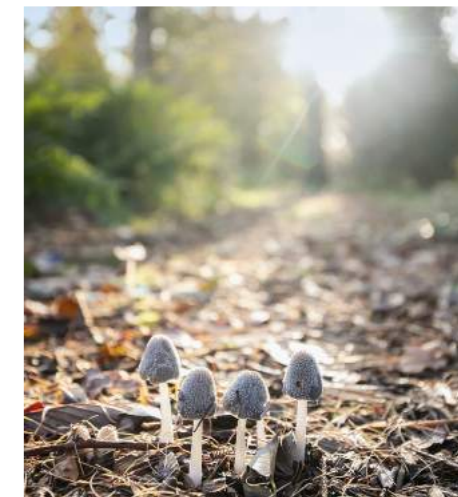


Kenmerken

-  **111 m²** wonen
-  **5.040 m²** perceel
-  **420 m³** inhoud
-  **3** slaapkamers

Type woning woonboerderij

Bouwjaar 1947



Boschoordweg 20
Boijl

- Ligging** Midden in de weilanden, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen, buiten bebouwde kom gelegen, in bosrijke omgeving
- Tuin** Tuin rondom (4.000 m²)
- Bijgebouwen** Houten vrijstaande garage, glazen tuinkamer en eenvoudige houten schuur
- Verwarming** C.v.-ketel (Nefit), gedeeltelijk vloerverwarming en houtkachel
- Isolatie** Voorzetwanden, grotendeels dubbel glas en dakisolatie



De woonboerderij is keurig onderhouden waarbij het dak en buitengevels zijn vernieuwd. Dankzij een slaap- en badkamer op de begane grond is het huis levensloopbestendig. De locatie is bereikbaar via een verharde oprijlaan (in eigendom) van ca. 110 meter lang en biedt prachtig uitzicht op de omliggende landerijen en bos. Hier bent u één met de natuur: reeën, dassen, eekhoorntjes en vele vogelsoorten bezoeken regelmatig de tuin. Het uitgestrekte Nationaal Park 'Drents-Friese Wold' bevindt zich op loopafstand.

De woonboerderij

Indeling begane grond: ruime hal. Moderne toiletruimte met fonteintje. Lichte woonkamer (ca. 29 m²) met prachtig uitzicht over de landerijen.





Fraaie woonkeuken (ca. 15 m²) met inbouwkasten, houtkachel en fraai zicht op de tuin. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuig-/filterkap en vaatwasser. Bijkeuken met witgoedaansluitingen en opstelplaats c.v.-ketel (Nefit). Hal met extra zijentree. Moderne badkamer met ligbad, wastafel en inloopdouche.





Riante, lichte slaapkamer (ca. 24 m²) met tuindeur en grote inloopkast. De inloopkast is op eenvoudige wijze bij de slaapkamer te trekken. Een nieuwe eigenaar kan er ook voor kiezen om deze slaapkamer als woonkamer in te richten waardoor meer zicht op de tuin geboden wordt.





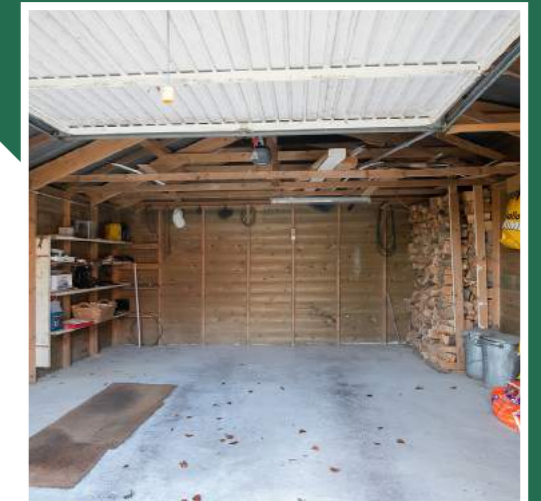
Indeling eerste etage: overloop met dakraampje en inbouwkasten. Ruime en lichte slaapkamer (ca. 12 m²) aan de achterzijde met dakraampje. Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 7 m²) met dakraampje en toegang tot bergruimte.



Buiten

De tuin is door de jaren heen prachtig aangelegd en met liefde en passie onderhouden. Een eigen, verharde oprijlaan leidt naar de parkeerplaats en vrijstaande houten garage met elektrische deur. Aan de garage is een carport en een schuurtje gebouwd. Centraal in de tuin staat de recent gerealiseerde vrijstaande tuinkamer. Vanuit deze kamer wordt - door de glazen wanden - een prachtig zicht op de tuin en omliggende landerijen geboden.

De glazen deuren kunnen open geschoven worden. De idyllische tuin is beschermd en kent een grote variëteit aan bloemen, planten en heesters. Thans is een zeer eenvoudige houten schuur aanwezig (ca. 60 m²).

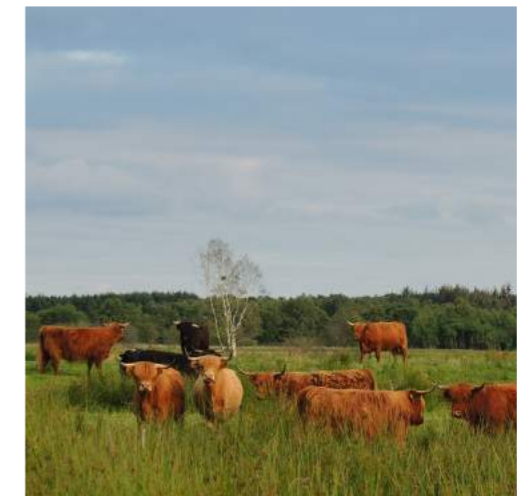




In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park 'Drents-Friese Wold'.

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.

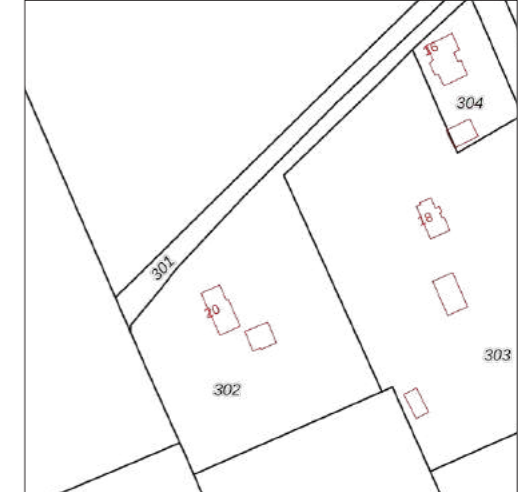
Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.





Kadastrale gegevens

Gemeente	Noordwolde
Sectie /Perceel	P / 302
Oppervlakte	5.040 m ²
Soort	Volle eigendom



De omgeving

Boijl is een kleinschalig, vriendelijk dorp dat op steenworp afstand van prachtige natuur is gelegen. Zo bevinden zich op fietsafstand - naast het uitgestrekte Drents-Friese Wold - het landgoed Boschoord en het heidereservaat Het Doldersummerveld.

Het dorp heeft een basisschool voor openbaar Dalton onderwijs - die goed aangeschreven staat -, een voetbalvereniging, een saunacomplex en een dorpswinkel (agrarische handelsonderneming). Het nabijgelegen dorp Noordwolde kent een aanvullend (relatief goed) voorzieningenniveau met meerdere supermarkten.



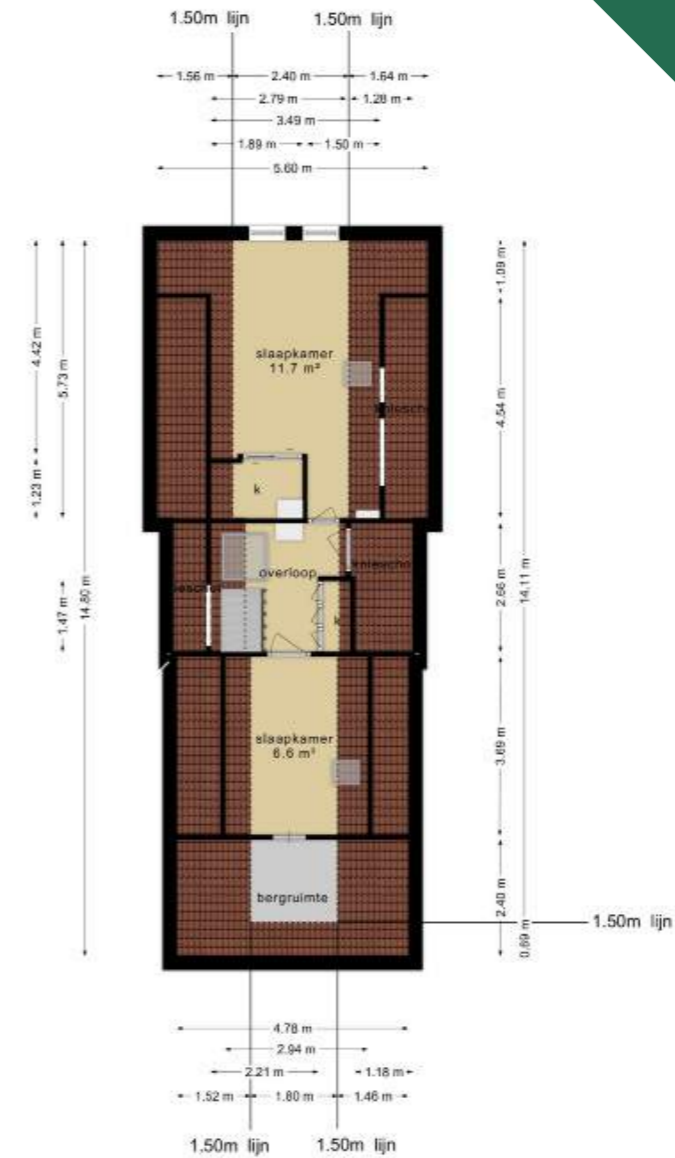


Bijzonderheden:

- de begane grond is vrijwel geheel voorzien van een plavuizen vloer;
- het voorhuis is voorzien van vloerverwarming;
- glasvezelaansluiting is aanwezig;
- het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd met unidek panelen voorzien van 8 centimeter isolatie;
- bij de vermelde woonoppervlakte van 111m² is de slaapkamer aan de voorzijde (ca. 7m²) niet inbegrepen.

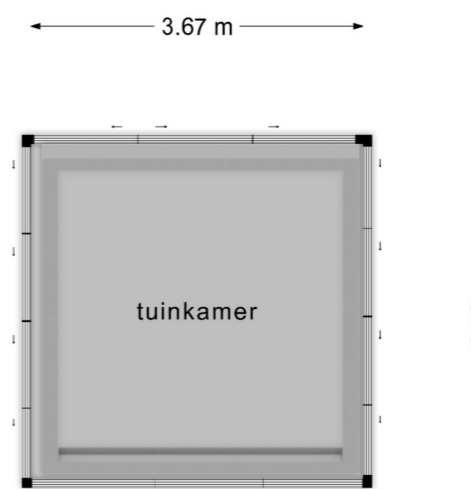
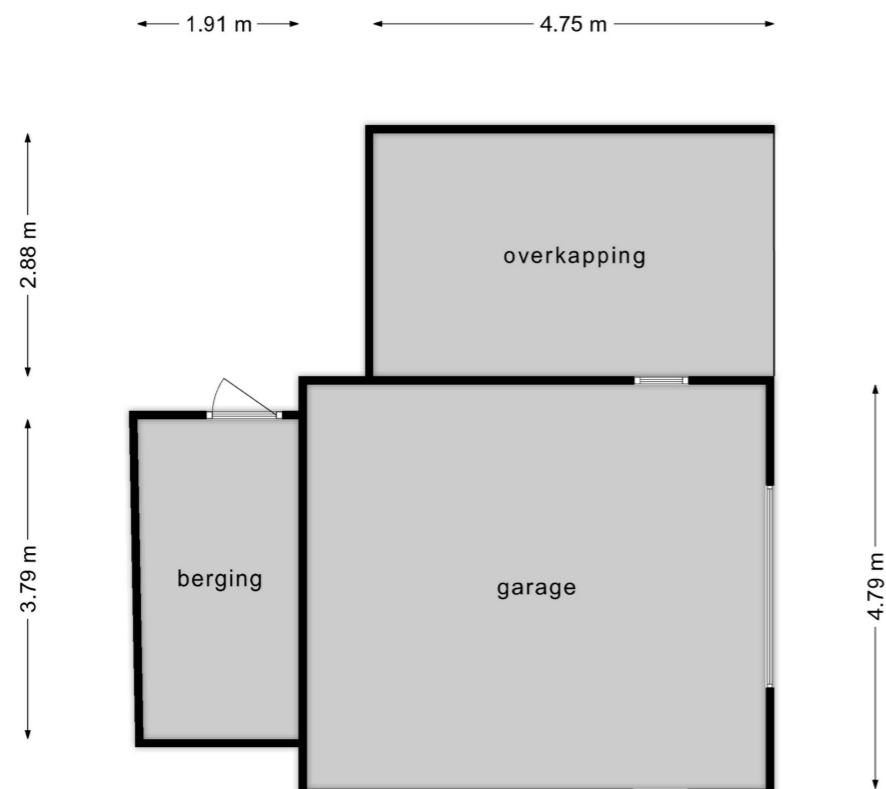
Plattegronden

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