

# SNOEK

makelaars



**Boekelterweg 3, 8392 TT Boijl**

**Vraagprijs € 500.000,- k.k.**

Stationsstraat 25  
8431 ET, OOSTERWOLDE  
0516 - 76 40 00  
[www.snoekmakelaars.nl](http://www.snoekmakelaars.nl)



## Omschrijving

Een droomlocatie in prachtige natuur: aan een rustige weg gelegen in het buitengebied van Boijl ligt op gepaste afstand van de openbare weg deze woonboerderij met schuur en bijgebouwen verscholen tussen imposante (eiken)bomen. De woonboerderij is slecht onderhouden en nieuwbouw of grondige renovatie is daarom vereist. Het Nationaal Park Drents-Friese Wold bevindt zich op korte afstand. Voor de paardenliefhebbers bestaat de mogelijkheid om meerdere hectares weidegrond (tot ca 7,3 ha.) bij te kopen.

Bekijk ook onze video voor prachtige dronebeelden!

### De woonboerderij

De kop-hals-romp boerderij is in de afgelopen jaren onbewoond geweest waardoor deze in slechte staat van onderhoud verkeert. Het woongedeelte beschikt over een keuken, woonkamer, twee slaapkamers, hal, toiletruimte en doucheruimte op de begane grond.

Op de eerste etage bevinden zich een ruime overloop en drie slaapkamers.

Het achterhuis bestaat uit een steen gemetselde stal met een riante hoogte en een grote oppervlakte (ca. 220 m<sup>2</sup>). Aan de achterzijde is een tweede stenen stalgebouw (ca. 160 m<sup>2</sup>) gebouwd.

### BUITEN

- De robuuste kapschuur is opgebouwd uit stalen spanten en is ca. 10,00 lang en 16,00 meter breed.
- Verstoopt in de struiken bevindt zich een stalgebouw dat als sloopwaardig aangemerkt kan worden.

Op het perceel is tevens een mestplaat aanwezig. Het overige bosrijke perceel heeft een idyllische sfeer en kijkt prachtig uit over de landerijen. Het object wordt aangeboden voor een vraagprijs van € 500.000,- met een perceeloppervlakte van ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Deze 10.000 m<sup>2</sup> (zie afbeelding) is bij benadering en dient nog te worden uitgemeten bij het kadaster. Het is ook mogelijk om het object met minder of meer grond te kopen, tot een totale oppervlakte van 81.100 m<sup>2</sup> in totaal.

### De bestemming

Het bestemmingsplan kent aan de locatie een "Wonen-Voormalige boerderijpanden" bestemming toe. De nevenbestemming betreft "Waarde-archeologie".

De woonbestemming geeft onder meer de navolgende regels:

1. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonboerderijen worden gebouwd;
6. de oppervlakte van een woonboerderij, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
7. de goot- en bouwhoogte van een woonboerderij mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
8. de dakhelling van een woonboerderij mag niet minder bedragen dan 35°.

Verder zegt het bestemmingsplan over bijgebouwen het navolgende:

4. de totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
6. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of vrijstaand bijgebouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Wel biedt het bestemmingsplan voor het bevoegd gezag de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwbepalingen van de woonboerderij en bijgebouwen:

c. lid 26.2.1, sub a, onder 7 en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot tot maximaal respectievelijk 4,5 m en 10 m. (betreft de woonboerderij)

f. lid 26.2.1, sub b, onder 4 voor het bouwen van nieuwe vrijstaande bijgebouwen bij een woonboerderij, met dien verstande dat:

1. daarvoor alle bestaande beeldverstorende bebouwing is gesloopt, waarbij beeldbepalende gebouwen behouden dienen te blijven; en
2. de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouwen maximaal 25% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen nooit meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;
3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

g. lid 26.2.1, sub b, onder 4 voor een groter oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen per woonboerderij ten behoeve van het kleinschalig bedrijfsmatig houden van dieren, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijk oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
2. er minimaal 2 ha grond ten behoeve van het kleinschalig bedrijfsmatig houden van dieren duurzaam in gebruik of in eigendom is van de dierhouder;
3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
4. indien er reeds meer dan de toegestane 150 m<sup>2</sup> vrijstaande bijgebouwen aanwezig is er enkel toepassing aan dit artikel kan worden gegeven indien de saneringsregeling onder sub f geen uitkomst biedt.

h. lid 26.2.1, onder 6 voor een hogere bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de woning;
2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Let op! bovenstaande artikelen betreffen niet de volledige bestemmingsplanregels maar dienen om u een verkort overzicht te geven van de mogelijkheden. Indien u overweegt om nieuwbouw op de locatie te realiseren adviseren wij u altijd contact op te nemen met de gemeente Weststellingwerf.

## 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 (goed) voorzieningenniveau met onder meer meerdere supermarkten.

De Boekelterweg is rustig gelegen maar het is er zeker niet afgelegen: de rijkssnelweg A32 en A6 liggen op ca. 15 kilometer afstand. Op ca. 2 km afstand vindt u het Stuttebosch waar u prachtig kunt wandelen: een relatief onbekend maar prachtig stuk natuur. Doordat de bodem uit keileem bestaat kan regenwater niet snel wegzakken. Hierdoor groeien er zeldzame blauwgrasplanten zoals de zonedauw, moeraswolfsklauw, Spaanse ruiter en een veld vol met orchideeën. Ook is er een grote diversiteit aan dieren, zoals dassen, reeën, eekhoorns, vlinders, libellen en een grote verscheidenheid aan vogels. Hier naast vindt u ook de rivier de Linde en de Bekhofplas: een fraaie vis-/zwemvijver met een steiger en wandelpad.

## Nationaal Park 'Het Drents Friese Wold'

In het jaar 2000 werd ruim 6.000 hectare bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden aangewezen als Nationaal Park. Dit park stelt ons in staat om optimaal te recreëren en bevindt zich op ca. 5 km afstand. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent ook een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, half-verharde en zandpaden. Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.

## Bijzonderheden:

- De niet-bewoningsclausule en ouderdoms-/asbestclausule zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen. De verkopers hebben het woonhuis zelf niet bewoond.
- De 10.000 m<sup>2</sup> (zie afbeelding) is bij benadering en dient nog te worden uitgemeten bij het kadaster. Het is ook mogelijk om het object met minder of meer grond te kopen, tot een totale oppervlakte van 81.100 m<sup>2</sup> in totaal.
- Houdt rekening met sloop- en asbest-saneringkosten.
- De woonboerderij heeft een woonbestemming.
- Energielabel G aanwezig







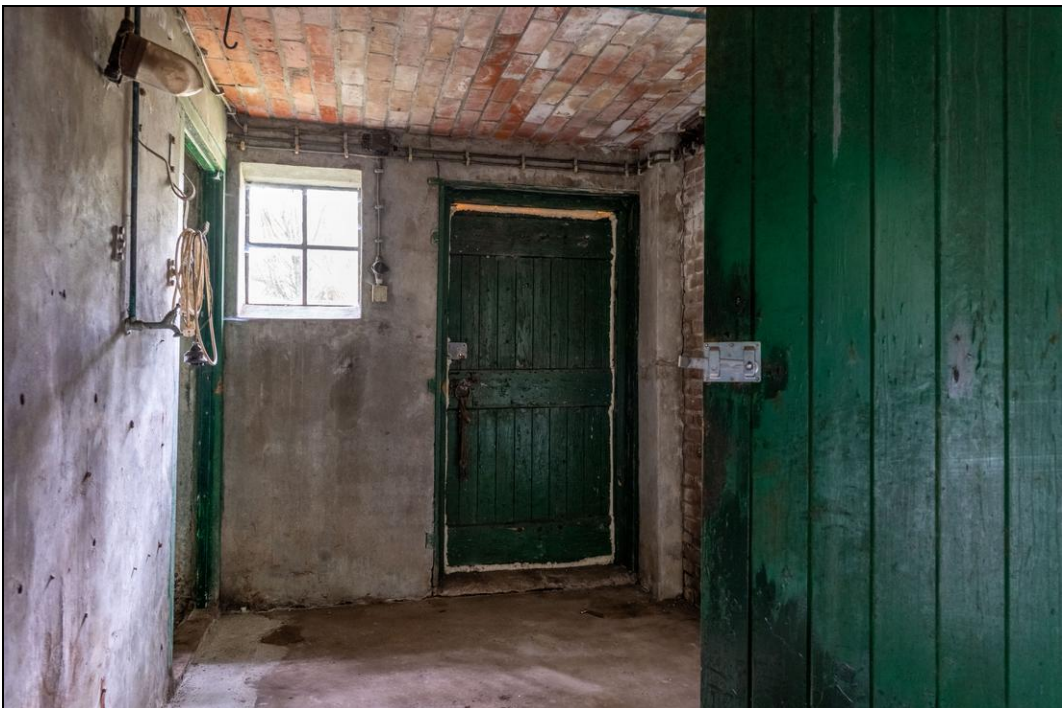


















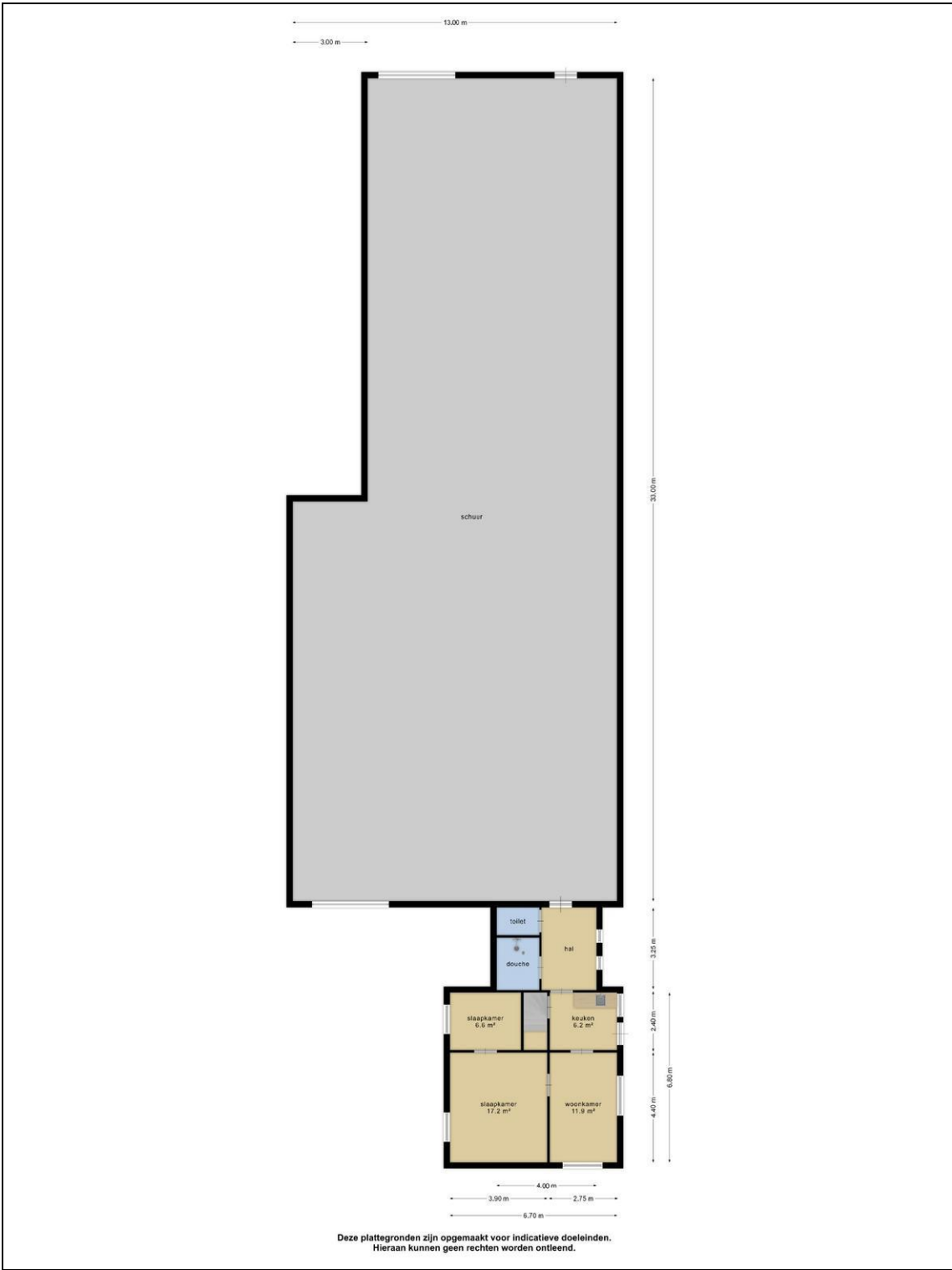


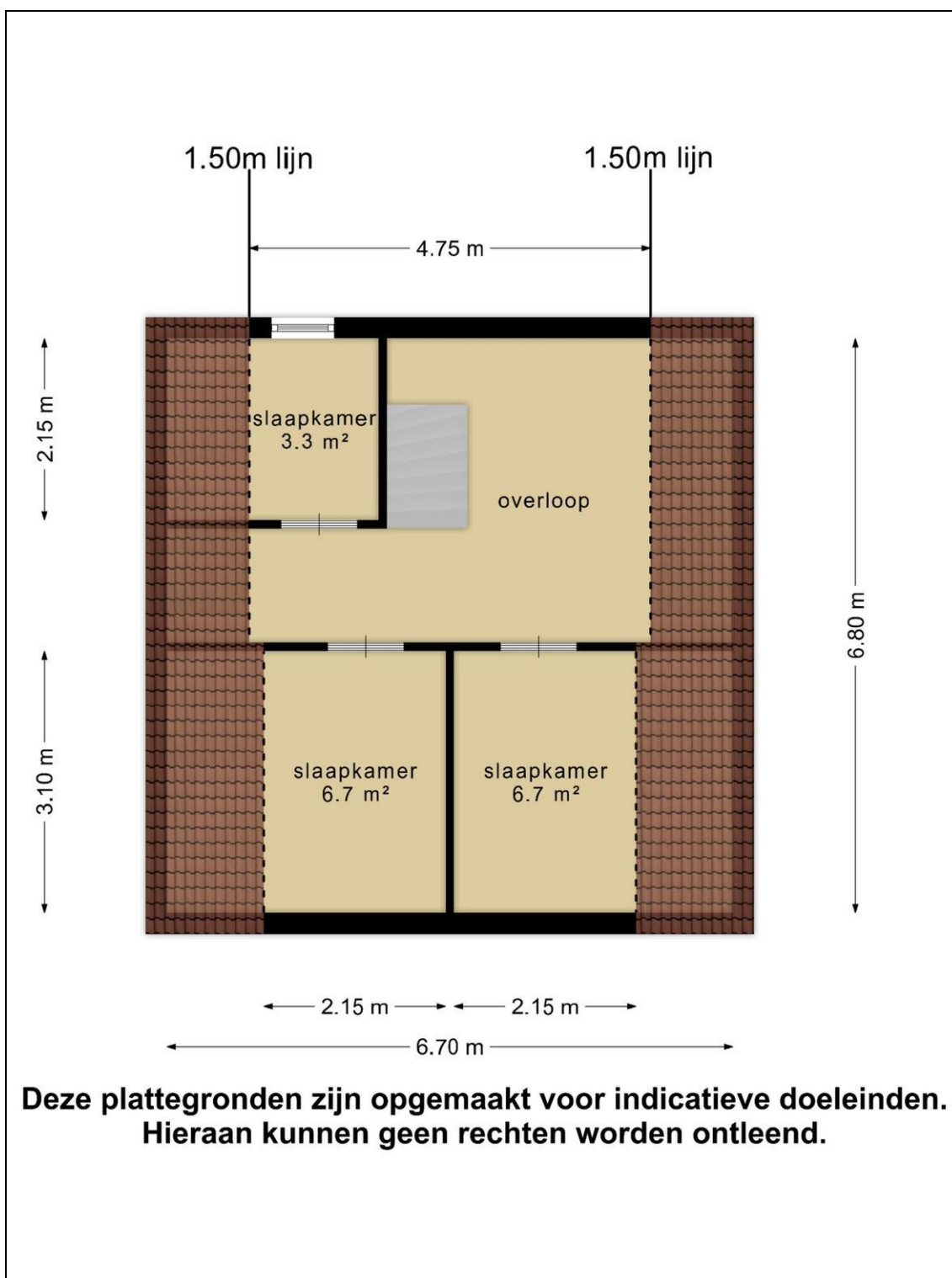


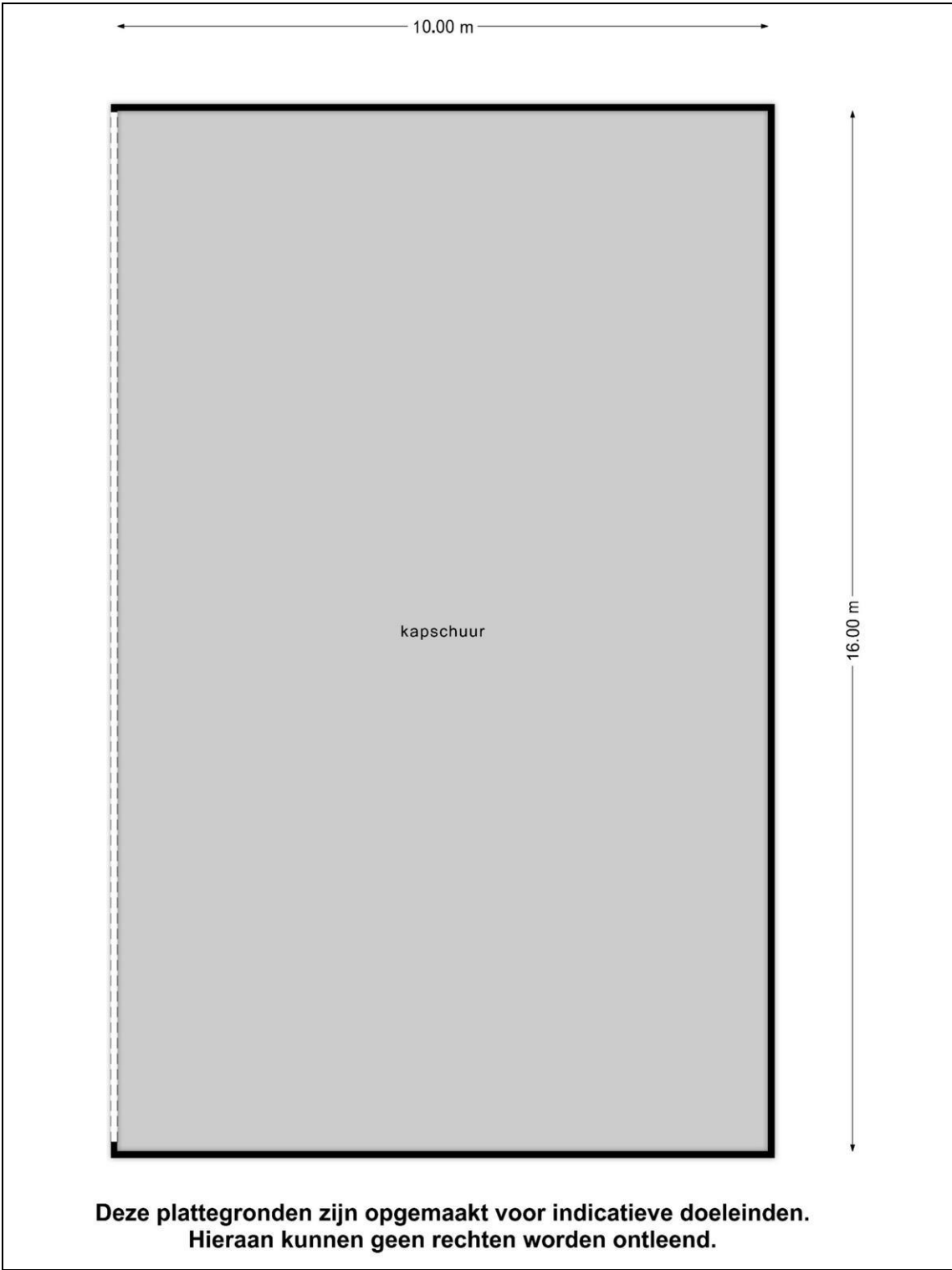












## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Boekelterweg 3
Postcode / Plaats	8392 TT Boijl
Gemeente	Noordwolde
Sectie / Perceel	P / 116
Oppervlakte	10.000 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 500.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 2.500 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 10.000 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 90 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1948
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Verwarming	: Gaskachels
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas

## Locatie

Boekelterweg 3  
8392 TT BOIJL





## 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 **financieringsvoorboud** 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](http://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](http://nvm.nl). Goed gevoel. NVM.

