

BUITEN

landelijk wonen

Verkoopinformatie

Hoofdweg 258
NIJEHOLTPADE



Op een lommerrijke locatie in het buitengebied van Nijeholtpade staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een royaal perceel van 4.210 m². Hier is het wonen in alle rust, omgeven door groen, met volop privacy en een imposante vijverpartij als middelpunt van de tuin.

Ook buiten is het genieten: de bostuin is schitterend aangelegd en biedt ruimte, rust en privacy.

Het woonhuis is in 2002 op hoogwaardige wijze gebouwd onder leiding van een gerenommeerd architectenbureau. De woonplattegrond is levensloopbestendig opgezet met alle voorzieningen op de begane grond. In de afgelopen jaren is het woonhuis gemoderniseerd en verduurzaamd. Met energielabel A+++, een warmtepomp en 12 zonnepanelen kan hier niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht gewoond worden.

BUITEN
landelijk wonen



Kenmerken

121 m² wonen

4.210 m² perceel

650 m³ inhoud

2 slaapkamers

Type woning Woonhuis onder architectuur

Bouwjaar 2002



Hoofdweg 258
NIJEHOLTPADE

Ligging Aan rustige weg, aan bosrand, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving en landelijk gelegen

Tuin Bostuin rondom (3.500 m²)

Garage Inpandige dubbele stenen garage

Verwarming C.v.-ketel (Intergas 2024), warmtepomp (2024) en vloerverwarming b.g.

Isolatie Volledig geïsoleerd

Energie label A+++

Het woonhuis

Indeling begane grond: Entree aan de voorzijde. Wat direct opvalt is het symmetrische ontwerp van het woonhuis. Imposante centrale hal met toegang tot alle vertrekken.

Fraaie woonkamer (± 35 m²) met hoge plafonds. De vele raampartijen bieden panoramisch uitzicht op de achtertuin.

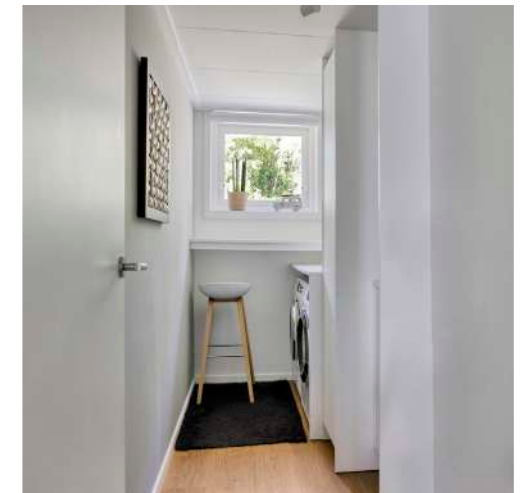
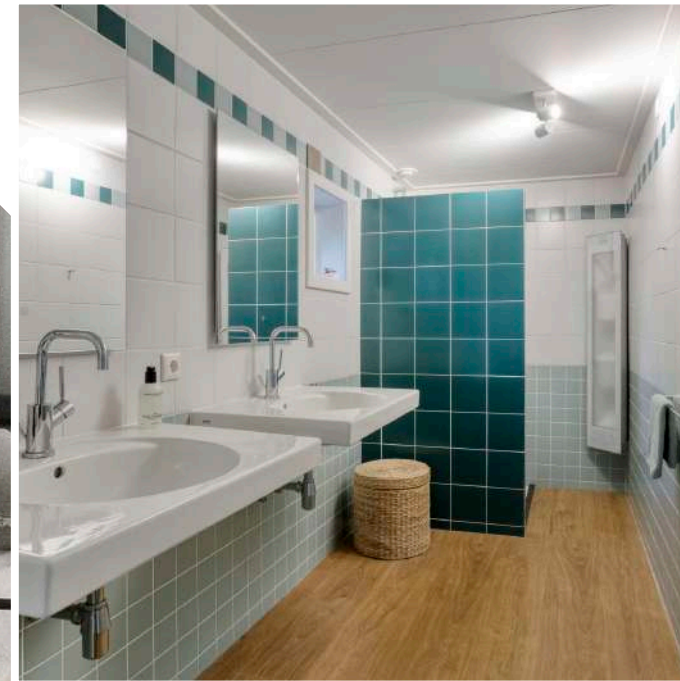
Fraaie moderne keuken (2024) die is uitgerust met een hardstenen blad, inductieplaat, afzuigkap in moderne schouw, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Een tuindeur biedt toegang tot de achtertuin.





Fraai afgewerkte slaapkamer ($\pm 14 \text{ m}^2$) met zicht op het bos. Naastgelegen bevindt zich de badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en SunShower combi (Infrarood/UV). Ruime toiletruimte met fonteintje. Bijkeuken met witgoedaansluitingen, pantry en opstelruimte van de installaties.

Riante garage ($\pm 43 \text{ m}^2$) met dubbele elektronisch bedienbare sectionaaldeuren (met afstandsbediening) en loopdeur naar de achtertuin.





Indeling eerste etage:

Overloop met trapopgang naar riante en lichte ruimte, momenteel in gebruik als slaap-/werkkamer (±35 m²) met 3 dakramen en twee inbouwkasten.





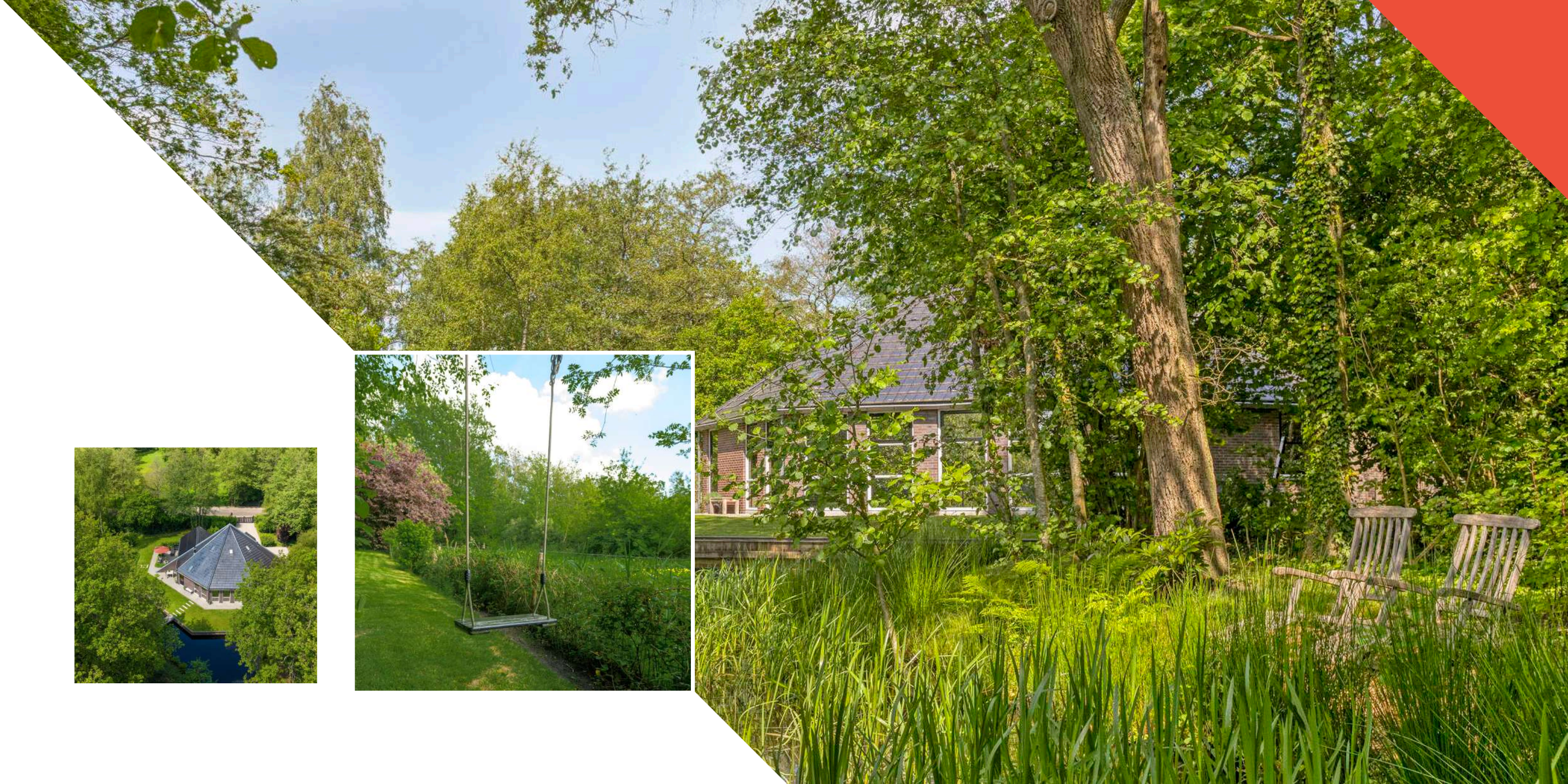
BUITEN

De locatie is bereikbaar via een elektrisch toegangshek. Het perceel is een waar paradijs: Een bostuin met spannende doorkijkjes en centraal een grote vijverpartij met een bruggetje. Via verschillende paadjes kan door eigen tuin gewandeld worden, waar meerdere zitjes gecreëerd zijn. Het is een toevluchtsoord voor vele vogelsoorten en er wordt directe toegang geboden tot het naastgelegen bos van Staatsbosbeheer.



Uiteraard biedt de tuin een hoge mate van beschutting en privacy. In 2024 is een nieuwe houten tuinschuur geplaatst. De tuin is volledig omheind. Achter het woonhuis bevindt zich een zonnig terras met verrassend veel zon. De tuin is uitstekend onderhouden.







De omgeving



Nijeholtpade is een gemeentelijk dorp in de gemeente Weststellingwerf. Het dorp beschikt over een dorpshuis en een basisschool en heeft een hecht verenigingsleven. Door de nabijheid van de N351 zijn nabijgelegen plaatsen als Oosterwolde, Oldeberkoop, Wolvega en de A32 richting de randstand goed en snel bereikbaar. Het centrum van Wolvega bevindt zich op ca. 9 km (10 autominuten) afstand en beschikt over een goed voorzieningenniveau met meerdere supermarkten, bouwmarkten, middelbaar onderwijs en een NS-treinstation.

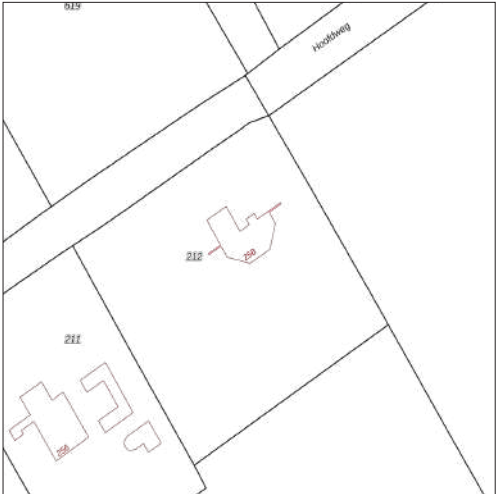


De Lindevaalsee is een uitgestrekt beekdal van 785 ha groot en is een beschermd natuurgebied. Het riviertje De Linde ontspringt bij Tronde (Elsloo) en stroomt onder Oldeberkoop en Wolvega uiteindelijk naar Kuinre, waar die oorspronkelijk uitmondde in de Zuiderzee. Tegenwoordig is het riviertje vanaf De Hoeve bevaarbaar en staat het in verbinding met de rivier de Tjonger. Vanwege de grote variatie van het landschap trekt de rivier zowel water-, weide- als bosvogels aan. Deze prachtige oase van rust bevindt zich op loopafstand van het woonhuis.



Kadastrale gegevens

Adres	Hoofdweg 258
Postcode / Plaats	8475 CG Nijeholtpade
Gemeente	Wolvega
Sectie /Perceel	L / 212
Oppervlakte	4.210 m²
Soort	Volle eigendom





Plattegronden woonhuis

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

Stationsstraat 25
8431 ET Oosterwolde
T 0516 – 76 40 00

www.buiten.frl