

# SNOEK

## makelaars



**Dorpsstraat 72, 8432 PD Haule**

**Vraagprijs € 925.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

Een prachtige combinatie van modern en nostalgie. Aan de rand van het dorp, grenzend aan de weilanden, ligt deze smaakvol gerenoveerde woonboerderij met rietgedekte aanbouw (2004), vrijstaande schuur en twee bijgebouwen met mogelijkheden: praktijk-aan-huis, B&B of mantelzorgwoning. De totale perceeloppervlakte bedraagt maar liefst 6.690m<sup>2</sup>. Het gehele woonprogramma (behoudens een werkruimte boven de woonkamer) bevindt zich op de begane grond waardoor het woonhuis levensloopbestendig is.

Voor het gebruik als mantelzorgwoning adviseren wij om op basis van uw wensen onderzoek te doen naar de mogelijkheden bij de gemeente. De gemeente Ooststellingwerf beschikt over eigen mantelzorgconsulenten voor al uw vragen en/of ondersteuning. Zij zijn bereikbaar op: 0516-566300.

De locatie is prachtig: aan een rustige weg voor fietsers en wandelaars op de grens met het uitgestrekte buitengebied, waar alleen bestemmingsverkeer langsrijdt. Het 300 hectare grote bos- en natuurgebied Het Blauwe Bos bevindt zich binnen een kilometer afstand.

### HET WOONHUIS

*Indeling begane grond:* entree. Ruime hal met moderne toiletruimte uitgerust met een wandcloset en gastenfonteintje.

Heerlijk lichte woonkamer (ca. 49m<sup>2</sup>) met houtkachel (2021), openslaande deuren naar het terras en veel grote raampartijen die spectaculaire vergezichten over de weilanden bieden. Een moderne spiltrap voert naar de vide die momenteel gebruikt wordt als werkruimte.

De vloer van de hal, het toilet en de woonkamer zijn bekleed met grote natuurstenen vloertegels en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De woonkeuken heeft een oppervlakte van ca. 37m<sup>2</sup>. De keuken is uitgerust met een moderne opstelling: een kook-/spoeleiland met natuurstenen werkblad, een combi-oven/magnetron, grote koelkast, wijnklimaatkast, vaatwasser en een kokendwaterkraan. De vloer is bekleed met een houten parketvloer met visgraat-motief en de authentieke houten spanten geven de keuken een sfeervolle uitstraling. Ook hier is het aangrenzende terras via openslaande deuren te bereiken.

Een tweede hal (met vlizotrap naar de bergzolder) biedt toegang tot:

- slaapkamer (ca. 16m<sup>2</sup>) met luxe wastafel, kastruimte, authentieke halfronde stalraampjes en extra dakraam
- slaapkamer (ca. 14m<sup>2</sup>) met veel raampartijen
- slaapkamer (ca. 9m<sup>2</sup>)
- moderne badkamer voorzien van een wandcloset, ligbad met handdouche, luxe wastafel en extra dakraam
- ruime gang met meterkast
- wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger.

Alle ruimtes in dit deel zijn voorzien van kunststof kozijnen en twee kamers hebben tevens de beschikking

over rolluiken.

## DE BIJGEBOUWEN

### **Bed & Breakfast**

Aan de westzijde van de boerderij staat de vrijstaande steen gemetselde Bed & Breakfast met een totale oppervlakte van ca. 39m<sup>2</sup>. Dit gebouw heeft een eigen gas- en elektriciteitsmeter en wordt verwarmd door middel van een eigen c.v.-ketel (2021) met vloerverwarming en een radiator.

De indeling is als volgt:

Lichte woon-/slaapkamer (ca. 26m<sup>2</sup>) met grote natuurstenen vloertegels en veel raampartijen. Via openslaande tuindeuren is het eigen terras toegankelijk.

Separate slaapkamer (ca. 6m<sup>2</sup>) met eveneens openslaande deuren.

Beknopte moderne keuken met spoelbakje, oven, inductie kookplaat, filterkap en inbouwkoelkast.

Toilet-/douchecombinatie met kastenwand.

### **Mantelzorgwoning**

Op ca. 20 meter van het woonhuis staat - volledig vrij in de tuin - een tweede houten bijgebouw (2021) dat in gebruik is als mantelzorgwoning maar ook prima te gebruiken is als bijvoorbeeld atelier. Op het dak van de mantelzorgwoning liggen 15 zonnepanelen. Het gebouw is goed geïsoleerd, wordt verwarmd door middel van infrarood panelen. Ook dit gebouw beschikt over een eigen elektriciteitsmeter.

De totale vloeroppervlakte bedraagt ca. 48m<sup>2</sup> als volgt ingedeeld:

Entree met kleine gang.

Lichte woonkamer (ca. 28m<sup>2</sup>) met houtkachel en openslaande deuren naar de veranda waar wederom een prachtig uitzicht over de weilanden geboden wordt.

In de woonkamer bevindt zich een moderne keukenopstelling die is uitgerust met spoelbak, een inductie kookplaat,

oven/magnetron en koelkast.

Slaapkamer (ca. 11m<sup>2</sup>) met eveneens openslaande deuren naar de veranda. Vanuit de slaapkamer biedt een vlizotrap toegang tot de vliering.

Moderne badkamer voorzien van een douche, wandcloset en wastafelmeubel.

Naast de mantelzorgwoning staat een imposante maar enigszins eenvoudige boomhut. De omheinde kippenweide met vijver biedt een heerlijke plek aan de kippen (eigen eieren!) en de vogels.

### **Schuur**

Aan de oostzijde van het woonhuis staat een eveneens in 2021 gerealiseerde vrijstaande houten schuur. De lengte bedraagt ca. 5,6 meter en de breedte ca. 3,6 meter. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het stallen van fietsen, de zitmaaier en gereedschap. Een heerlijke ruimte om te klussen. Aan de schuur bevindt zich een kleine houtopslag.

### **Berging**

Achter op het erf- verscholen tussen het groen bevindt zich nog een kleine metalen berging (ca. 3m<sup>2</sup>) voor het opslaan van tuingereedschap.

### **BUITEN**

De totale perceelsgrootte bedraagt 6.690m<sup>2</sup> eigen grond.

Het omheinde perceel aan de wegzijde is een boomgaard met diverse soorten fruitbomen.

Hierachter ligt de oprit die uitkomt op een dubbele carport. Hier is voldoende plek om diverse auto's te stallen.

Aan het begin van de oprit staat een statige Beukenboom.

Rondom het woonhuis bevindt zich de tuin. Deze bestaat grotendeels uit gazon, waarbij hagen en bomen zorgen voor privacy.

Zowel het woonhuis als de B&B beschikken over een eigen terras op het zuiden.

Alle gebouwen zijn dusdanig gepositioneerd en afgeschermd dat er voldoende privacy voor de bewoners ontstaat.

Achter op het erf op een omheind deel bevindt zich een kippenhok met ren en vijverpartij.

### **DE OMGEVING**

Het dorpje Haule ligt tussen twee prachtige natuurgebieden in: het 300 hectare grote sprookjesachtige Blauwe Bos en het uitgestrekte 2.500 hectare grote natuurgebied Fochteloërveen. Maar in de directe omgevingen bevindt zich nóg meer natuurschoon: de Duurswouderheide, de Bakkeveense Duinen en het Nationaal Park Het Drents Friese Wold. Veenhuizen ligt op 5 kilometer afstand en maakt onderdeel uit van Werelderfgoed de Koloniën van Weldadigheid. Al deze gebieden zorgen voor urenlang fiets- en wandelplezier en zijn binnen minuten per auto of per fiets te bereiken.

Haule is gesitueerd op een punt waar 3 provincies samenkomen Friesland, Drenthe en Groningen. Drachten (15km), Assen (18 km) en Groningen (25 km) zijn leuke steden en allemaal goed bereikbaar. In Oosterwolde (5km) waar het gemeentehuis van Ooststellingwerf is gevestigd, zijn diverse supermarkten en veel andere winkels, restaurantjes en horeca.

## DE BESTEMMING

Aan de locatie is een woonbestemming toegekend. Het bestemmingsplan (beheersverordening) vermeld hier onder meer het volgende over:

"b. (...) woonhuizen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken in combinatie met:

1. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel

2. mantelzorg

3. Bed & Brochje, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- maximaal 2 kamers mogen worden gebruikt voor Bed & Brochje;

- het maximum brutovloeroppervlak dat wordt gebruikt voor Bed & Brochje is maximaal 50 m<sup>2</sup>;

- er mag geen keukenblok zijn/worden gerealiseerd;

- ten behoeve van Bed & Brochje mag niet een extra inrit worden gerealiseerd;

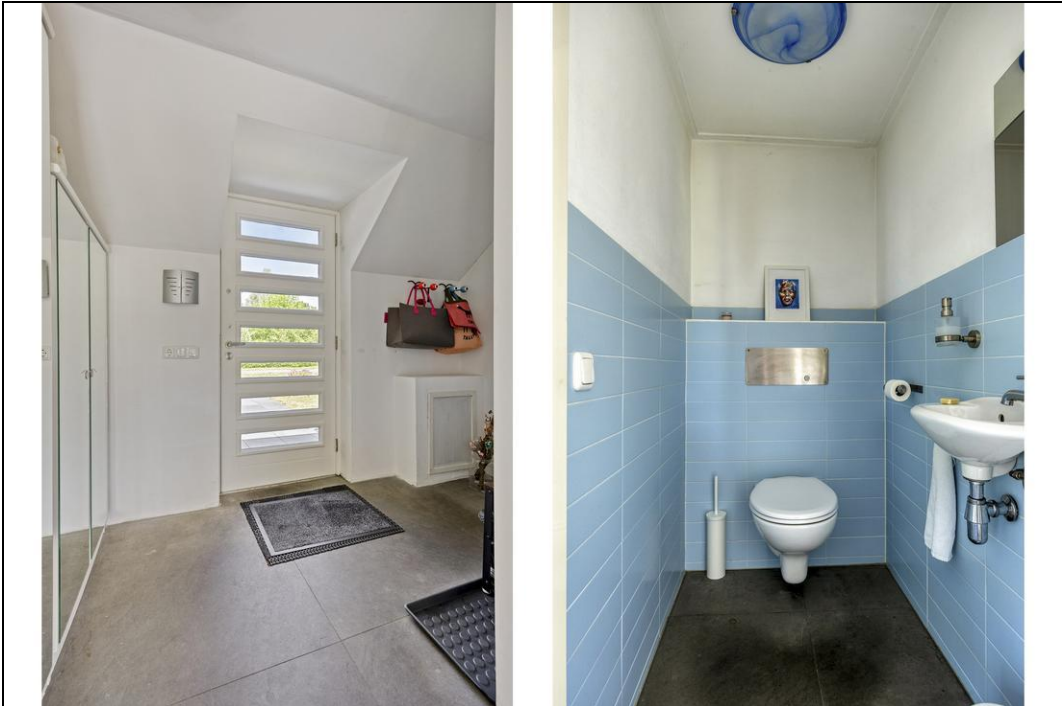
- het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

- de ontsluiting van het perceel dient kwantitatief en kwalitatief goed van aard te zijn."

Permanente bewoning, anders dan mantelzorg, is niet toegestaan in bijgebouwen.



A graphic design featuring diagonal color bands: white in the top-left, yellow in the middle-left, green in the top-right, and dark red in the bottom-right. The text "BUI TEN" is written in a bold, dark font, with "landelijk wonen" in a smaller, cursive font below it. A small logo with a house icon is to the right of "BUI TEN". The text "Begane grond" is centered in the green area. In the bottom-right corner, there are several small, colorful triangles and the NVM logo (a stylized house icon with the letters "NVM" below it).







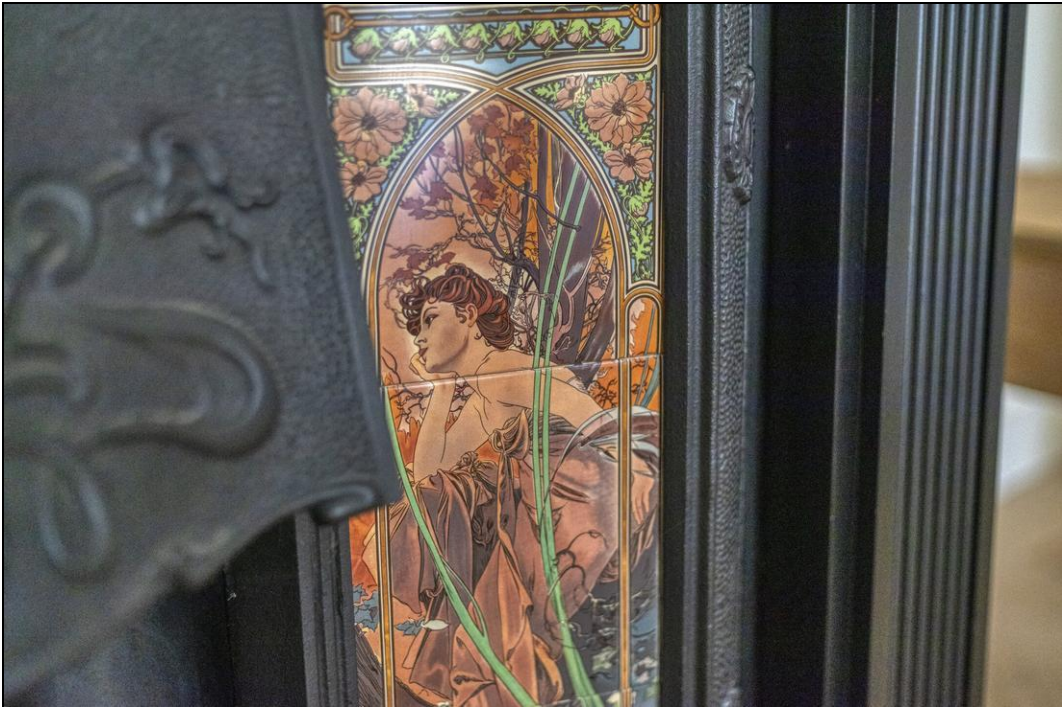






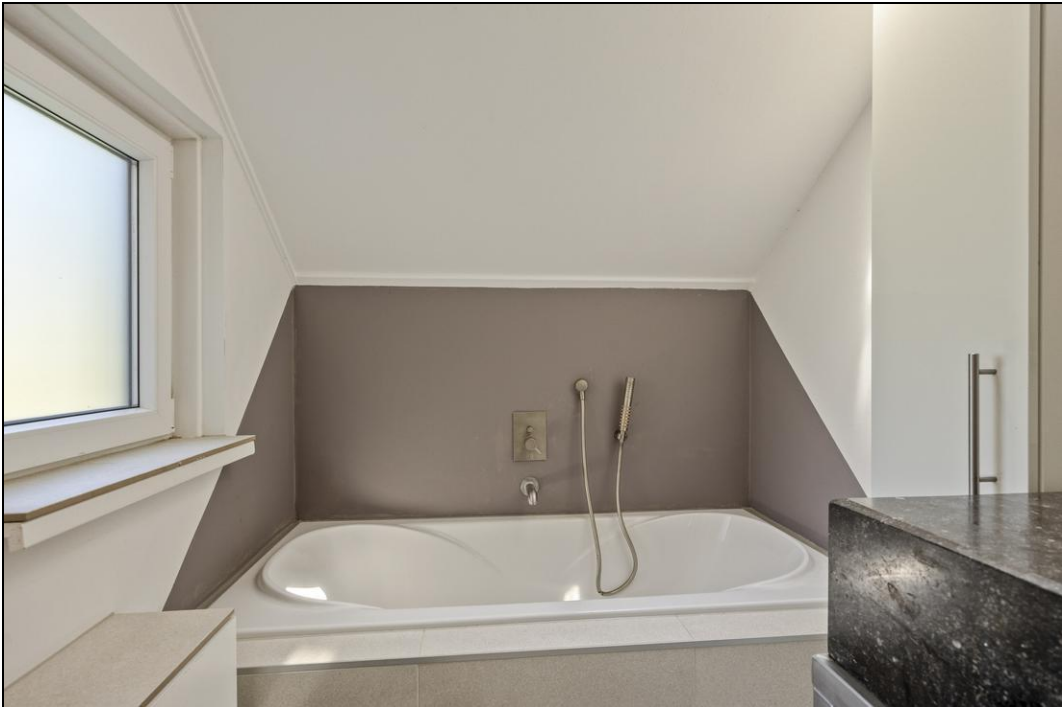
















**BUITEN**  
*landelijk wonen*

**Bijgebouwen**































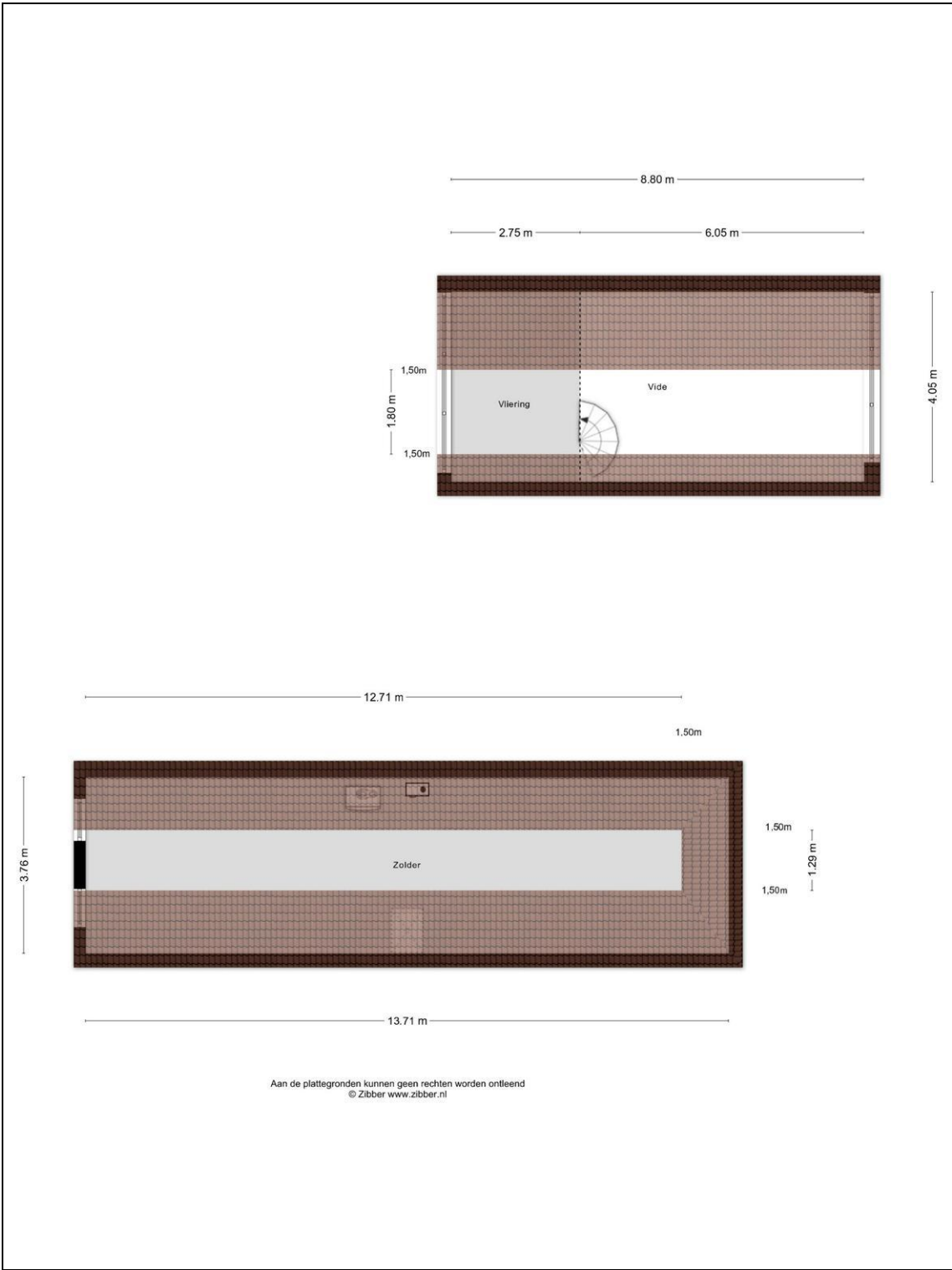


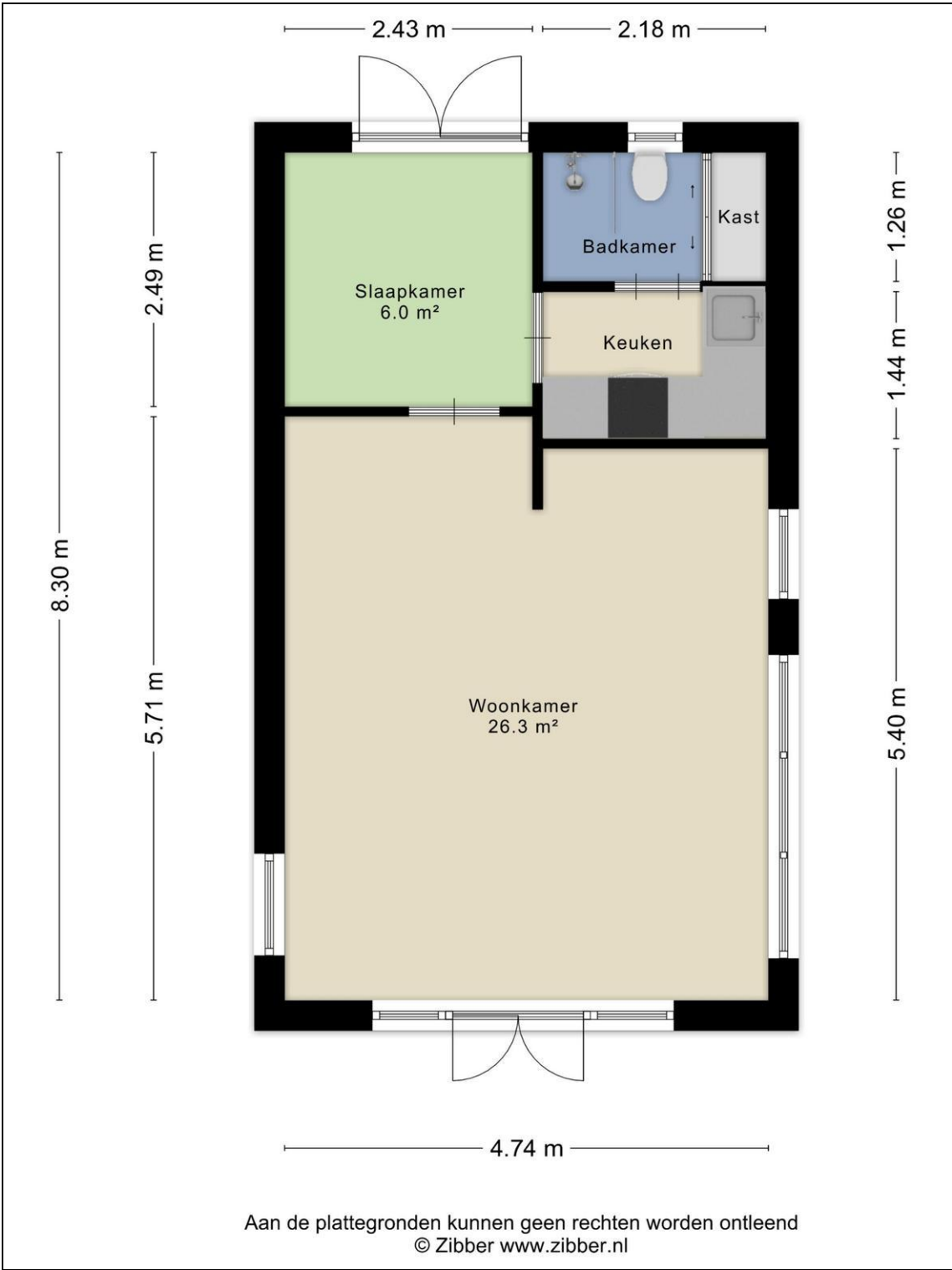


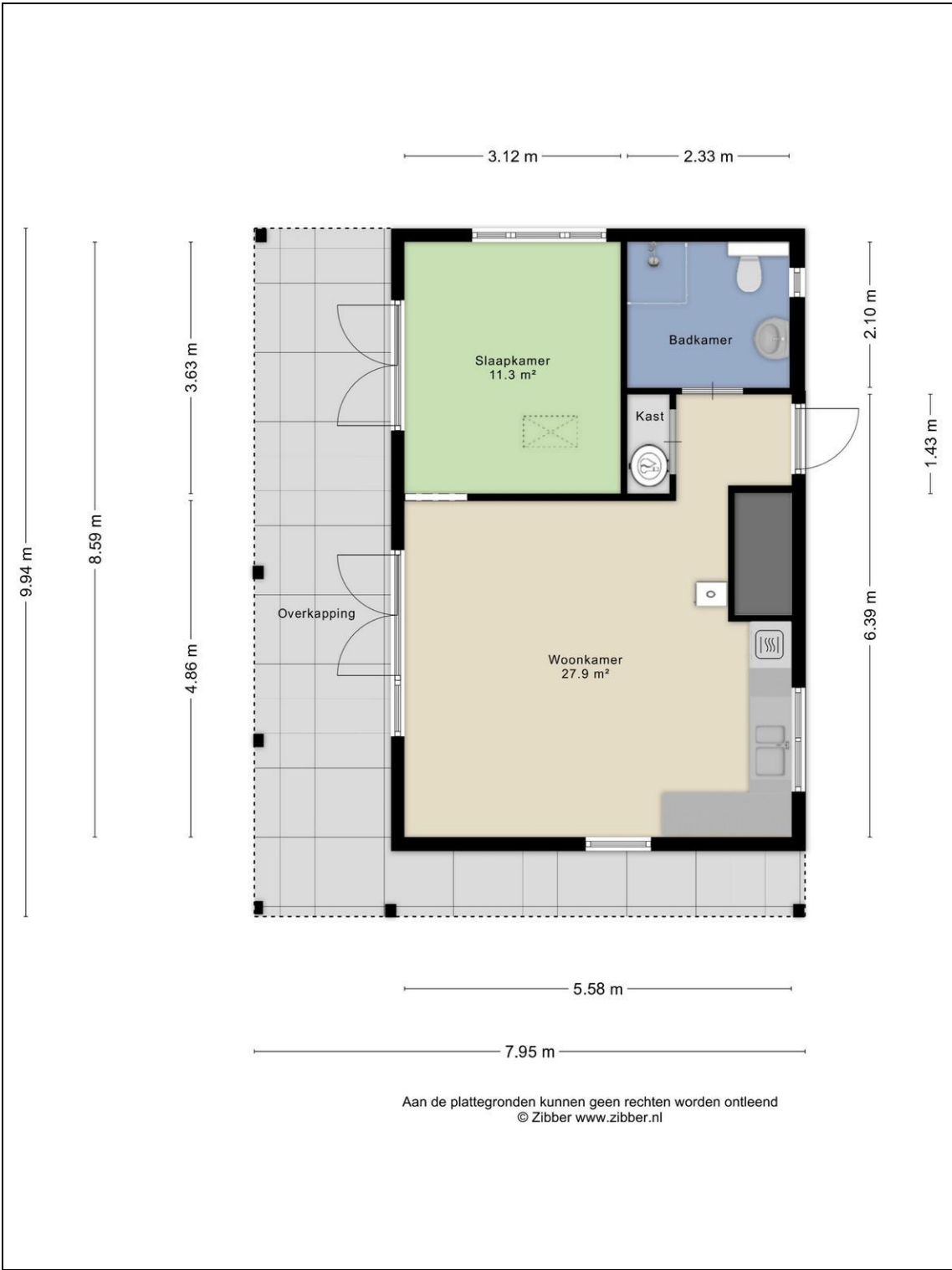


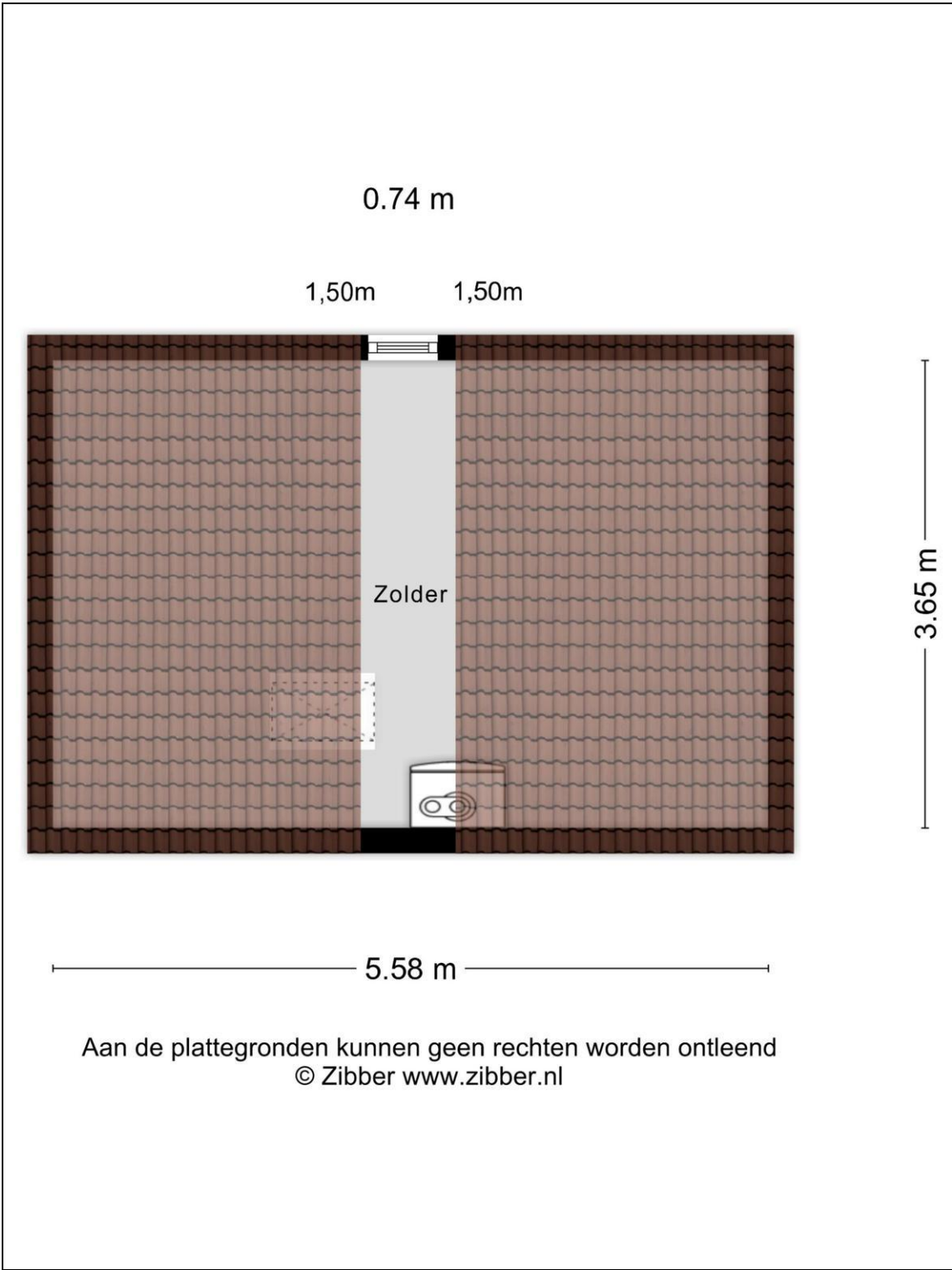


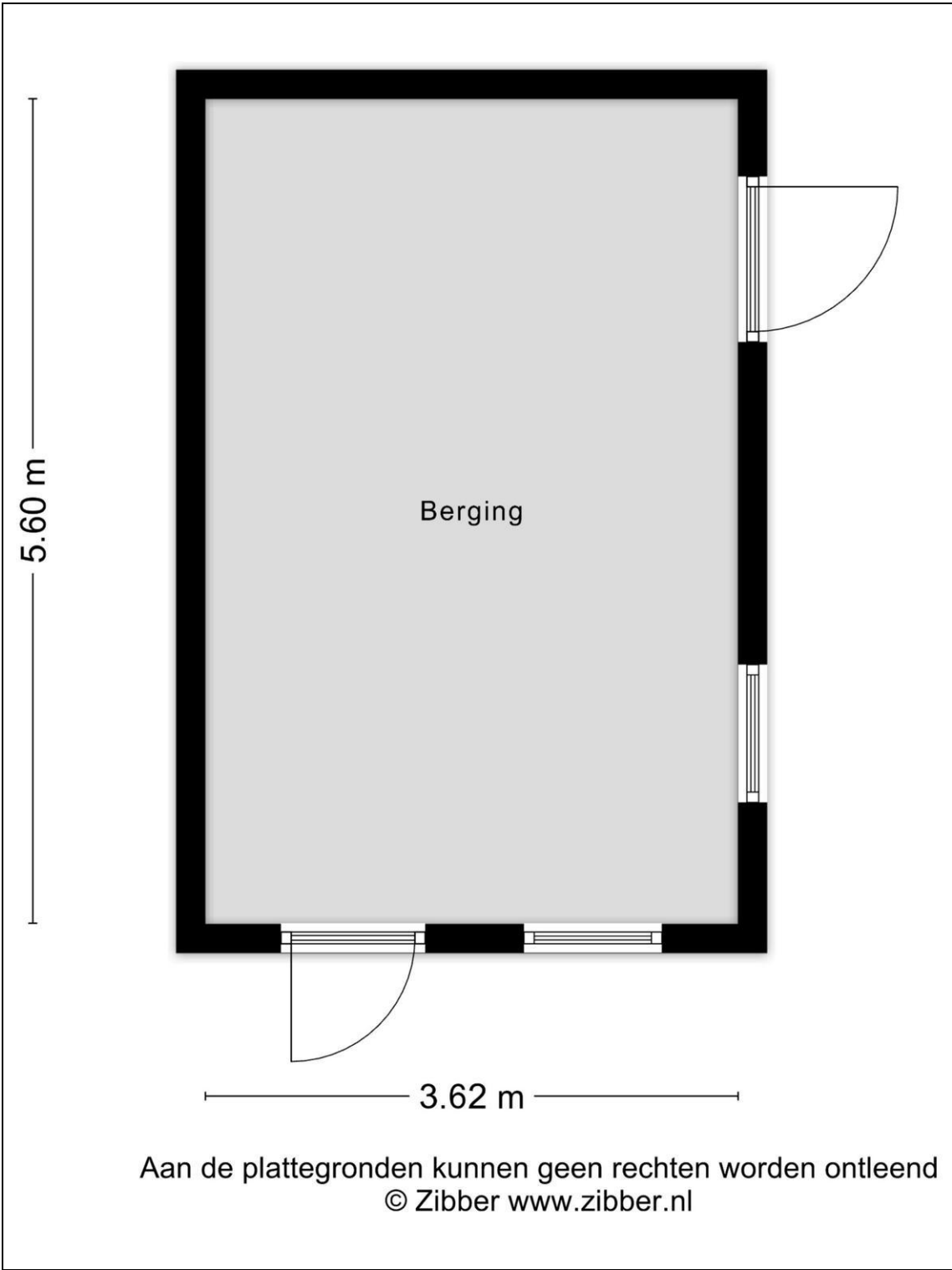


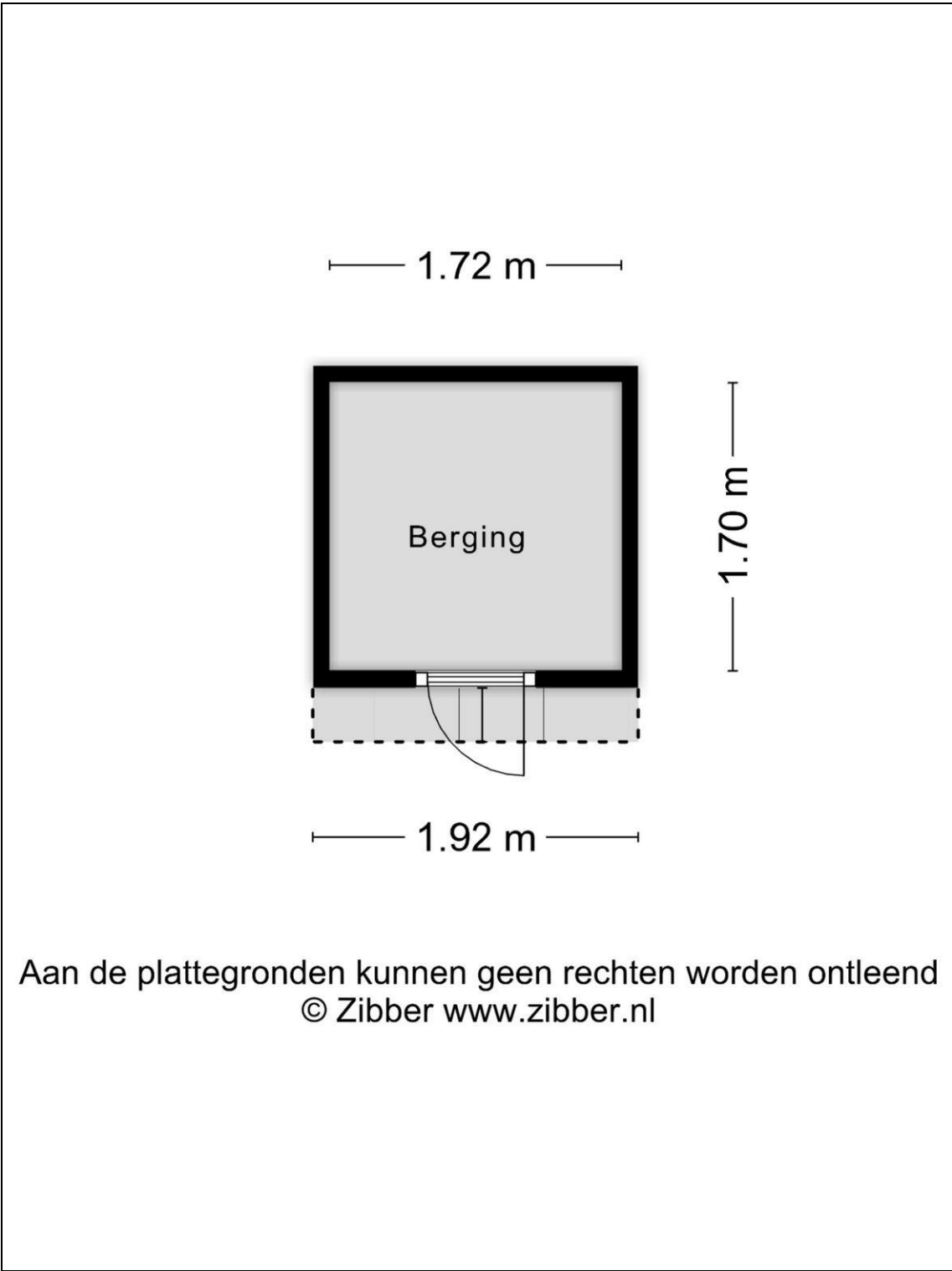












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dorpsstraat 72
Postcode / Plaats	8432 PD Haule
Gemeente	Donkerbroek
Sectie / Perceel	H / 250
Oppervlakte	6.690 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 925.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 700 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 6.690 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 167 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Woonboerderij
<b>Bouwjaar</b>	: 1965
<b>Ligging</b>	: Open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Carport, Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

## Locatie

Dorpsstraat 72  
8432 PD HAULE



## 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**.

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 B.V. is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.

# 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.

