SNOEK
makelaars



Jan van der Veenweg 7, 8385 GT Vledderveen

Vraagprijs € 1.050.000,- k.k.

Stationsstraat 25
8431 ET, OOSTERWOLDE
0516 - 76 40 00
www.snoekmakelaars.nl

funda NVM

Omschrijving

Vrijstaand wonen, midden in het groen, met volop privacy en ruimte. Aan de rand van het Drents-Friese Wold staat deze charmante rietgedekte woonboerderij op een uitzonderlijk groot perceel van maar liefst 19.380 m². Wonen in de natuur, compleet met een zelfstandig gastenverblijf, verwarmd buitenzwembad, sauna, weilanden en eigen bos.

De woonboerderij dateert oorspronkelijk uit 1927 en is in 1962 en 2001 ingrijpend verbouwd en uitgebreid. De sfeervolle elementen waaronder de rieten kap, houten gebinten, luiken en ramen met roedeverdeling zijn daarbij behouden gebleven.

De woning ligt verscholen in het groen en is bereikbaar via een zandpad. Op het erf is volop ruimte voor het buitenleven. Er zijn meerdere terrassen, een vijver, twee weilanden, diverse bijgebouwen en een eigen bos met wandelpaden.

Een bijzonder pluspunt is het in 2008 verbouwde gastenverblijf. Dit beschikt over een eigen keuken, woonkamer, badkamer, slaapkamer en terras en biedt daarmee volop mogelijkheden voor familie of bijvoorbeeld mantelzorg. Gebruik voor verhuur of zelfstandige bewoning is uiteraard afhankelijk van de gemeentelijke mogelijkheden. Raadpleeg hiervoor de gemeente Westerveld.

Ook op het gebied van wellness ontbreekt het hier aan niets. In de tuin ligt een zwembad met rondom een royaal terras. Daarnaast is er een buitensauna met dompelbad en warme buitendouche.

DE WOONBOERDERIJ
Indeling begane grond:
Via de zijentree komt u in een ruime hal met vloertegels bergkasten, doucheruimte en kasten. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
De royale woonkamer (±54 m²) is bijzonder ruim en licht. Grote raampartijen bieden zicht op de tuin en het omliggende groen. De ruimte beschikt over een massief eiken vloer, houtkachel en openslaande deuren naar het terras.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de woonkeuken (±15 m²). De keuken biedt veel kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Dankzij de ruime maatvoering is dit een heerlijke leefruimte voor dagelijks gebruik én voor het ontvangen van gasten.

Vanuit een tweede hal zijn de slaapkamers bereikbaar. De master bedroom heeft een oppervlakte van ±14 m² en beschikt over airconditioning, een inbouwkast en een eigen badkamer ensuite van ±5 m². De badkamer is ingericht met een inloopdouche en wastafelmeubel. De tweede slaapkamer is ±8 m² groot en beschikt over een bergkast en wastafel.

Indeling eerste etage:
Overloop met wastafel en bergkast. Aan de voorzijde bevindt zich een bergzolder met mogelijkheden om hier, afhankelijk van de gewenste indeling, een extra slaapkamer of andere gebruiksruimte te realiseren.

Aan de achterzijde ligt een zeer royale slaapkamer van ±32 m². Dankzij de drie dakkapellen is dit een lichte en sfeervolle ruimte met veel mogelijkheden.

BIJGEBOUW – GASTENVERBLIJF
Een waardevolle aanvulling op het geheel is het in 2008 verbouwde gastenverblijf.

Op de begane grond bevinden zich een entree met keuken van ±9 m², voorzien van een keukenblok met 4-pits gaskookplaat, afzuig-/filterkap en een oven. Ook bevindt zich hier een wasmachineaansluiting. Lichte woonkamer (±13 m²) met vloertegels en openslaande deuren naar het eigen terras bereikbaar.
Ruime badkamer van ±8 m² met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en toilet.

Op de eerste verdieping bevindt zich een slaapkamer met dakvensters. Tevens is er een afzonderlijke berging met de opstelplaats van de cv-ketel.

Het gastenverblijf beschikt over een eigen cv-installatie en wordt gemeubileerd opgeleverd.

BUITEN
Het perceel is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Met een oppervlakte van bijna 2 hectare biedt het erf een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte en privacy. De tuin is prachtig aangelegd en bestaat uit verschillende terrassen, groene borders en een vijver. Rondom het zwembad ligt een royaal terras, waardoor hier een heerlijke plek voor lange zomerdagen is ontstaan.

Voor liefhebbers van wellness is er een sauna in de tuin, voorzien van een aangrenzend dompelbad. Ook is er een buitendouche met warm water. Het zwembad heeft een royale afmeting van ±6 x 13 meter en wordt verwarmd door middel van een rolldek.

Op het erf bevinden zich verder diverse opstallen, waaronder een berging, houthok, kippenhok en volière. De twee weilanden bieden volop mogelijkheden voor het houden van dieren. Het eigen bos is voorzien van meerdere wandelpaden, waardoor u letterlijk vanuit huis het groen in loopt. Daarnaast beschikt het perceel over een grondwaterpomp.

DE OMGEVING
De woning is gelegen midden in de weilanden, op steenworp afstand van de provinciegrens van Drenthe en Friesland. Nabij gelegen is Vledderveen; een kleinschalig dorp in de gemeente Westerveld. Via het pad dat in gezamenlijk eigendom is met de buren bereikt u de woning. De ligging is bijzonder voor natuurliefhebbers. Het Nationaal Park Drents-Friese Wold bevindt zich direct in de omgeving en biedt een uitgestrekt netwerk van wandel- en fietsroutes door bossen, heide en het Drentse landschap.

Ook andere natuurgebieden zijn goed bereikbaar. Het merengebied van Noordwest-Overijssel, Nationaal Park De Weerribben-Wieden en het Dwingelderveld liggen op circa 20 autominuten. In de omgeving is bovendien het hele jaar door veel te beleven. Van het bloemencorso in Frederiksoord en het openluchttheater in Diever tot de vele fiets-, wandel- en vaarmogelijkheden rondom Giethoorn en de omliggende dorpen.

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. Er is hier ruim 130 kilometer aan wandelpad beschikbaar, verdeeld over 30 gemarkeerde rondwandelingen. Het Drents-Friese Wold kent een fijnmazig netwerk van fietspaden: verharde, halfverharde en zandpaden. Voor ruiters zijn in het hele gebied uitgebreide, bewegwijzerde routes uitgezet.

HIGHLIGHTS
- bijna 2 hectare eigen grond
- Vrijstaande rietgedekte woonboerderij
- Bouwjaar circa 1927, ingrijpend verbouwd in 1962 en 2001
- Authentieke landelijke details en houten gebinten
- Royale woonkamer met houtkachel en openslaande deuren
- 3 slaapkamers in de hoofdwoning, met mogelijkheid voor uitbreiding
- Master bedroom met en-suite badkamer en airconditioning
- Aangesloten op riolering
- Aangesloten op glasvezel
- Eigen c.v.-ketel woonboerderij (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 2009)
- Eigen c.v.-ketel bijgebouw (Nefit Startline HRC 24 2008)
- Zelfstandig gastenverblijf in bijgebouw, verbouwd in 2008
- Gastenverblijf met eigen keuken, woonkamer, badkamer, slaapkamer
- Sauna in de tuin
- Verwarmd zwembad van ca. 6 x 13 meter
- Dompelbad en buitendouche met warm water
- Meerdere terrassen en vijver
- Eigen bos met wandelpaden
- Twee weilanden
- Diverse bijgebouwen
- 32 zonnepanelen
- Energielabel A
- Elektrische laadpaal
- Grondwaterpomp
- Bijgebouw wordt gemeubileerd opgeleverd
- Gelegen nabij het Nationaal Park Drents-Friese Wold
- Bijzonder veel privacy en ruimte

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zullen ouderdoms- en asbestclausules in de koopovereenkomst worden opgenomen. Ook zal de niet-bewoningsclausule worden opgenomen, aangezien de verkopers de woning niet hebben bewoond. Afgesproken wordt dat de koper de reguliere overdrachtsbelasting voldoet. Aan de verkoper wordt de reeds door deze partij betaalde overdrachtsbelasting uitgekeerd via de notaris.









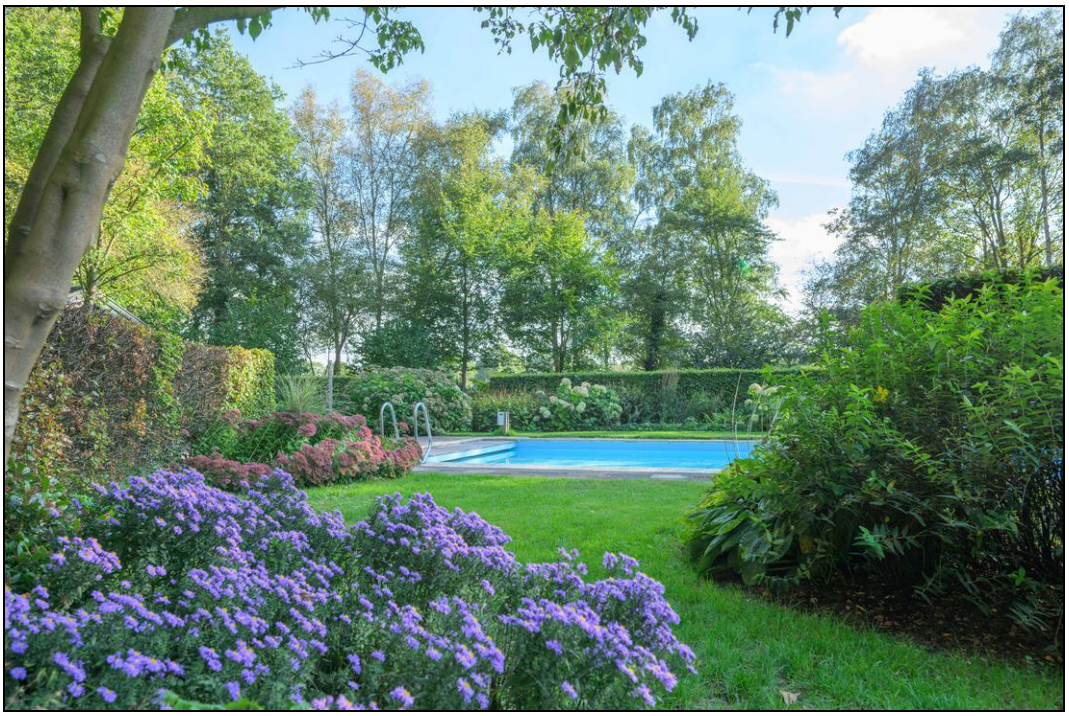












BUITEN
landelijk wonen

Begane grond













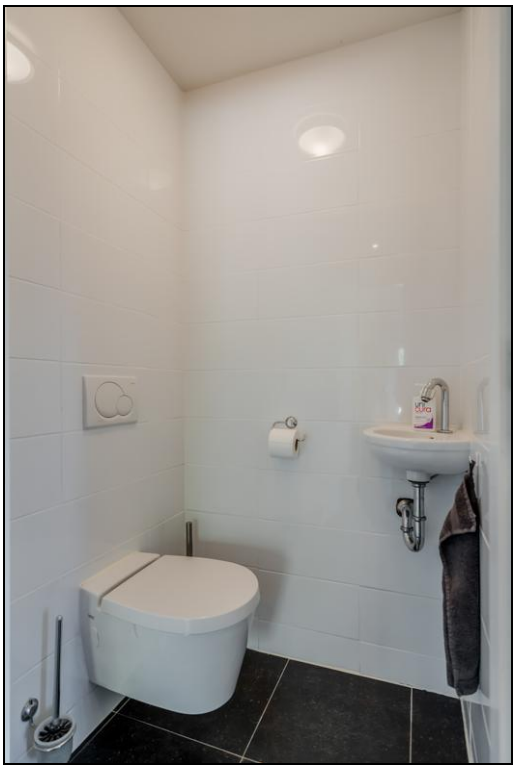





































BUITEN
landelijk wonen
Eerste etage
NVM













SNOEK makelaars



BUITEN landelijk wonen

Bijgebouwen

NVM

























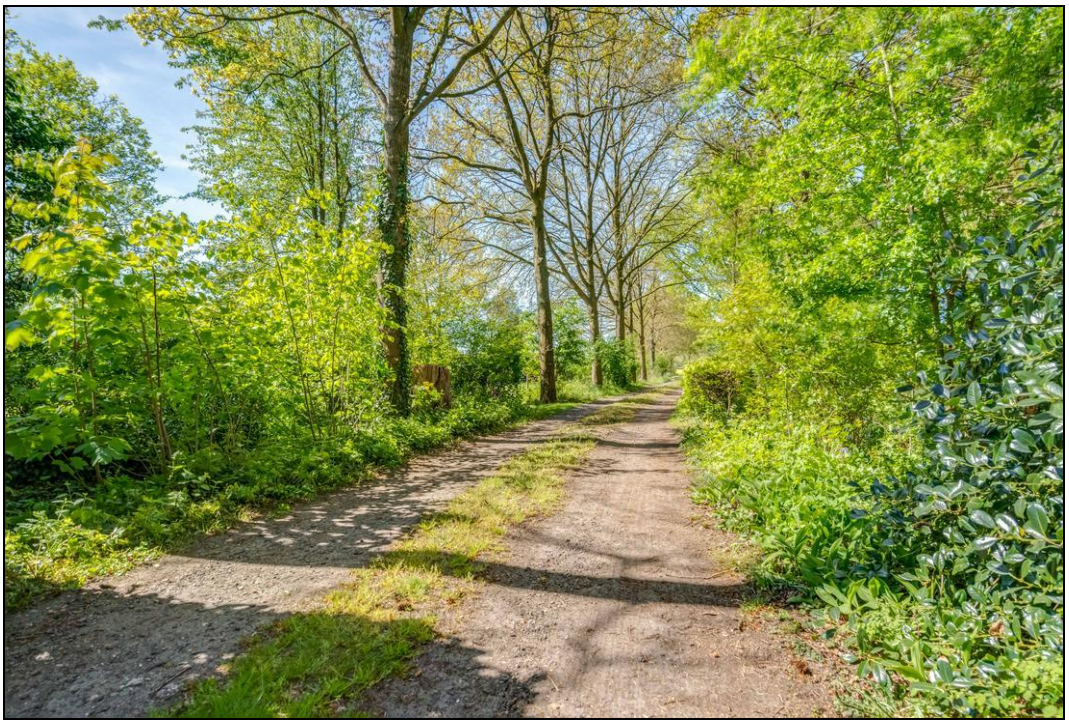






BUITEN landelijk wonen

Tuin



































ges/media.objectmedia/294629533.jpg?height=787&check=sha256%3A91eb324c5edc11e31e04990d869ced415b5eed2ee













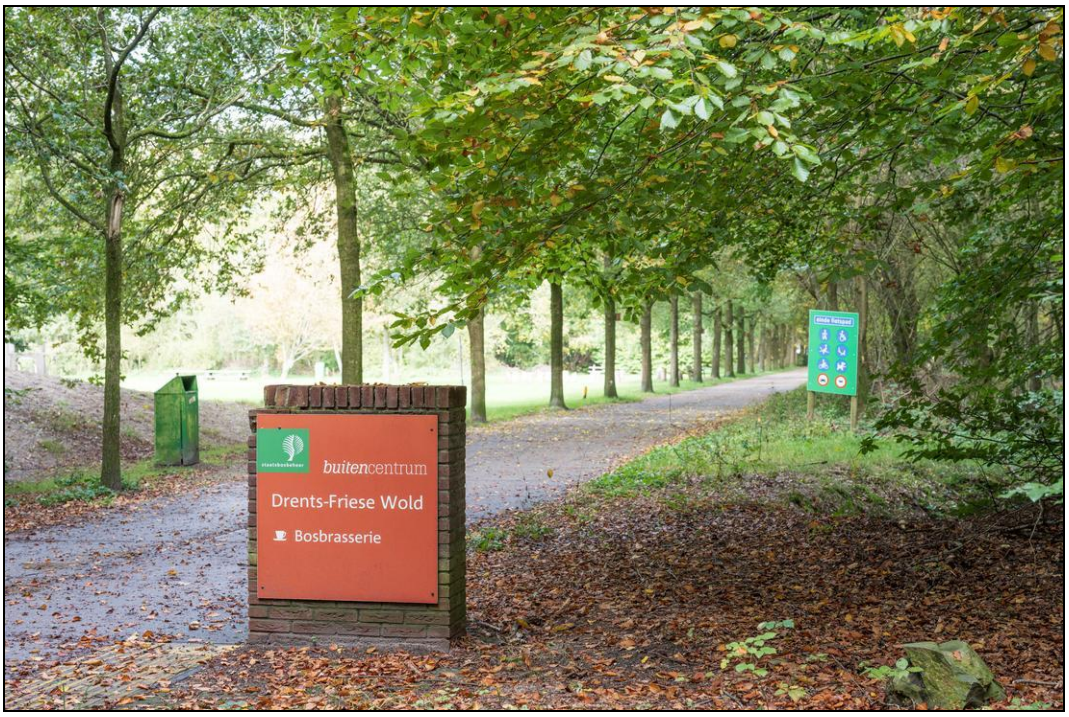









BUITEN
landelijk wonen
Omgeving
NVM


buitencentrum
Drents-Friese Wold
Bosbrasserie



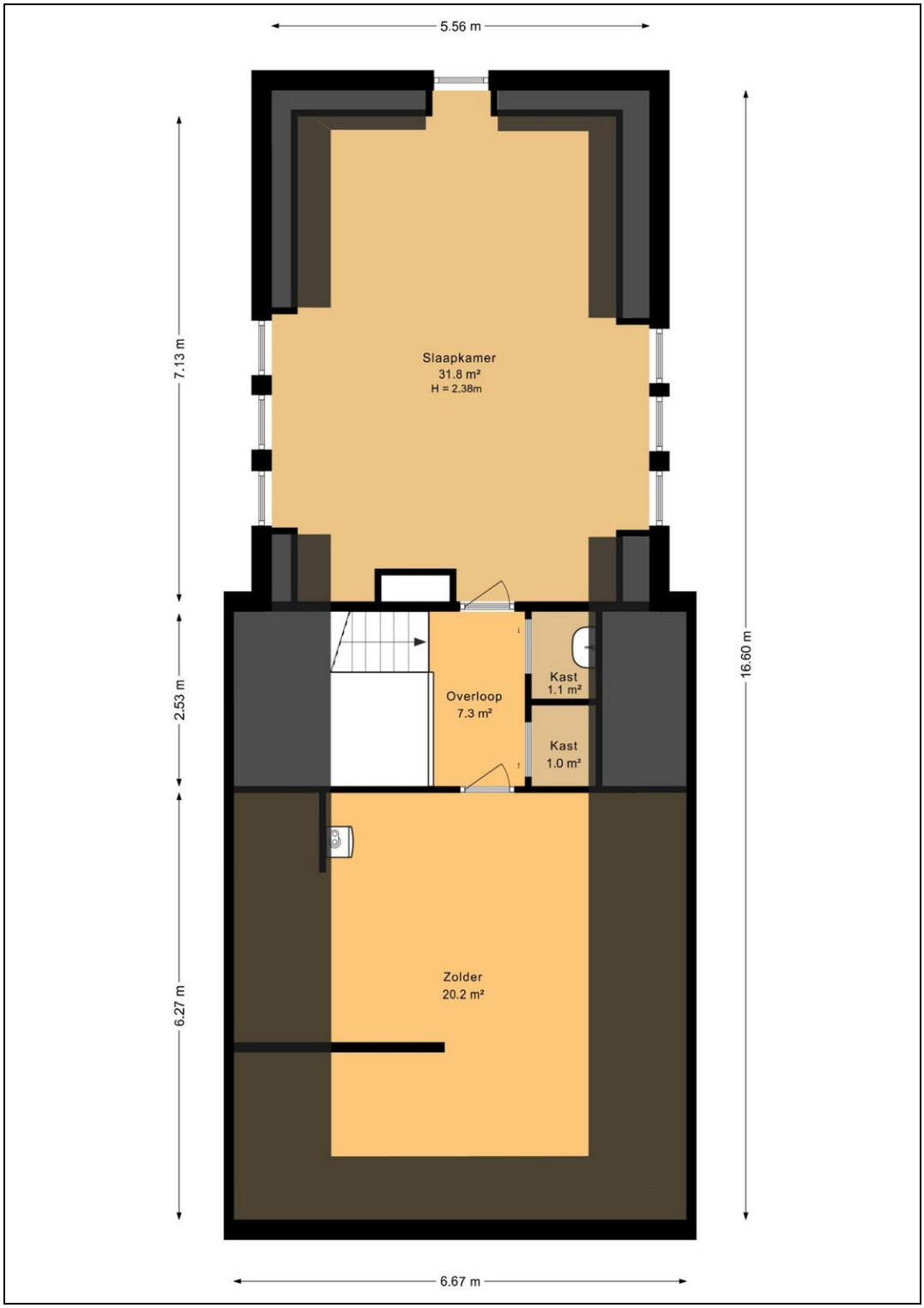




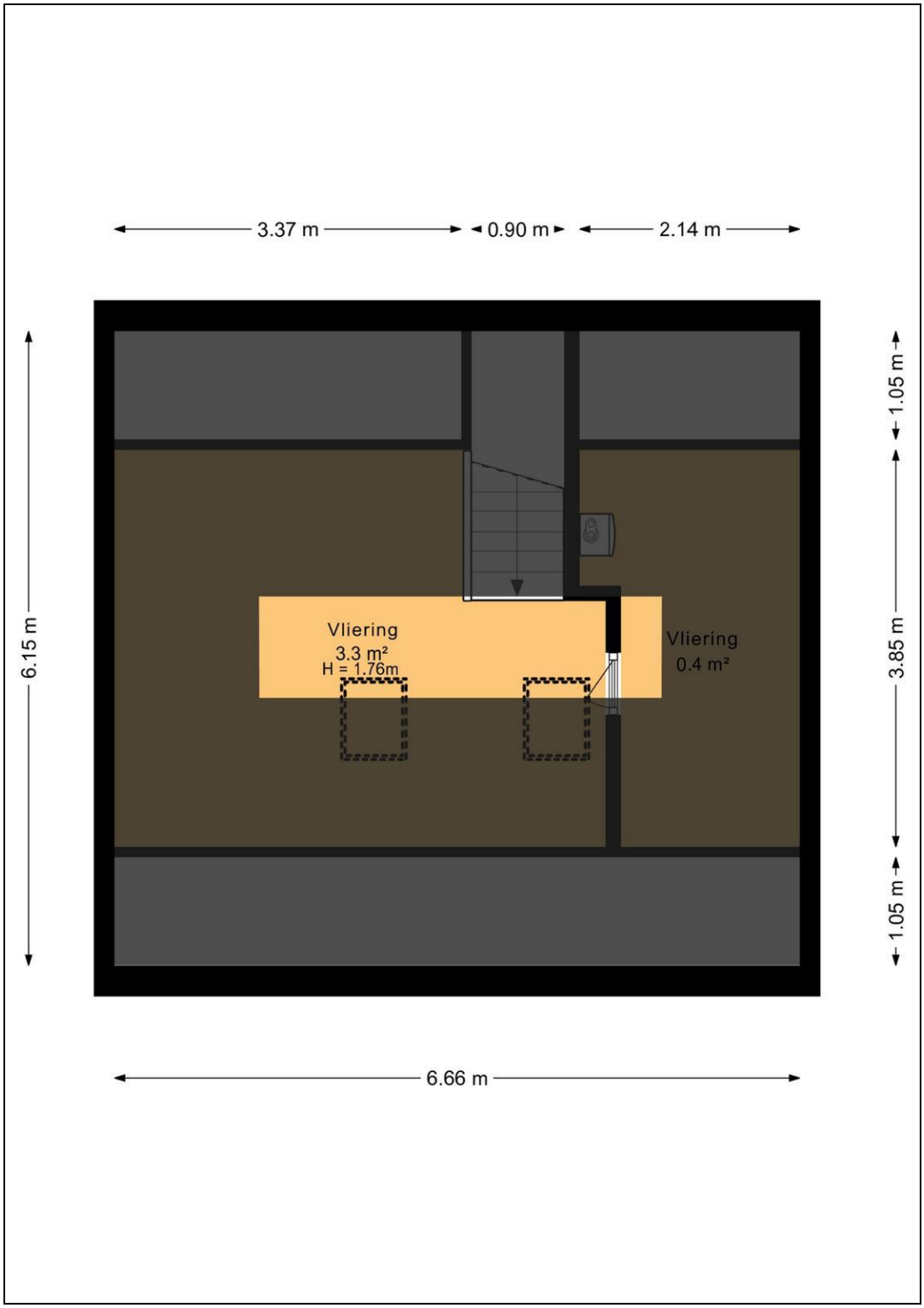


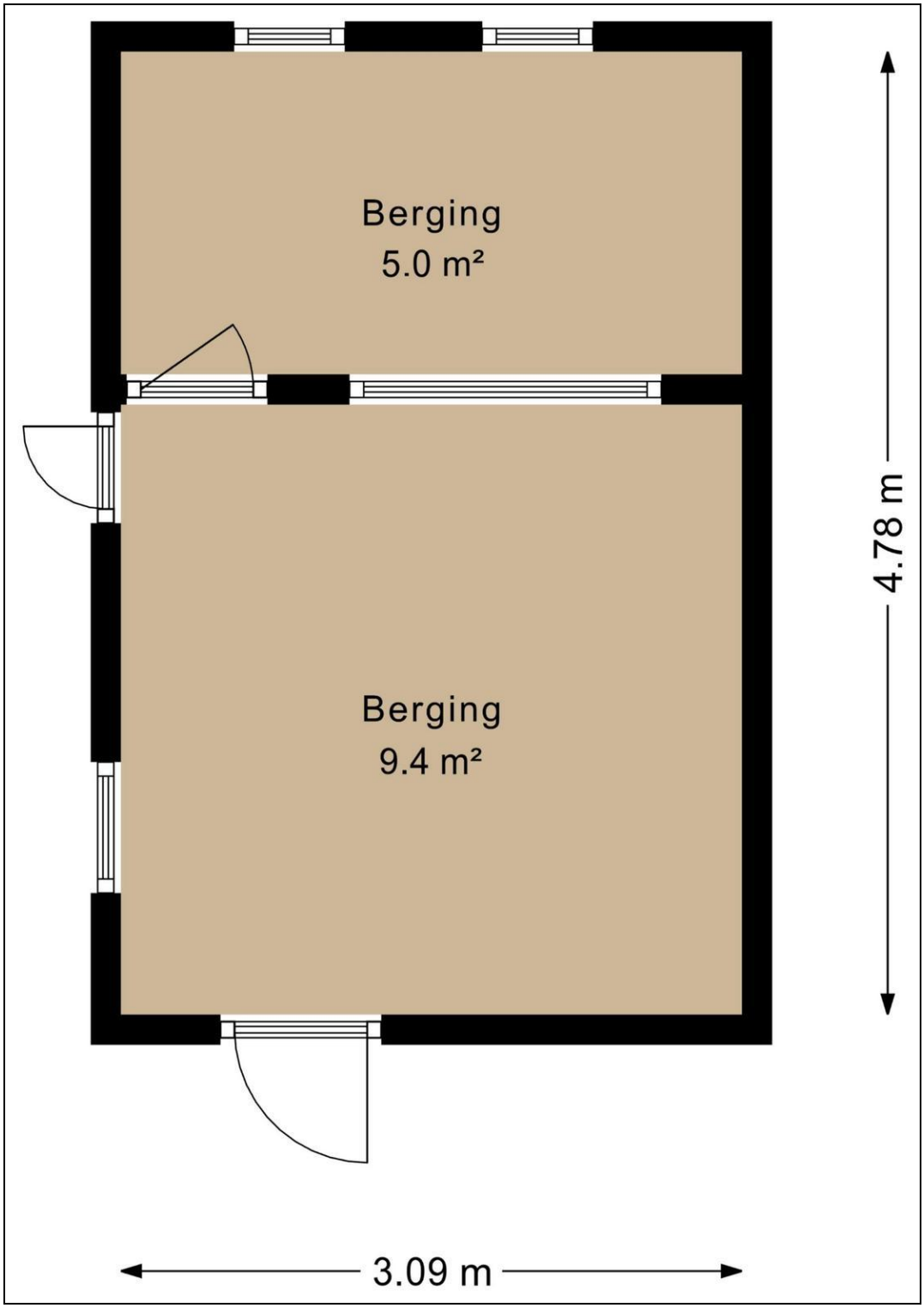


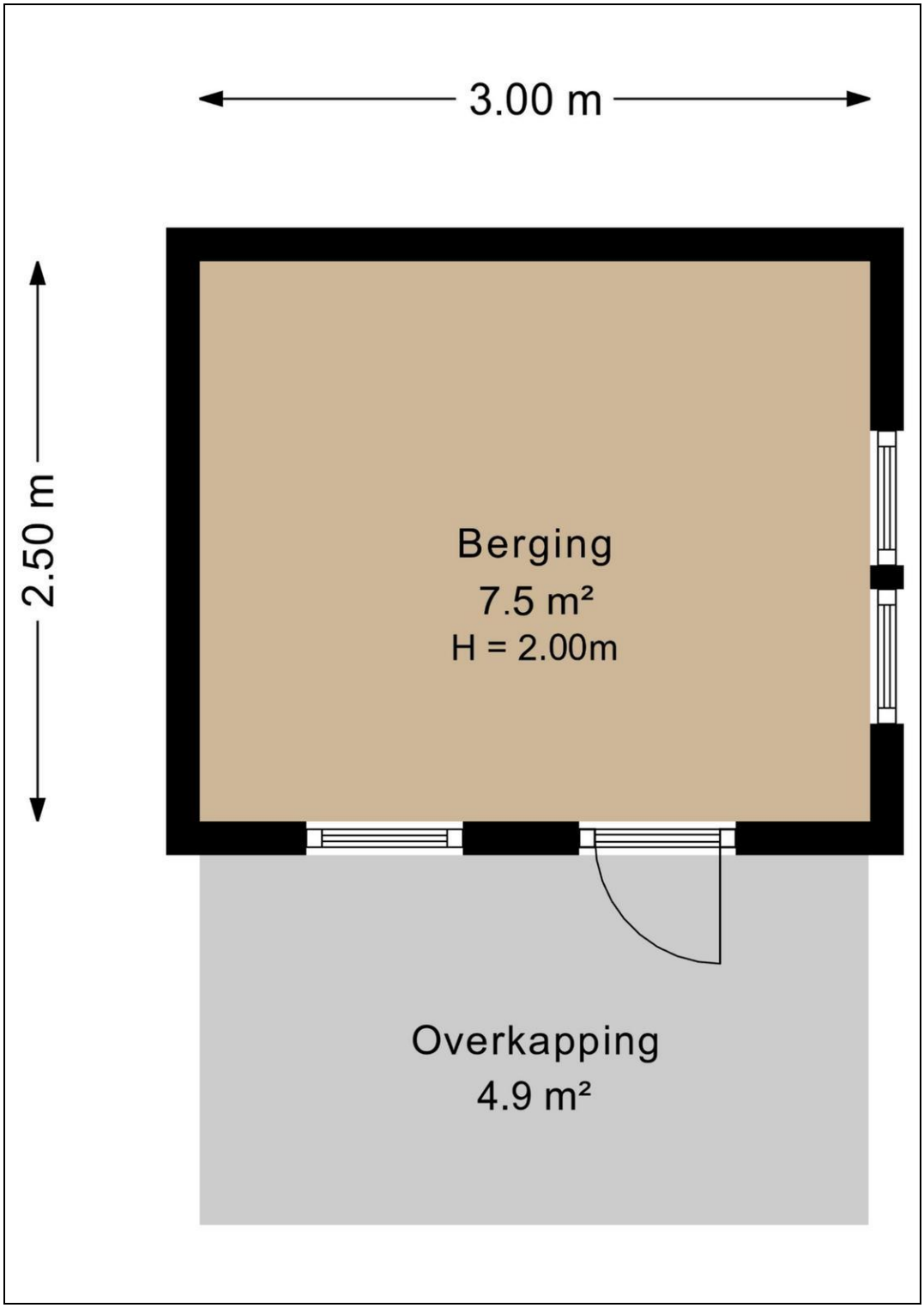

7.29 m
Woonkamer
54.0 m²
H = 2.49m
7.54 m
Douche
1.1 m²
MK
Toilet
2.2 m²
2.44 m
Entree
16.0 m²
1.48 m
Kast
3.3 m²
Keuken
14.9 m²
4.06 m
Slaapkamer
14.2 m²
5.40 m
Kast
0.9 m²
Hal
3.0 m²
Kast
Slaapkamer
8.0 m²
2.52 m
Badkamer
5.3 m²
1.00 m
3.35 m
3.71 m
4.52 m
8.57 m


5.56 m
7.13 m
2.53 m
6.27 m
16.60 m
Slaapkamer
31.8 m²
H = 2.38m
Overloop
7.3 m²
Kast
1.1 m²
Kast
1.0 m²
Zolder
20.2 m²
6.67 m


4.22 m
1.98 m
3.87 m
6.15 m
Keuken
9.2 m²
Kast
1.2 m²
Sauna
4.7 m²
Berging
10.1 m²
Toilet
1.0 m²
Woonkamer
13.0 m²
Badkamer
8.2 m²
Berging
10.9 m²
2.37 m
3.56 m
5.66 m
3.71 m
2.78 m
3.82 m


3.37 m
0.90 m
2.14 m
6.15 m
1.05 m
3.85 m
1.05 m
Vliering
3.3 m²
H = 1.76m
Vliering
0.4 m²
6.66 m


Berging
5.0 m²
Berging
9.4 m²
4.78 m
3.09 m


3.00 m
2.50 m
Berging
7.5 m²
H = 2.00m
Overkapping
4.9 m²

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Jan van der Veenweg 7
Postcode / Plaats	8385 GT Vledderveen
Gemeente	Vledder
Sectie / Perceel	G / 287
Oppervlakte	4.270 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Jan van der Veenweg 7
Postcode / Plaats	8385 GT Vledderveen
Gemeente	Vledder
Sectie / Perceel	G / 618
Oppervlakte	14.040 m^2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Jan van der Veenweg 7
Postcode / Plaats	8385 GT Vledderveen
Gemeente	Vledder
Sectie / Perceel	G / 288
Oppervlakte	1.070 m^2
Soort	Eigendom belast met vruchtgebruik

SNOEK makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☐	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- - losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☐

NVM

	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Overige **Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:**				
-	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Opmerkingen				

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.050.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 900 m^3
Perceel oppervlakte	: 19.380 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 176 m^2
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: Aan bosrand, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie

Jan van der Veenweg 7
8385 GT VLEDDERVEEN



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 **financieringsvoorbehoud** 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 hypotheken, 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** 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. Goed gevoel. NVM.

NVM