

# SNOEK

## makelaars



**Wolvegasterweg 2 a, 8421 PB Oldeberkoop**

**Vraagprijs € 398.000,- k.k.**

Wolvegasterweg 2 a  
8421 PB, Oldeberkoop  
0516 - 76 40 00  
[www.snoekmakelaars.nl](http://www.snoekmakelaars.nl)



## Omschrijving

**Een prachtige plaats om te wonen en werken in het centrum van Oldeberkoop!**

**Het voormalige notariskantoor, een vrijstaand solide bedrijfsgebouw uit 1979 ten behoeve van kantoorruimte met bovenwoning, eigen parkeergelegenheid en achtertuin is te koop.**

**Het gebouw is volledig onderkelderd met stahoogte (240 cm). De bovenwoning is voorzien van een woonkamer met keuken, slaatzolder en doucheruimte.**

**De begane grond is momenteel in gebruik als multifunctionele bedrijfsruimte met wachtruimte, receptie, praktijkruimte, spreekkamer en kantoorruimte. De bijkeuken en het toilet worden gemeenschappelijk gebruikt. De totale vloeroppervlakte bedraagt ruim 300 m<sup>2</sup>.**

**Door de gemeente is een bouwvergunning verleend om het gebouw aan de achterzijde uit te breiden met ca. 80 m<sup>2</sup> en de bovenwoning te voorzien van een dakterras en grote dakkapel met openslaande terrasdeuren.**

### Het gebouw

*Indeling begane grond:* entree met receptie. Wachtruimte (ca. 23 m<sup>2</sup>). Praktijkruimte (ca. 15 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en airco. Spreekkamer (ca. 18 m<sup>2</sup>). Lichte en ruime kantoorruimte (ca. 31 m<sup>2</sup>) voorzien van airco.

Gang met voorraadkast. Moderne toiletruimte met fonteintje. De bijkeuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok en biedt toegang tot de achtertuin.

Centraal in het gebouw bevindt zich een goederenlift en een trappenhuis naar de kelder en de eerste verdieping.

*Indeling kelder:* centrale ruimte met goederenlift. Archief-/stookruimte met opstelplaats c.v.-ketel. Twee grote ruimtes van beide ca. 40 m<sup>2</sup> die thans worden gebruikt als werkplaats. Deze twee ruimtes zijn door de nog aanwezige kluisdeur hermetisch af te sluiten. De kelder is verwarmd en voorzien van krachtstroom.

*Indeling eerste etage:* Ruime overloop (ca. 20 m<sup>2</sup>) met dakraam. Woonkamer met woonkeuken (ca. 27 m<sup>2</sup>) voorzien van laminaatvloer en 3 dakramen. De keuken is uitgerust met inductieplaat en combi-oven. Een vlizotrap biedt toegang tot een kleine slaatzolder. De naastgelegen kamer met dakraam is in gebruik als wasruimte en doucheruimte.

Ruime kamer (ca. 29 m<sup>2</sup>) met 4 dakramen en airco, momenteel in gebruik als kantoorruimte. Hier kunnen ook slaapkamers ten behoeve van het woonhuis gerealiseerd worden.

Er is een goedgekeurd verbouwingsplan voor een achteruitbouw van ca. 80 m<sup>2</sup>. De woonruimte kan hierdoor worden afgescheiden van de werkruimte.

In het kader van de overdrachtsbelasting zal over de bovenwoning 2% en over het bedrijfsdeel 10,4% betaald moeten worden.

**Het perceel**

Voor en naast het gebouw is de mogelijkheid om 7 tot 8 auto's te parkeren. De besloten achtertuin (ca. 145 m<sup>2</sup>) is onderhoudsarm.

**Het dorp Oldeberkoop**

Oldeberkoop is een dorp in de provincie Friesland met ongeveer 1.500 inwoners. Het historische dorpscentrum is beschermd en beschikt over meerdere voorzieningen zoals bijvoorbeeld een basisschool, apotheekhoudende huisartspraktijk, horeca en gezellige dorpswinkels waar men de tijd voor elkaar neemt zoals een bakkerij, slagerij, supermarkt, garagebedrijven, een tweedehandskledingwinkel en een telefoonwinkel.

Oldeberkoop staat ook wel bekend als kunstenaarsdorp. In de zomer wordt het dorp getransformeerd tot een toeristische trekpleister vanwege de boerenmarkten met streekproducten en Open Stal, de oudste kunstroute van Nederland waarbij galleries, boerderijen en schuren de meest uiteenlopende internationale kunstwerken tentoonstellen. Het dorp heeft een bloeiende kunst- en ambachtsgemeenschap en er zijn verschillende ambachtelijke bedrijven gevestigd, zoals pottenbakkers, wevers en schilders. In de 12e eeuwse dorpskerk worden klassieke topconcerten georganiseerd.

Eén van de belangrijkste bedrijfsmogelijkheden in Oldeberkoop is toerisme. Het dorp kent een rijke geschiedenis en prachtige natuur rondom het dorp, waardoor het een populaire bestemming is voor toeristen die de regio willen verkennen. Het Nationale Park Drents-Friese Wold is 5 km ten oosten van Oldeberkoop gelegen. Ten westen van het dorp ligt Oranjewoud met museum Belvédère en prachtige landgoederen.

Het dorp is centraal gelegen tussen Oosterwolde en Wolvega. Dankzij de N351 is er een goede ontsluiting met rijksnelwegen en spoorwegen waardoor ook het westen van het land goed bereikbaar is.

Het vriendelijke dorpscentrum van Oldeberkoop biedt mogelijkheden voor ondernemers die hun bedrijf willen vestigen in een rustige, landelijke omgeving.









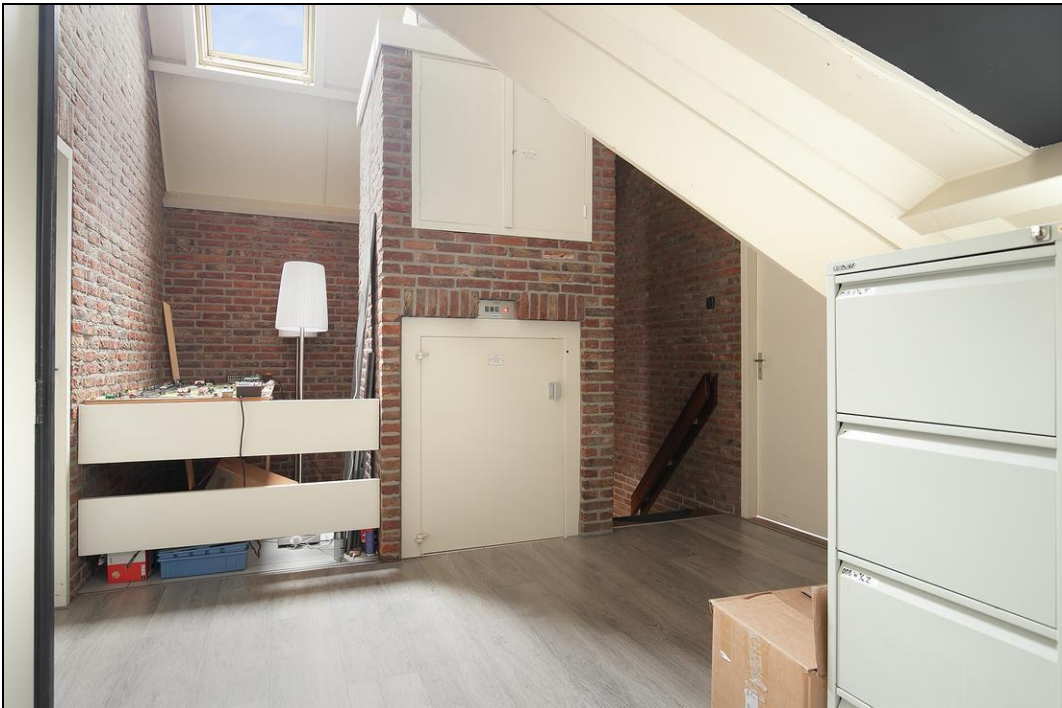












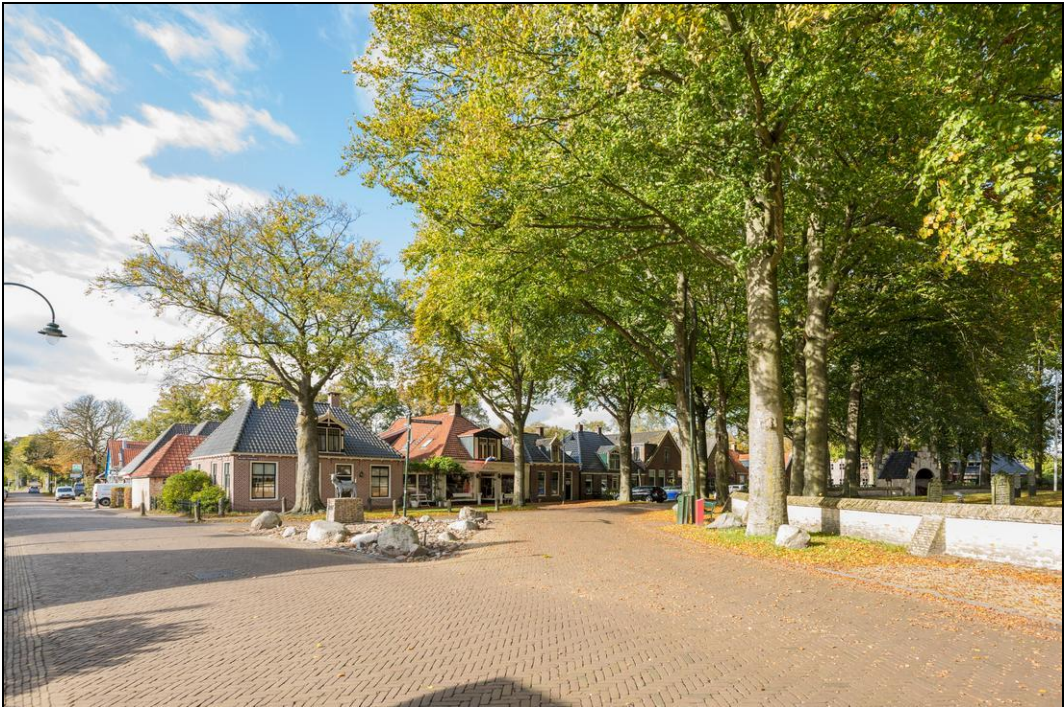










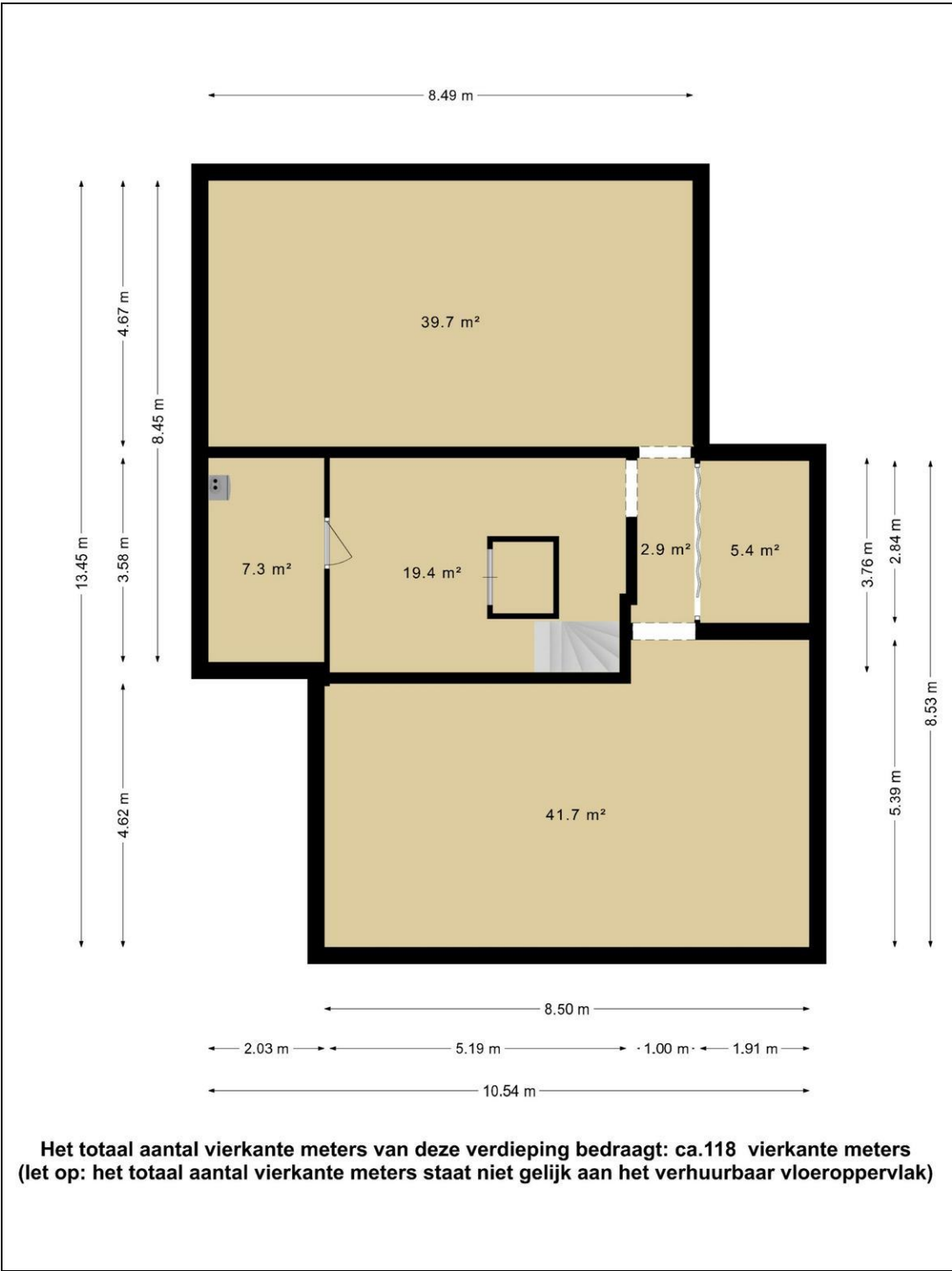




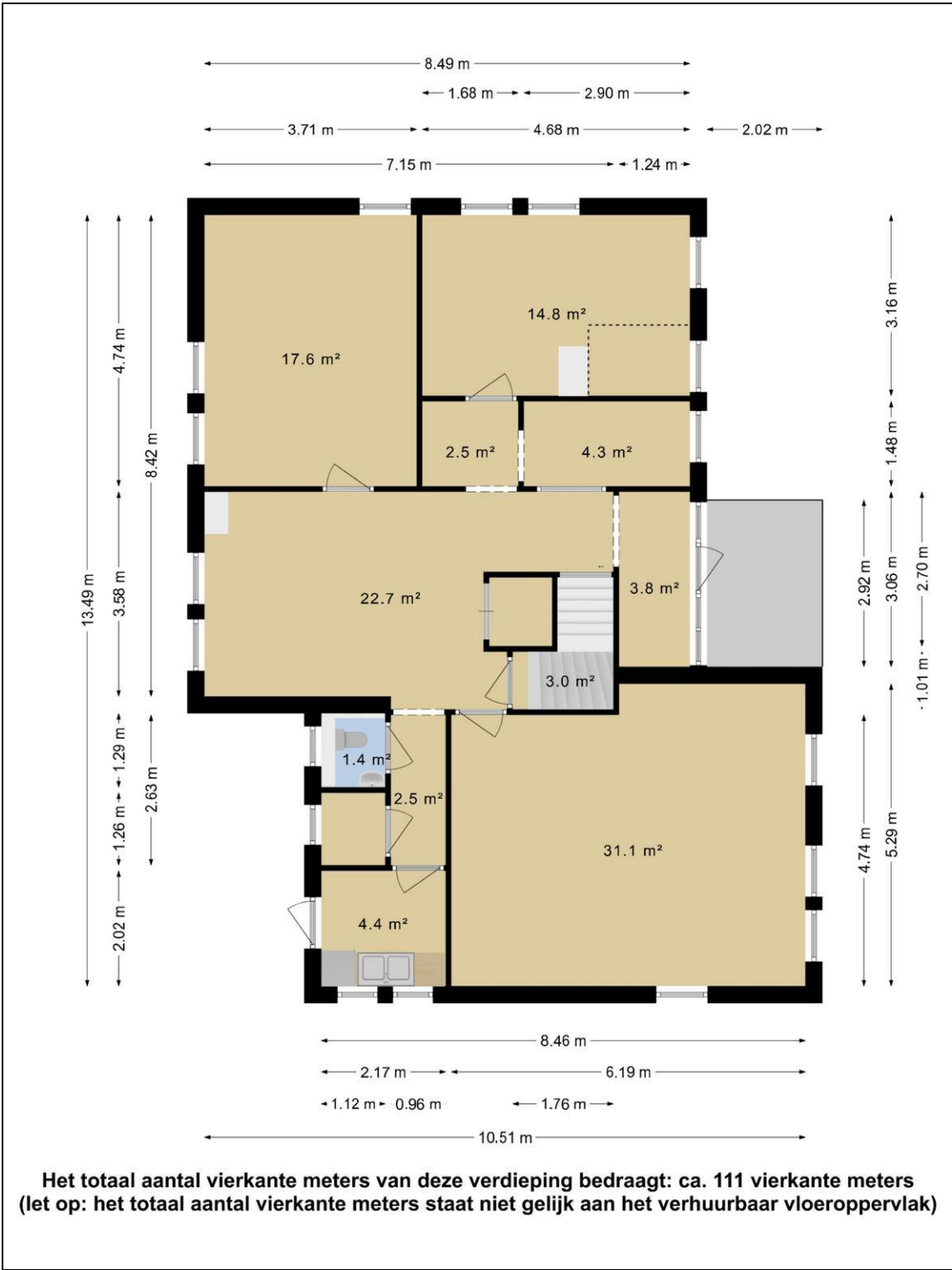


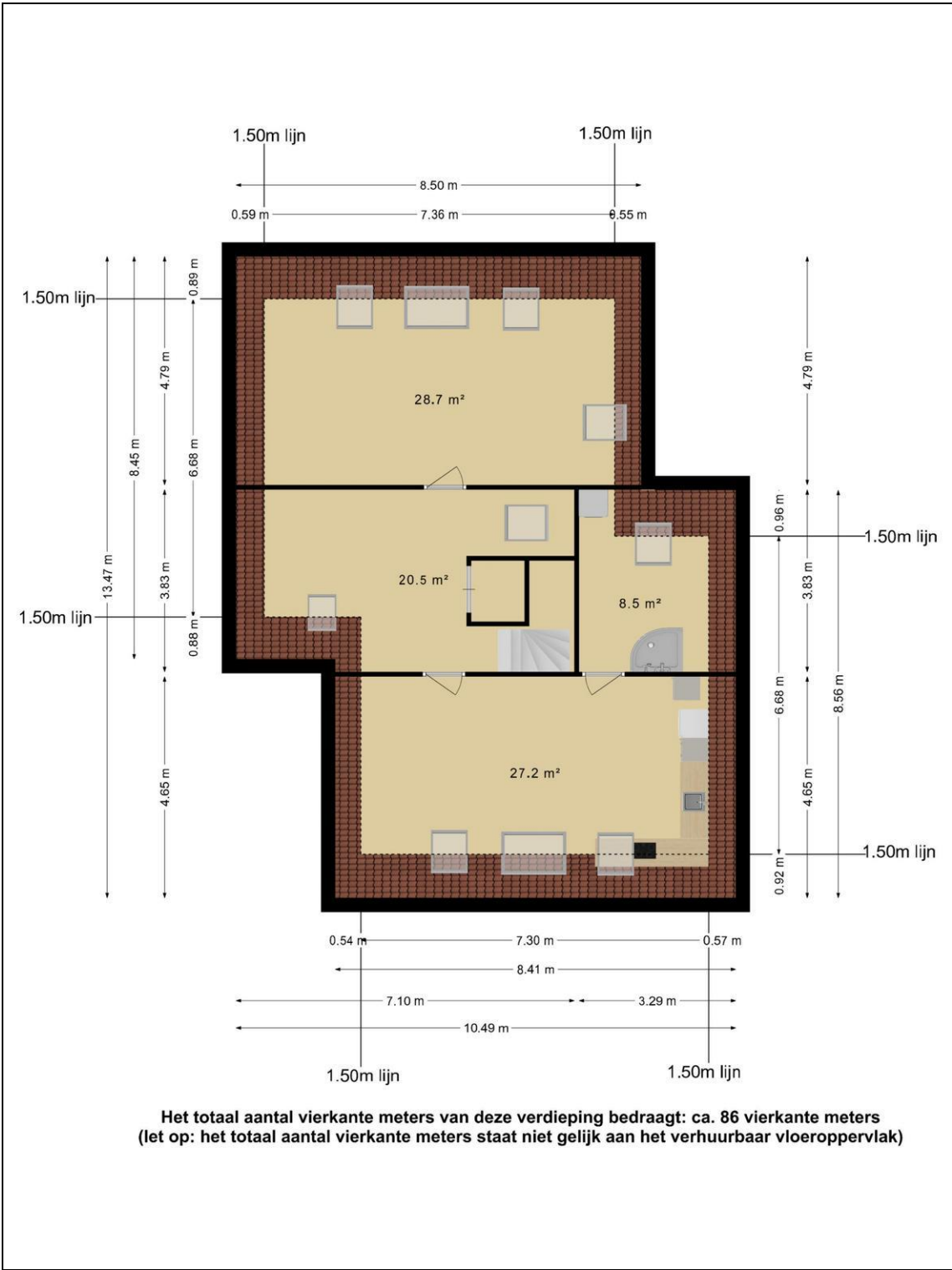














## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Wolvegasterweg 2 a
Postcode / Plaats	8421 PB Oldeberkoop
Gemeente	Oldeberkoop
Sectie / Perceel	C / 1818
Oppervlakte	425 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 398.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 8 kamers waarvan 2 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 920 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 425 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 80 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1980
<b>Ligging</b>	: In centrum, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Achtertuin 145 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Dubbel glas

## Locatie

Wolvegasterweg 2 a  
8421 PB OLDEBERKOOP





## 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 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.

