

# SNOEK

makelaars



**Zuideinde 28, 8428 HE Fochteloo**

**Vraagprijs € 575.000,- k.k.**

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



## Omschrijving

Woonboerderij "de Willemshoeve" is op zoek naar nieuwe eigenaren! Een vrijstaande woonboerderij die met ca. 880 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte uitzonderlijk groot is voor deze regio. Door de grote woonoppervlakte van de woonboerderij zijn er veel mogelijkheden zoals dubbele bewoning, mantelzorg, bed & breakfast of wellicht zelfs een splitsing en het creëren van een extra woonadres. De gemeente Ooststellingwerf staat open voor gesprekken hieromtrent.

De boerderij beschikt over energielabel C, maar een renovatie en verdere verduurzaming zal voor de meeste mensen een vereiste zijn. Op het ruime perceel van 7.580 m<sup>2</sup> vindt u verder een eenvoudig bijgebouw en een bosrijke tuin met vijverpartij en fraaie doorkijkjes met uitzicht op de landerijen. Indien gewenst kan een naastgelegen strook weiland groot 1.020m<sup>2</sup> bijgekocht worden.

De locatie in het buitengebied van Fochteloo is prachtig: de voorzieningen van Oosterwolde bevinden zich op ca. 4 km afstand en het natuurgebied Fochtelooerveen bevindt zich op loopafstand. Dit 2.500 hectare grote natuurgebied is uniek in zijn soort: één van de best bewaarde hoogveengebieden van Nederland.

### Het voorhuis van de woonboerderij

*Indeling begane grond:* zij-entree. Bijkeuken met estrikken vloer, tegelwanden, houtkachel en schouw. Eenvoudige badkamer met douche en wastafel. Hal met toegang tot onder meer stookruimte en bijkeuken. Woonkamer met imposante houtkachel en eenvoudige keuken, tezamen ca. 46 m<sup>2</sup> groot. Vanuit hier wordt uitzicht over de landerijen met het achterliggende Fochtelooerveen geboden. Slaap- werkkamer (ca. 16 m<sup>2</sup>) met toegang tot kelder en bedstede. Deze kamer kijkt eveneens fraai uit aan de voorzijde.

*Indeling eerste etage:* overloop met toegang tot twee slaapkamer van respectievelijk ca. 16 m<sup>2</sup> met dakkapel en ca. 8 m<sup>2</sup>, beiden voorzien van een wastafel. Twee ruime inloopkasten. Toiletruimte met wastafel en overloop met toegang tot de royale bergzolder van het achterhuis.

### Het achterhuis van de woonboerderij

*Indeling begane grond:* entree in de bijkeuken. Royale en lichte woonkamer (ca. 80 m<sup>2</sup>) met houtkachel en tuindeur. Eenvoudige keuken (ca. 17 m<sup>2</sup>) met tuindeur. Tussenruimte met toegang tot zolder, toiletruimte, twee slaapkamers en wasruimte. Thans toegang tot 5 overige kamers. Hal met zijentree en toegang tot eenvoudige badkamer.

*Indeling eerste etage:* riante bergzolder (ca. 245 m<sup>2</sup>).

## BUITEN

Het perceel is toegankelijk via twee opritten aan weerszijden van de boerderij. Een oprit leidt naar de zijdeur van de boerderij. Hier bevindt zich een eenvoudig stenen bijgebouw/bakhuisje. Verder bevinden zich op het erf een aantal sloopwaardige bijgebouwen/overkappingen. De met liefde aangelegde parkachtige tuin biedt veel moois: een verscheidenheid aan bloemen en planten, wandelpadjes, bosjes en een grote vijverpartij. Vanaf de achterzijde van het perceel wordt eveneens een schitterend uitzicht over de weilanden geboden.

### Het Fochtelooerveen

Dit unieke natuurgebied van ca. 2500 hectare groot is één van de weinige en best bewaarde hoogveen gebieden van Nederland. Hier heersen een on-Nederlandse stilte, uitgestrekte vergezichten en eindeloze ruimte.

Door het Fochtelooerveen lopen prachtige wandel- en fietspaden. Ook staan er een uitkijktoren en diverse vogelkijkhutten waar u - met een beetje geluk - de kraanvogels kunt aanschouwen. Buiten deze bijzondere vogelsoort biedt het gebied plaats aan vele andere (veelal bijzondere) dier- en plantensoorten.

### Het dorp Fochteloo

Fochteloo is één van de oudste dorpen van de gemeente Ooststellingwerf en kent een rijke historie die teruggaat tot de prehistorie. Het is één van de vroegst bewoonde gebieden van Noord-Nederland. Fochteloo is van oudsher een landbouwdorp met 13 boerenplaatsen. In het midden van de 19e eeuw werden er nog circa 2.000 schapen in 5 kudden gehouden en tot zeker 1927 beschikte het Zuideinde nog over een schaapskooi. Tegenwoordig beschikt Fochteloo onder meer over een dorps huis en voetbalvereniging en wonen er zo'n 400 personen in het dorp. Fochteloo ligt centraal in Noord-Nederland en is goed bereikbaar; Assen ca. 25 autominuten, Drachten ca. 25 autominuten, Groningen ca. 40 autominuten, Leeuwarden ca. 40 autominuten en Zwolle ca. 55 autominuten.

### Bijzonderheden

- de niet-bewoningsclausule en ouderdoms-/asbestclausule zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen: de verkopers hebben het woonhuis zelf niet bewoond waardoor zij niet kunnen verklaren hoe het woonhuis de afgelopen jaren onderhouden is geweest. De vragenlijst deel B is dan ook niet voorhanden. Hierdoor heeft een koper een zwaardere onderzoeksplicht.

Neem gerust contact op met het kantoor van BUITEN Landelijk Wonen (onderdeel van SNOEK makelaars) in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies!















































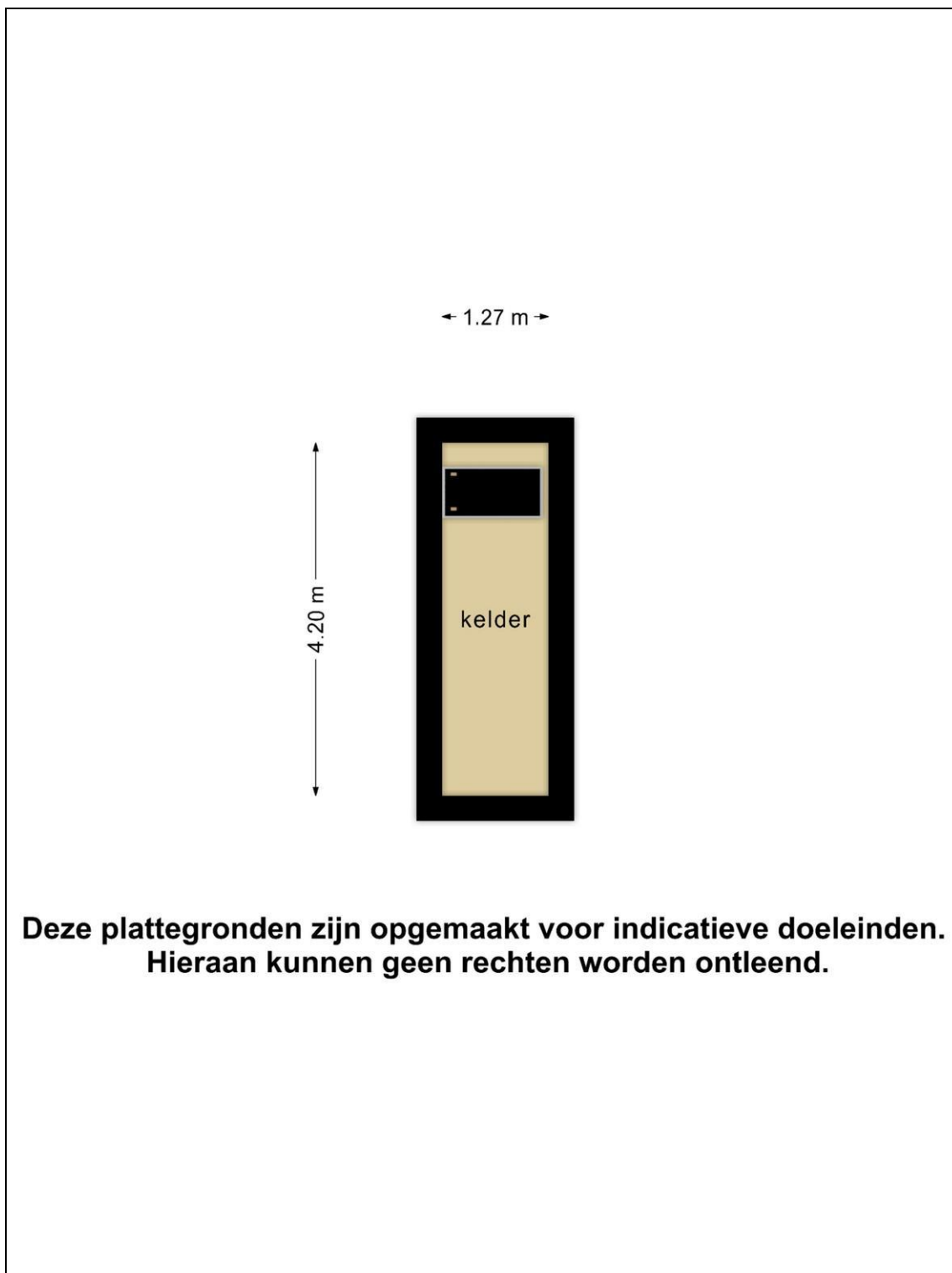




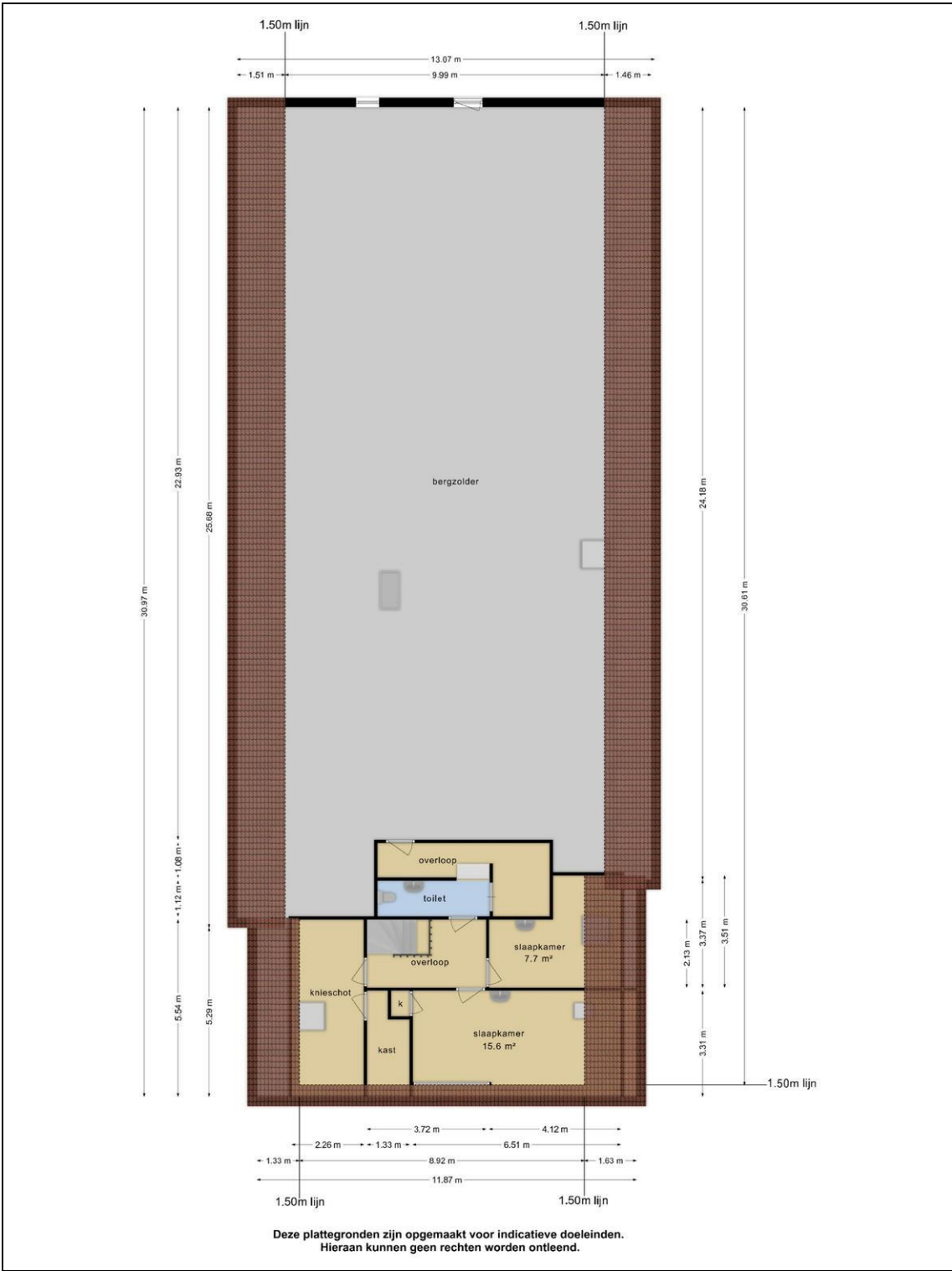












## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zuideinde 28
Postcode / Plaats	8428 HE Fochteloo
Gemeente	Oosterwolde
Sectie / Perceel	F / 174
Oppervlakte	7.580 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 575.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 15 kamers waarvan 8 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 2.700 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 7.580 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 415 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Woonboerderij
<b>Bouwperiode</b>	: -1906
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel

## Locatie

Zuideinde 28  
8428 HE FOCHTELOO



## 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.

