TE KOOP

Hoofdweg 52
8383 EH NIJENSLEEK



Middelbrink
Makelaardij

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

www.middelbrink.info

Welkom bij Makelaardij Middelbrink

Uw interesse voor:
Hoofdweg 52 in NIJENSLEEK

Hartelijk dank voor uw interesse in **Hoofdweg 52 in NIJENSLEEK**. Wij informeren u graag zo volledig mogelijk over dit pand, zodat u een weloverwogen beslissing kunt nemen. U zult in deze brochure informatie vinden over de woning zelf, maar ook foto's en plattegronden. De verkoper stelt in een vragenlijst zoveel mogelijk detailinformatie beschikbaar, en in de roerende zakenlijst vindt u welke zaken bij de woning worden verkocht.

Werkwijze

Als de brochure uw interesse heeft gewekt, kunt u contact met ons opnemen voor het maken van een bezichtigingsafspraak. Deze afspraak kan via email of telefoon worden gemaakt. Tijdens de bezichtiging leiden wij u actief door de woning en bespreken wij de voor u belangrijke zaken van het pand. Daarna kunt u beslissen of u een bod wilt uitbrengen op de woning.

Makelaardij Middelbrink: een naam in bemiddeling

Gerard en Agnes Middelbrink zijn al sinds 2001 actief als woonmakelaar en als agrarisch makelaar in de omgeving Steenwijkerland / Noordoostpolder. We hebben voortgebouwd op hetgeen vader Middelbrink in de jaren '80 heeft opgezet. Naast begeleiding van een verkoop en een aankoop van onroerend goed, kunnen wij u ook van dienst zijn met een taxatierapport van uw woning of agrarische onroerende zaak. We zijn daartoe ingeschreven in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Gerard en Agnes Middelbrink



Uw makelaars in de regio

Ons werkgebied







Omschrijving

Vrijstaand wonen & een royale werkplaats & vrij uitzicht

Ruim wonen, werken aan huis én genieten van het buitenleven? Deze karakteristieke woning combineert het allemaal. Met vijf slaapkamers, een royale werkplaats van bijna 130 m , een fraai aangelegde tuin en een prachtig vrij uitzicht over de landerijen biedt deze woning uitzonderlijk veel mogelijkheden.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning uitstekend uitgerust. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-beglazing, maar liefst 32 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, WTW-installatie en vloerverwarming op de begane grond. Tegelijkertijd zorgen authentieke details, zoals de oude stalraampjes en houten elementen, voor sfeer en karakter.

Binnen vindt u onder meer een ruime woonkamer, royale eetkamer, luxe keuken, twee bijkeukens, vijf slaapkamers en een complete badkamer. De naastgelegen werkplaats bestaat uit meerdere multifunctionele ruimtes en beschikt over een eigen toiletruimte. Ideaal voor wie wonen wil combineren met werken, een atelier, hobby of andere activiteiten aan huis.

Bijzonderheden

- 187 m bedrijfsruimte (werkplaats met zolderverdieping, verkoopbalie en separate toiletruimte) met eigen parkeervoorziening
- Woonbestemming + functie-aanduiding detailhandel.
- Zeer grote woning met 239 m2 gebruiksoppervlakte en bijna 1.800 m3 inhoud.
- Riante living
- Vijf ruime slaapkamers op de verdieping
- Zeer verzorgde, groene tuin met meerdere terrassen, veranda
- Prachtig vrij uitzicht
- Ligging in de lintbebouwing van Nijensleek.
- Volledig geïsoleerd en v.v. HR++-beglazing
- Vloerverwarming de begane grond
- 32 zonnepanelen uit 2022 van 410 Wp per paneel
- Hybride warmtepomp 2023

* Cv-ketel uit 2021

- WTW-installatie
- Zonwerende screens
- Elektrisch bedienbare rolluiken
- Laadpaal voor een elektrische auto
- Waterontharder
- Centraal stofzuigsysteem
- Buitenschilderwerk recent vernieuwd

Begane grond woning

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.
De living is royaal van opzet en biedt volop ruimte voor meerdere zit- en eetplekken. De sfeervolle tegelvloer, houten elementen en karakteristieke details geven het geheel een warme en landelijke uitstraling. De eetkamer biedt ruimt voor een grote eettafel en via de openslaande deuren bereik u de fraai aangelegde tuin.

Omschrijving

Centraal in de woning ligt de in hoek opgestelde landelijke keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Door de open verbinding met de aangrenzende leefruimtes vormt de keuken een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks wonen.

De bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine heeft een klein aanrecht en een deur naar de tuin/terras. Vanuit de keuken bereikt u een grote inpandige berging. Vanuit de woonkamer is een kleine kelder bereikbaar.

Op de begane grond is multifunctionele ruimte beschikbaar, hetgeen hieronder onder het onderwerp Werkplaats wordt beschreven.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een dubbele inloopkast en biedt daarmee bijzonder veel kastruimte. Twee andere kamers hebben ook vaste kastruimte.
De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, separate douche, twee wastafels en een toilet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.
De royale overloop is verzorgd afgewerkt en dankzij de aanwezige dakramen aangenaam licht. Via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

Bedrijfsruimte/ Werkplaats – 187 m² aan extra mogelijkheden

Een bijzonder pluspunt is zonder twijfel de naastgelegen bedrijfsruimte, annex werkplaats met verkoopruimte. Met een opperv
187m (begane grond + zolder) en meerdere afzonderlijke, multifunctionele ruimtes biedt deze plek tal van mogelijkheden.
De werkplaats beschikt over een eigen entree, raampartijen en een separate toiletruimte.

Of u nu ruimte zoekt voor een bedrijf aan huis, atelier, hobby, opslag of een combinatie daarvan: hier kunt u alle kanten mee op.

Het omgevingsplan biedt ruimte voor realisatie van uw plannen, aangezien naast de woonbestemming tevens de functie aanduiding detailhandel op het pand beschikbaar is.

Buiten

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde tuin is groen en sfeervol aangelegd met volwassen beplanting, bomen en meerdere terrassen. Hierdoor vindt u op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw.

In de tuin staat bovendien een vrijstaande berging met een royaal overkapt terras: een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.
Aan de achterzijde ontvouwt zich het prachtige vrije uitzicht over de omliggende landerijen. Een uitzicht dat rust en ruimte geeft en iedere dag opnieuw het gevoel van buiten wonen benadrukt.

Op de ruime oprit is volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Ook is er een laadpaal voor een elektrische auto.

Omschrijving

Landelijk wonen in Nijensleek

De woning ligt in Nijensleek, een karakteristiek streekdorp in de gemeente Westerveld, midden in het fraaie landschap van Zuidwest-Drenthe. Het dorp kenmerkt zich door de langgerekte lintbebouwing, karakteristieke boerderijen en de overgang naar uitgestrekte landerijen, bossen en natuurgebieden.

De woning ligt aan de provinciale weg tussen Vledder en Steenwijk. Hierdoor is er vanzelfsprekend sprake van passerend verkeer, maar daar staat een uitstekende bereikbaarheid tegenover. Steenwijk, Vledder, Frederiksoord en de aansluiting op de A32 zijn vlot bereikbaar. Een prettige combinatie voor wie landelijk wil wonen, maar niet afgelegen wil zitten.

Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u onder andere terecht in het nabijgelegen Vledder. Voor een uitgebreider winkelaanbod, scholen, horeca, sportvoorzieningen en het intercitystation ligt Steenwijk op korte afstand.

Ook voor liefhebbers van natuur en buitenleven heeft deze omgeving bijzonder veel te bieden. In de directe omgeving liggen onder meer Landgoed De Eese en het Nijensleekerveld. Iets verder vindt u het Holtingerveld en de Nationale Parken Drents-Friese Wold en Dwingelderveld. Een prachtig gebied om te wandelen, fietsen en volop te genieten van de Drentse natuur.

Hier woont u dus landelijk en met vrij uitzicht, terwijl dorpen, stad en uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar blijven.

Eén woning met ruimte voor méér

Deze woning onderscheidt zich door de combinatie van veel woonruimte, vijf slaapkamers, een uitzonderlijk royale werkplaats, duurzame voorzieningen en een prachtige vrije ligging.

Een huis dat niet alleen geschikt is voor een groot gezin, maar juist ook aantrekkelijk is voor wie wonen en werken wil combineren of veel ruimte zoekt voor hobby's en activiteiten. Karakter, comfort, duurzaamheid en vrijheid komen hier op een bijzondere manier samen.

Een veelzijdige woning die u eigenlijk zelf moet komen ervaren.

Kenmerken

Woon-oppervlakte	239 m²	14	Aantal kamers
Inhoud	1787 m³	5	Aantal slaapkamers
Perceel-oppervlakte	1012 m²	1930	Bouwjaar
Tuin-oppervlakte	600 m²	A	Energielabel



Vraagprijs € 849.000 k.k.

Unieke kenmerken

- HR ++ beglazing
- 32 zonnepanelen 410 Wp per paneel
- Hybride warmtepomp
- WTW-installatie
- Vrij uitzicht over de landerijen
- Verzorgde groene tuin met meerdere terrassen
- Laadpaal
- Allaway centraal stofzuigsysteem
- Buitenschilderwerk recent vernieuwd

Foto impressie















Foto impressie

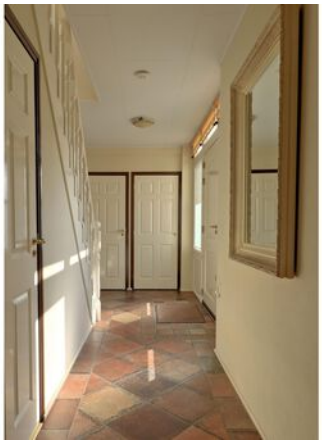










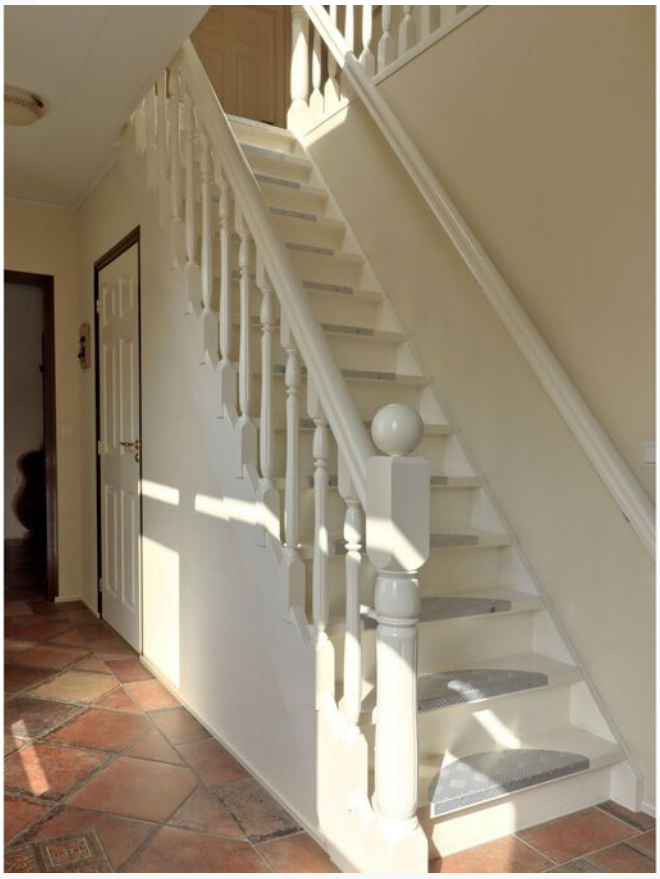







Foto impressie

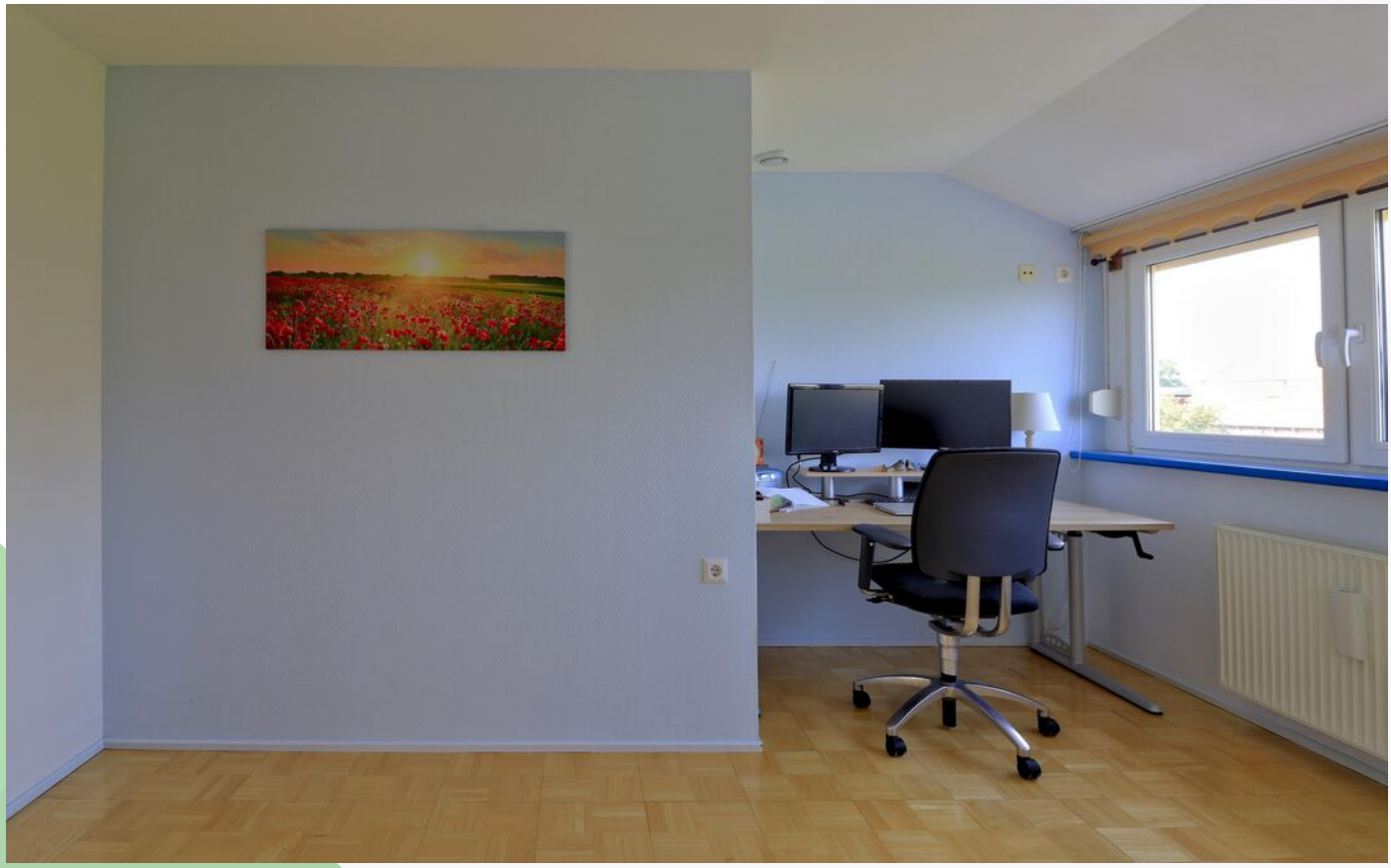














































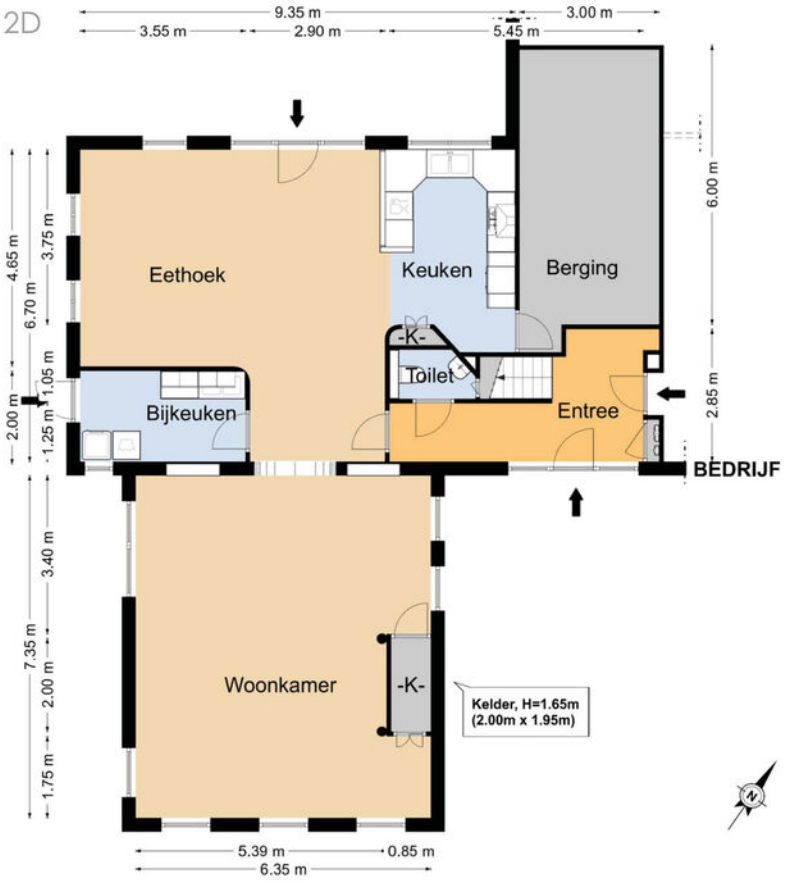






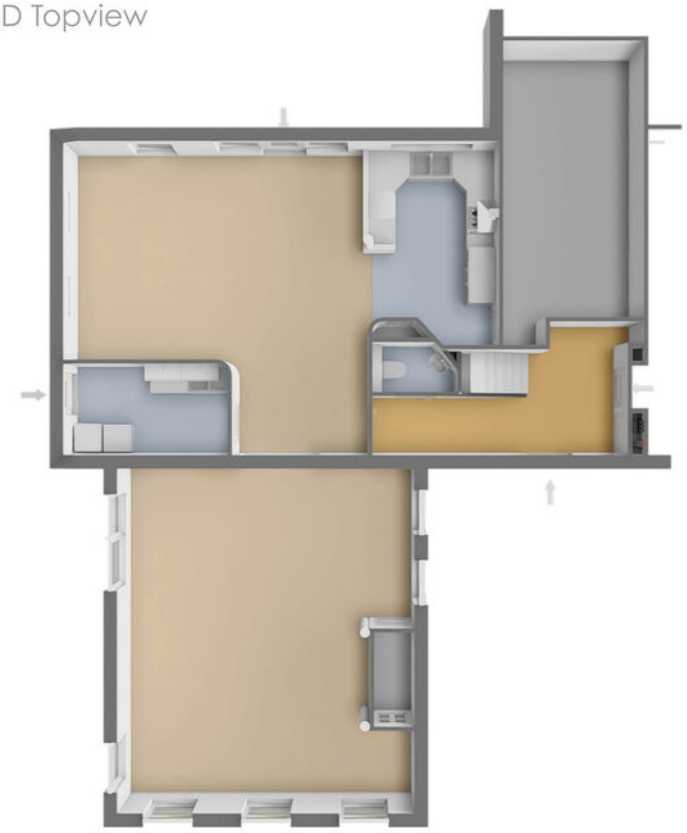
Plattegrond

Begane grond - 2D



Plattegrond

Begane grond - 3D Topview



Plattegrond

1e Verdieping - 2D



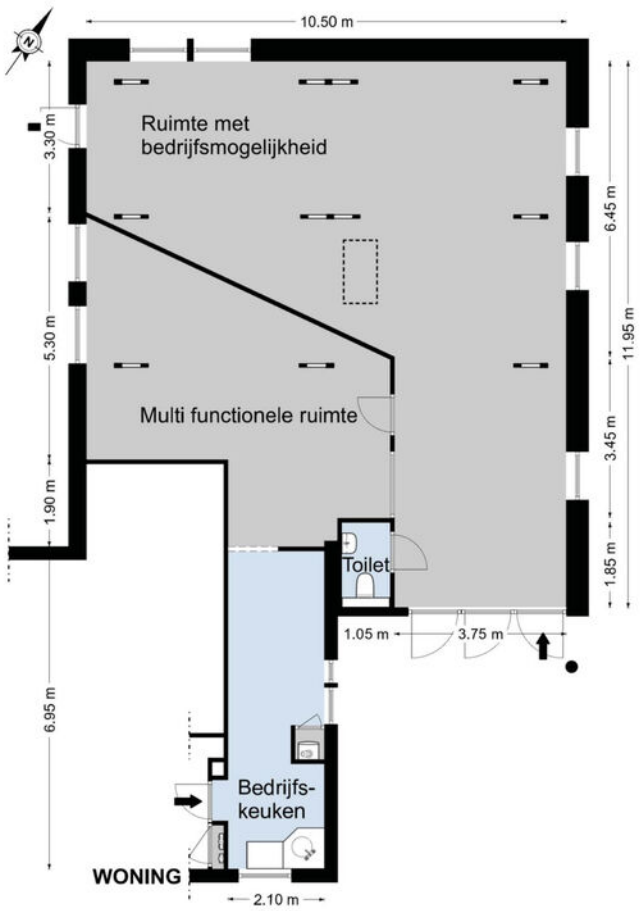
Plattegrond

1e Verdieping - 3D Topview



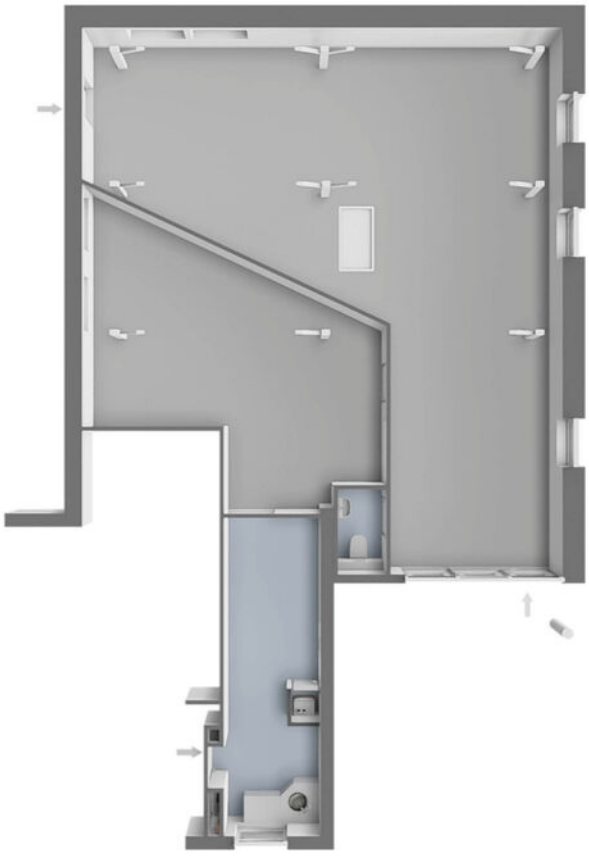
Plattegrond

Aanbouw, BG - 2D



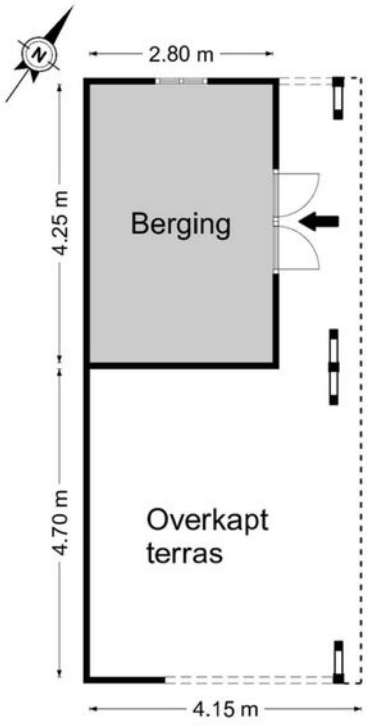
Plattegrond

Aanbouw, BG - 3D Topview



Plattegrond

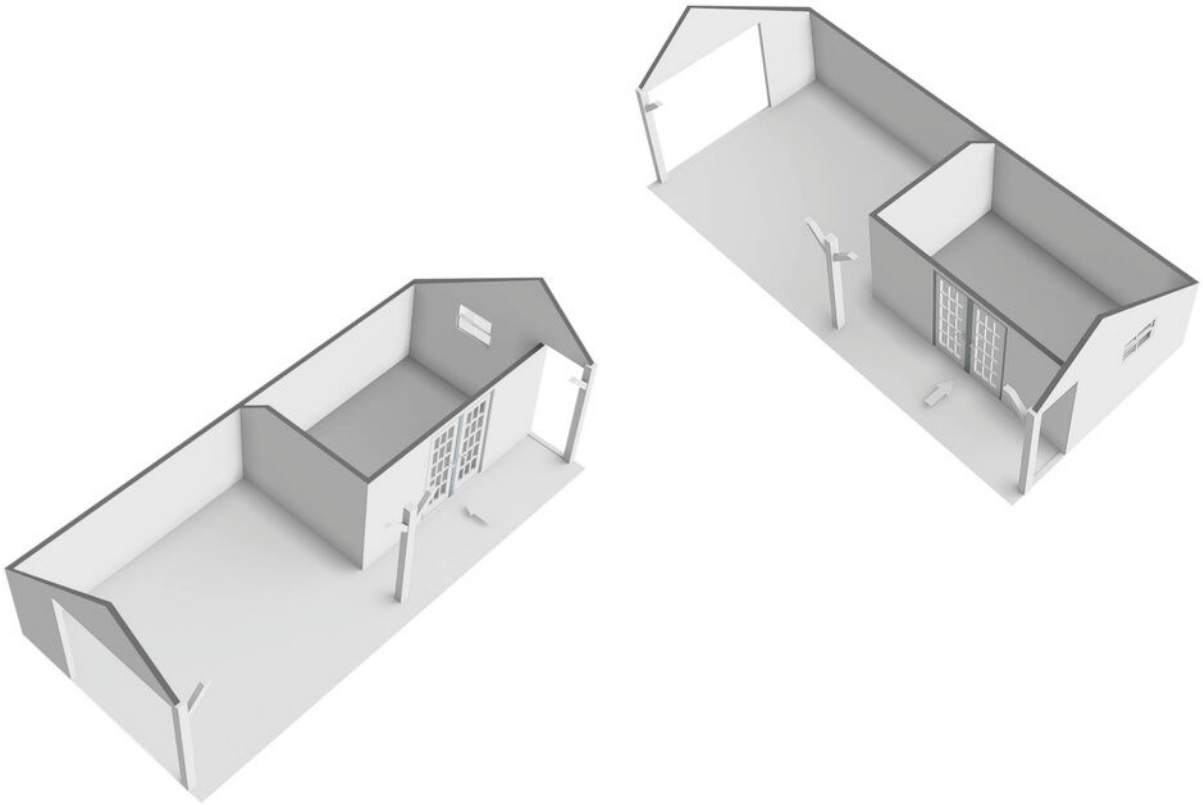
Bijgebouw - 2D + 3D





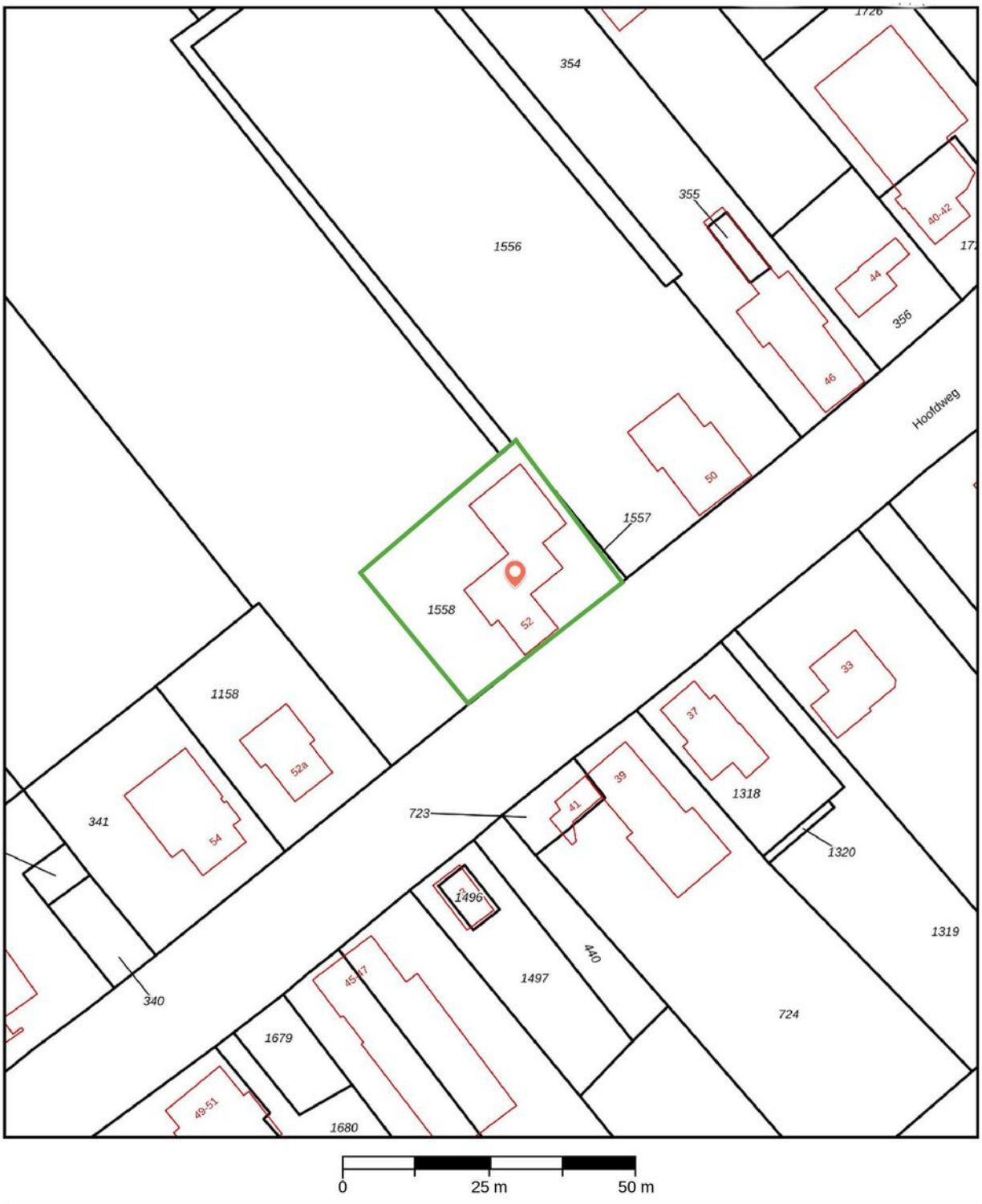
Plattegrond

Bijgebouw - 3D



Kadastrale kaart

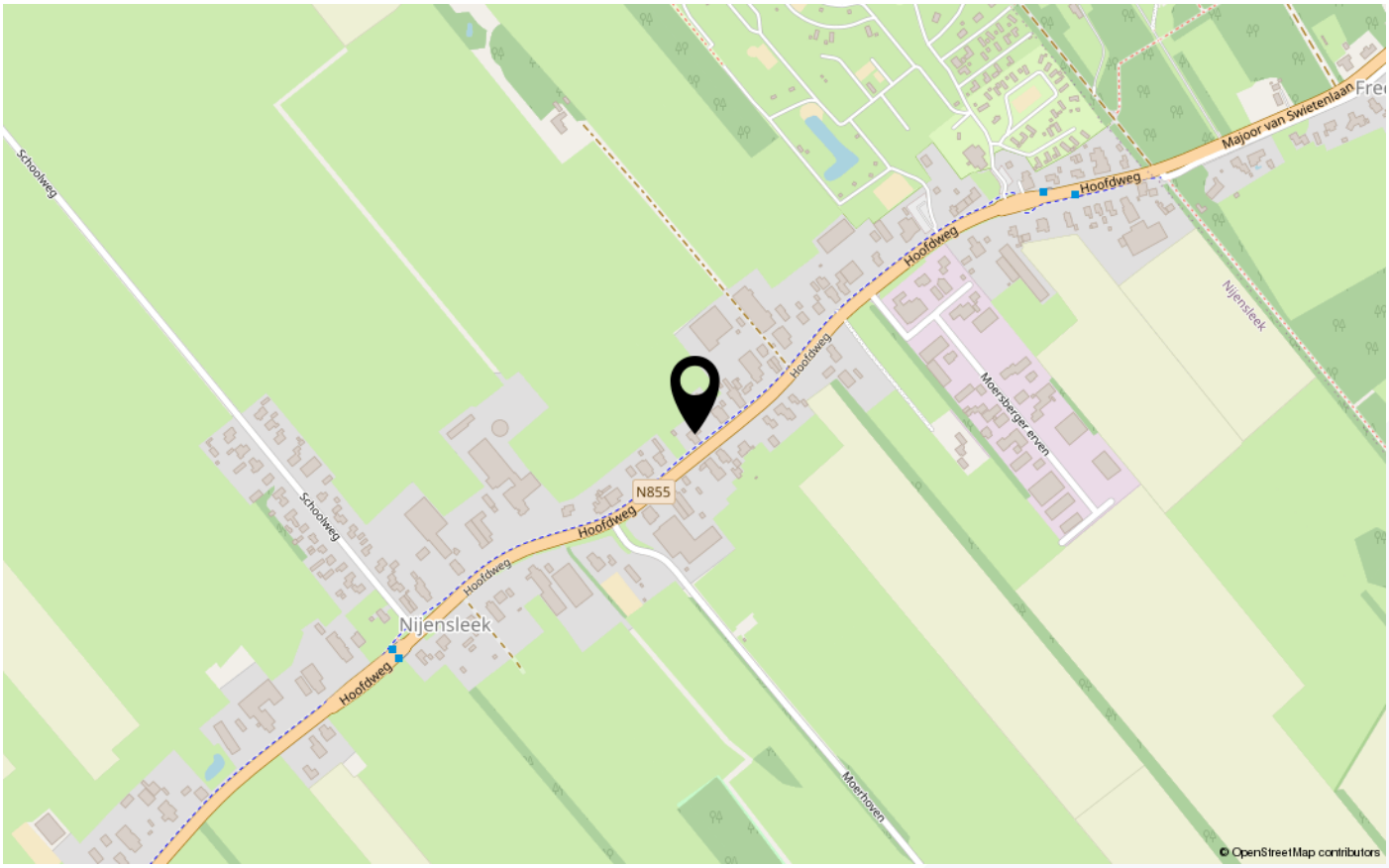
Kadastrale kaart van Hoofdweg 52, 8383EH Nijensleek

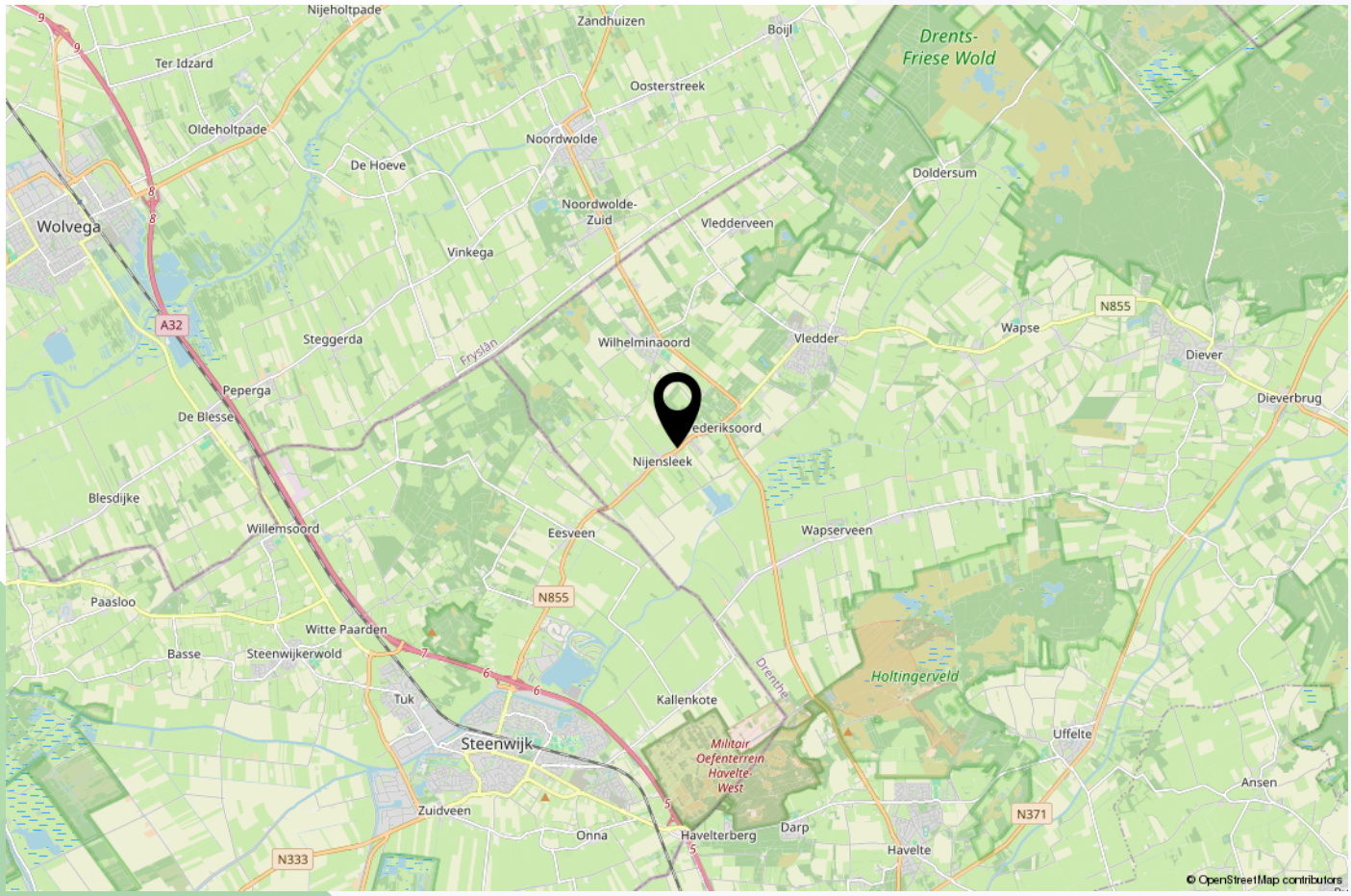


1558	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Vledder
52	Huisnummer	Gemeentecode:	VDR00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1558
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	1012
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie van Hoofdweg 52





Hoe werkt het kopen van een woning?

Presentatie aan de woonmarkt:

De verkoopmakelaar zal in samenspraak met de verkoper de woning op diverse manieren presenteren aan de markt. Zo kom jij er achter wat er te koop is. De verkoopmakelaar regelt een NEN-meetrapport, zodat duidelijk is hoe groot het huis is.

Onderzoek financiele situatie:

Voordat je een woning gaat bezichtigen, kun je het beste eerst je financiële situatie onderzoeken bij je bank of een hypotheekadviseur. Makelaardij Middelbrink werkt met diverse adviseurs en kan je hierin adviseren, zie volgende pagina's.

Bezichtiging:

Bij een bezichtiging leidt de makelaar je rond door de woning, zodat je een goede indruk krijgt. De makelaar zal je - namens de verkoper - zo goed mogelijk informeren, zowel tijdens de bezichtiging, als door het beschikbaar stellen van een compleet documentatiepakket.

De verkoper hoort de bij hem/haar bekende gebreken of bijzonderheden te melden aan de kijker (mededelingsplicht), en als kijker heb je ook een eigen onderzoeksplicht. Jij zult als koper goed moet kijken naar zaken die voor jou van belang zijn en/of die je had kunnen opmerken of checken.

Rol van de verkoopmakelaar:

De verkoopmakelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. De verkoopmakelaar geeft informatie aan de koper, maar kan niet tegelijkertijd de belangen van de koper behartigen. Als je graag advies en/of begeleiding wilt, dan kun je als koper een aankoopmakelaar inschakelen. De verkoopmakelaar regelt de koopovereenkomst en de eindafwikkeling.

Kosten Koper:

Voor bestaande bouw is de verkoopconditie 'kosten koper' gebruikelijk. De koper betaalt de overdrachtsbelasting, en de kosten van de notaris, die nodig zijn om de woning op naam te krijgen. Overdrachtsbelasting kent verschillende tarieven: 0%, 2%, 10,4%. Informeer naar welk tarief voor jou van toepassing is.

Makelaarskosten:

De kosten van de verkoopmakelaar worden betaald door de verkoper. Als koper kun je je eigen aankoopmakelaar meenemen: de kosten van de aankoopmakelaar worden betaald door de koper.

Financiëringskosten:

Als je een (overbruggings-)hypotheek gaat sluiten, maak je kosten voor het hypotheekadvies. Meestal vraagt de financier ook om een onafhankelijk taxatierapport. Deze kosten, te samen met de kosten van een hypotheekakte van de notaris, komen voor rekening van de koper.

Bankgarantie of Waarborgsom:

Het is gebruikelijk dat een koper een aanbetaling van 10% van de koopsom doet. In

Hoe werkt het kopen van een woning?

Bieden:

Je kunt de verkoopmakelaar laten weten dat je een bod wilt uitbrengen op het huis. Dat kan per email, of per telefoon. Een bod bestaat uit drie elementen: een prijsvoorstel, een voorstel datum aanvaarding en eventuele bijkomende voorwaarden. De verkoopmakelaar zal het bod bespreken met de verkoper en met een reactie komen. Pas als je makelaar reageert op jouw bod ben je in onderhandeling.

Mondeling akkoord bod:

Wanneer de verkoper je bod accepteert, is er een mondeling akkoord gesloten. De verkoopmakelaar zal je vragen naar je personalia, legitimatie en de door jouw gewenste notaris. Zodra de gegevens beschikbaar zijn, zal een schriftelijke koopovereenkomst worden opgesteld, eerst in concept, en na accordering door beide partijen in een definitieve versie.

Ondertekening koopovereenkomst:

Er wordt een afspraak gemaakt voor de ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen.

Definitieve koopovereenkomst:

De verkoper kan de koop niet meer ontbinden vanaf het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst is getekend. De koper kan vanaf ondertekening koopovereenkomst nog wel ontbinden door binnen drie werkdagen beroep te doen op de ‘drie-dagen-bedenktijd’. Ook kan je als koper de ontbindende voorwaarde inroepen, als je dat bent overeengekomen in de koopovereenkomst.

Notariële levering en oplevering woning:

Alleen een notaris kan de eigendomsoverdracht van een woning regelen. Je krijgt op tijd een concept akte van levering, en een nota van afrekening. Op de nota van afrekening staat welk bedrag door je financier beschikbaar wordt gesteld, en welk deel je zelf moet betalen. Het is van belang dat op de afgesproken datum alle gelden bij de notaris beschikbaar zijn.

Bijzondere situaties:

Als er meerdere kijkers een bod willen uitbrengen, dan kan worden overgegaan op een verkoop bij inschrijving. Alle kijkers krijgen dan de gelegenheid om voor een bepaalde datum/tijdstip een bod uit te brengen. De verkoper beslist dan aan wie de woning wordt gegund.

Een makelaar kan er ook voor kiezen om met meerdere partijen te onderhandelen. Dit wordt gemeld aan de bieder. Een onderhandeling hoeft namelijk niet te leiden tot een verkoop. De verkoper kan graag willen weten of er meer belangstelling is. De makelaar zal tijdens het proces geen mededelingen doen over de hoogte van een ander bod.

Hoe werkt het kopen van een woning?

Open Huizen Route:

Een woning bezichtigen tijdens een Open Huizen Route betekent dat de verkoper zelf de woning openstelt voor kijkers. Je hoeft dan geen afspraak te maken. Als je belangstelling hebt voor de woning, zal de makelaar contact met je opnemen om alle informatie over de woning aan je over te dragen. Meestal zal er dan nog een bezichtiging plaatsvinden.

Gunning door verkoper:

De verkoper is altijd vrij om te bepalen aan wie de woning wordt gegund. Het doen van een goed bod verplicht de verkoper dus niet om de woning aan jou te verkopen. Pas op het moment dat de koopovereenkomst door verkoper is ondertekend, kun jij er van op aan dat de woning aan jouw is gegund.

Optie:

Soms vraagt een koper of er een optierecht verleend kan worden. Dit is veelal gebruikelijk bij nieuwbouw, maar niet bij bestaande bouw. Optierecht betekent dat koper een aantal dagen extra bedenktijd krijgt om iets te onderzoeken. Voor deze situatie is het opnemen van een ontbindende voorwaarde meer gebruikelijk dan het verstrekken van een optierecht.

Online bieden / veiling / biedlogboek:

Een woning kun je via ons kantoor niet kopen via een (online) veiling, of via een online biedproces. Het biedlogboek kan beschikbaar worden gesteld aan degene die een bod op een woning heeft uitgebracht en daarvoor een verzoek indient.

Energielabel:

De verkoper dient je een geldig energielabel te overhandigen.

Lidmaatschap branchevereniging

Makelaardij Middelbrink is lid van de VBO. De algemene consumentenvoorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met o.a. consumentenbond en vereniging eigen huis, en zijn van toepassing op al onze dienstverlening.

Uw droomhuis, met de juiste financiering

1. De juiste financieringsvorm

2. Verstand van Wet en regelgeving

3. Out of the box durven denken

4. Het juiste netwerk en samenwerkingsverbanden

Middelbrink maakt de puzzel voor uw droomhuis compleet

De volgende stap

Dan komt de volgende stap en dat is berekenen of u uw droomhuis kunt betalen. Laten we bij het begin beginnen. Er zijn verschillende manieren om uw droomhuis te financieren, denk bijvoorbeeld aan:

- Hypotheek bij de bank / andere geldverstrekker
- Eigen geld of overwaarde huis
- Schenking
- Lening bij uw naasten

Om te ontdekken welke manier het beste bij uw situatie past, denken wij graag met u mee. Misschien is er wel meer mogelijk dan u in eerste instantie verwacht. Wij ondersteunen u graag in deze nieuwe stap in het leven.

Een goed advies is het halve werk

Een hypotheek laten berekenen en aanvragen is een financiële aangelegenheid die u niet dagelijks doet. Welke hypotheek past het beste bij uw persoonlijke situatie, rekening houdend met wettelijke regels en ontwikkelingen? Middelbrink Makelaardij werkt samen met een hypotheekadviseur en een financieel adviseur. Zij vinden samen met u de juiste hypotheek door onder andere te kijken naar:

- Uw inkomen
- Uw eigen geld
- Nationale Hypotheekgarantie
- Ondernemershypotheek voor ondernemers
- Verhuurhypotheek voor beleggers
- DuoKoop voor aankoop pand op erfpachtsgrond
- Gebruiken hun actuele kennis van de financiële markten
- Kennen een ruim pallet aan geldverstrekkers
- Juiste keuze rentevast periode

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden?
Neem gerust contact met ons op om samen verder te kijken.

Hypotheek- en Financieringsroute



De woning staat te koop!



De juiste prijs



Financieringsvormen

- schenking
- eigen geld
- lening naasten
- hypotheek



Hypotheekadvies

- een hypotheekadviseur
- een financieel adviseur



VERKOCHT!

Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan gelden voor tekeningen, maatvoeringen, etc. Hieraan kunnen dan ook

Interesse? Neem vrijblijvend contact op!



Kantoor Blokzijl
Domineeswal 1
8356 DS Blokzijl

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info



Kantoor Steenwijk
Kornputsingel 11
8331 JS Steenwijk

0521 - 82 02 10
mail@middelbrink.info



Kantoor Emmeloord
Marknesserweg 17
8305 AH Emmeloord

0527 -25 33 70
mail@middelbrink.info

Bezoek op afspraak

facebook.com/makelaardijmiddelbrink

www.middelbrink.info

Middelbrink
Makelaardij

NVM funda REGISTER TAXATEUR NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut vastgoedcert gecertificeerd