

UITZONDERLIJK WONEN



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

**Groningerweg 99
Eelderwolde**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

EEN VERBORGEN PLEK ONDER DE ROOK VAN GRONINGEN!

Op een zeer uitzonderlijke en besloten plek gelegen rietgedekte woonboerderij die vanaf de Groningerweg amper waarneembaar is door de lange oprijlaan en het omliggende groen. Dergelijke plekjes komen maar zelden te koop zo dicht bij de stad Groningen.

In de stad maar toch buiten wonen waarbij de achtertuin nagenoeg grenst aan het Hoornsemeer en het Paterswoldsemeer. Een woonomgeving met veel recreatieve mogelijkheden, maar ook dicht gelegen bij vele voorzieningen zoals scholen, winkels en sport. Het centrum van Groningen is met 15 fietsminuten bereikbaar en uitvalswegen zijn op ruime afstand, maar eveneens perfect aan te rijden.

De rietgedekte woonboerderij is omstreeks 1978 herbouwd tot een solide geheel met veel aandacht voor detail. Het is altijd met zorg onderhouden echter nadien niet grootschalig gemoderniseerd hetgeen kansen biedt om hier een echt eigen (t)huis van te maken. Het geheel is op circa 60 meter van de doorgaande weg gelegen op een perceel van 2487 m² met een zeer volwassen beplanting met een blijvend groen kader door het jaar heen!

De ligging nabij de vele natuurgebieden, de kinderrijke wijk Ter Borch en de stad Groningen maken dit tot een uniek aanbod.

Indeling begane grond:

Entree – hal met aansluitend de sfeervolle volledig op de tuin gerichte living met keuken is 95 m² en heeft deuren naar de tuin en de living beschikt over hoge balken plafonds. De half open keuken is van alle comfort en gemakken voorzien.

In het hart van het huis is de bijkeuken met technische ruimte en aansluitingen voor het witgoed. De hal op de voorzijde heeft een gastentoilet en een berg-provisieruimte.

Op de begane grond zijn 2 slaapkamers van 15 en 10 m², ruime badkamer met bubbelbad, douche en dubbele wastafel.

Verdieping:

Overloop met speel – lungeruimte en vervolgens 2 slaapkamers van 23 en 9 m². Op de verdieping is een tweede badkamer met ligbad/douche, toilet en wastafel.

De riante multifunctionele ruimte van 27 m² biedt mogelijkheden voor extra slaapkamers. Daarnaast is nog een bergzolder / vliering aanwezig.

Bijgebouwen:

Naast de woonboerderij is nog een zeer riante garage – schuur (circa 60 m²) met grote bergzolder. Daarnaast is er nog een vrijstaande berging.

Op het terrein zijn zeer ruime parkeermogelijkheden aanwezig.

Kortom een heerlijk leefhuis op een prachtige besloten plek, waarbij de rietenkap in 2012 nog is vernieuwd!





TUIN

De tuin is onder architectuur aangelegd met veel aandacht voor blijvend groen in ieder seizoen van het jaar en gemak qua onderhoud. De huidige bewoners hebben slechts vier maal per jaar een hovenier aan het werk en zelf houden de bewoners eigenlijk alleen het gras bij en klein snoeiwerk. Er is een natuurlijke vijver aanwezig en er zijn verschillende terrassen. Ook is er op de achterzijde van de boerderij een gezellige veranda – overkapping waar het heerlijk vertoeven is tot in de late uurtjes. Tot slot loop je vanuit de tuin, middels een eigen bruggetje, direct het Hoornsemeer gebied in!







KENMERKEN

- Energie label C
- Nagenoeg geheel voorzien van HR ++ glas
- Woonoppervlak kan eenvoudig worden vergroot
- Je loopt direct het Hoornsemeer gebied in vanuit je eigen tuin

Bouwjaar:	1978
Woonoppervlakte:	234 m ²
Perceeloppervlakte:	2487 m ²
Inhoud:	1127 m ³









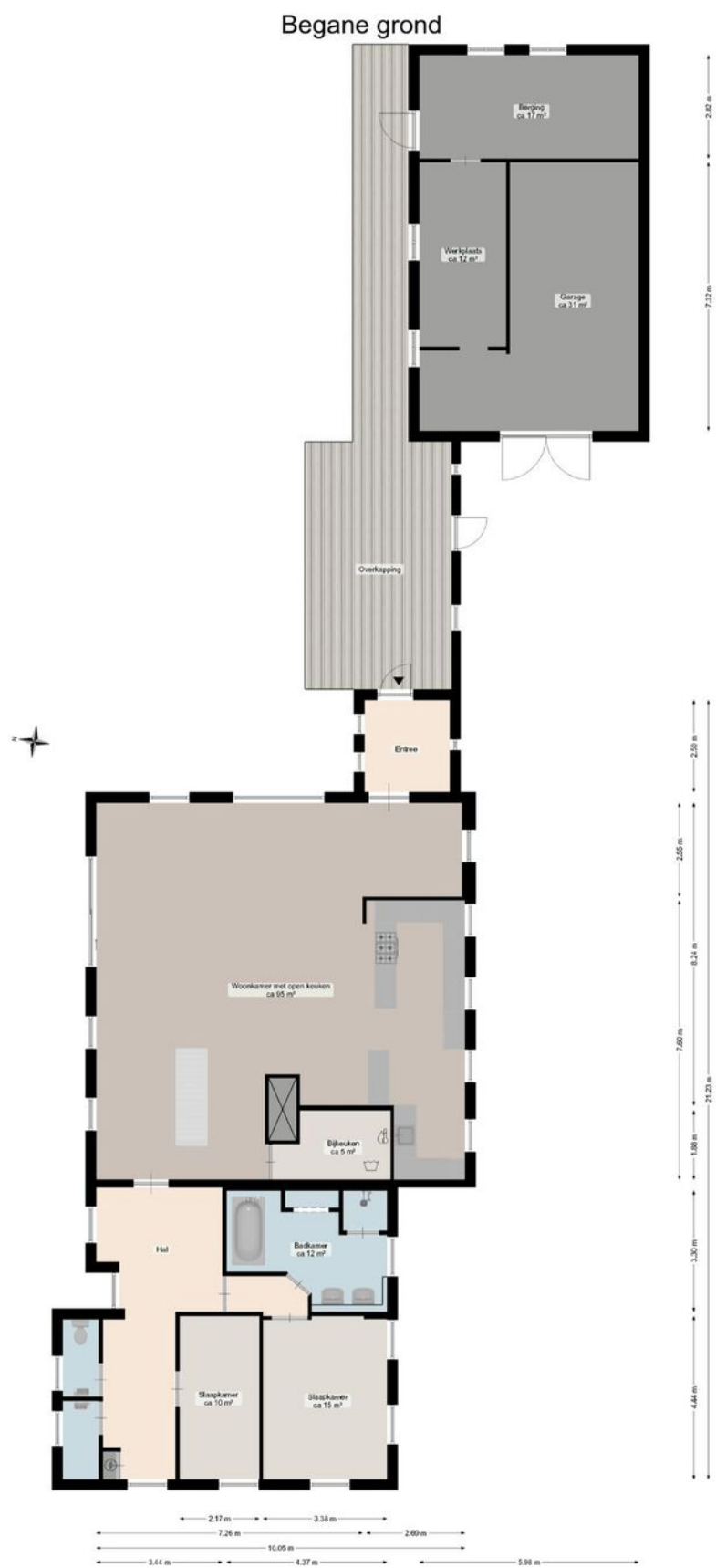






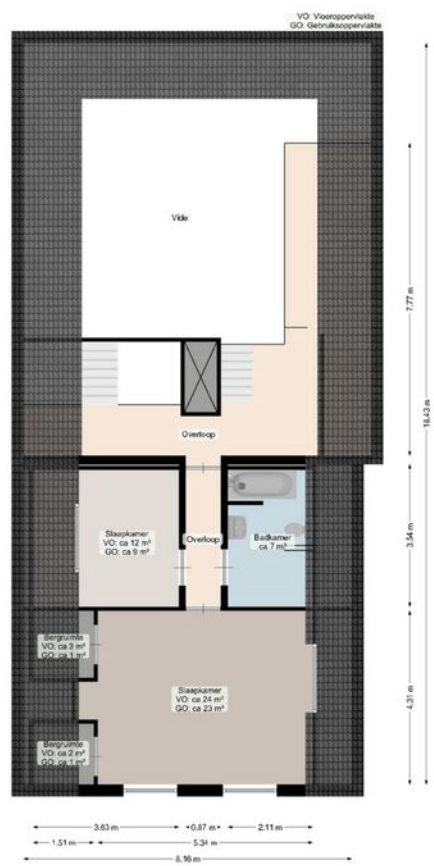


PLATTEGROND



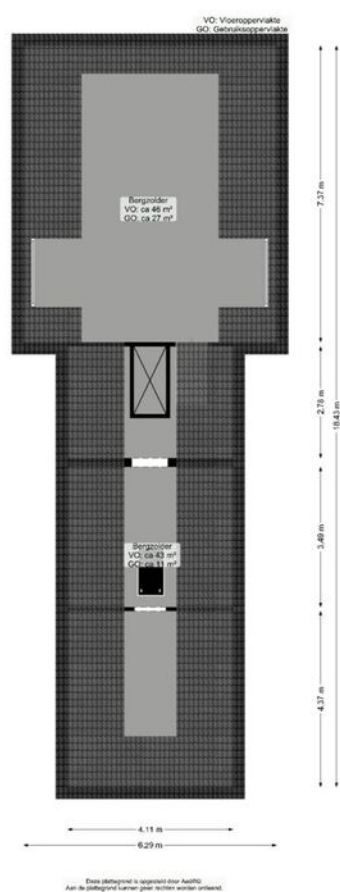
PLATTEGROND

Eerste verdieping



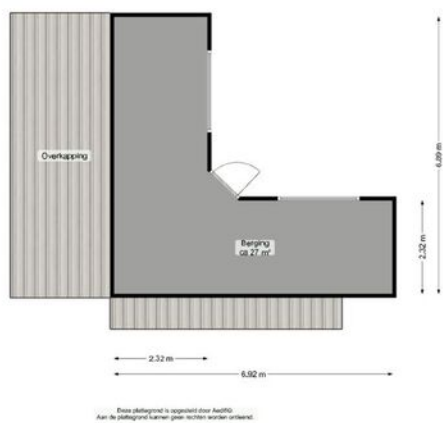
PLATTEGROND

Tweede verdieping



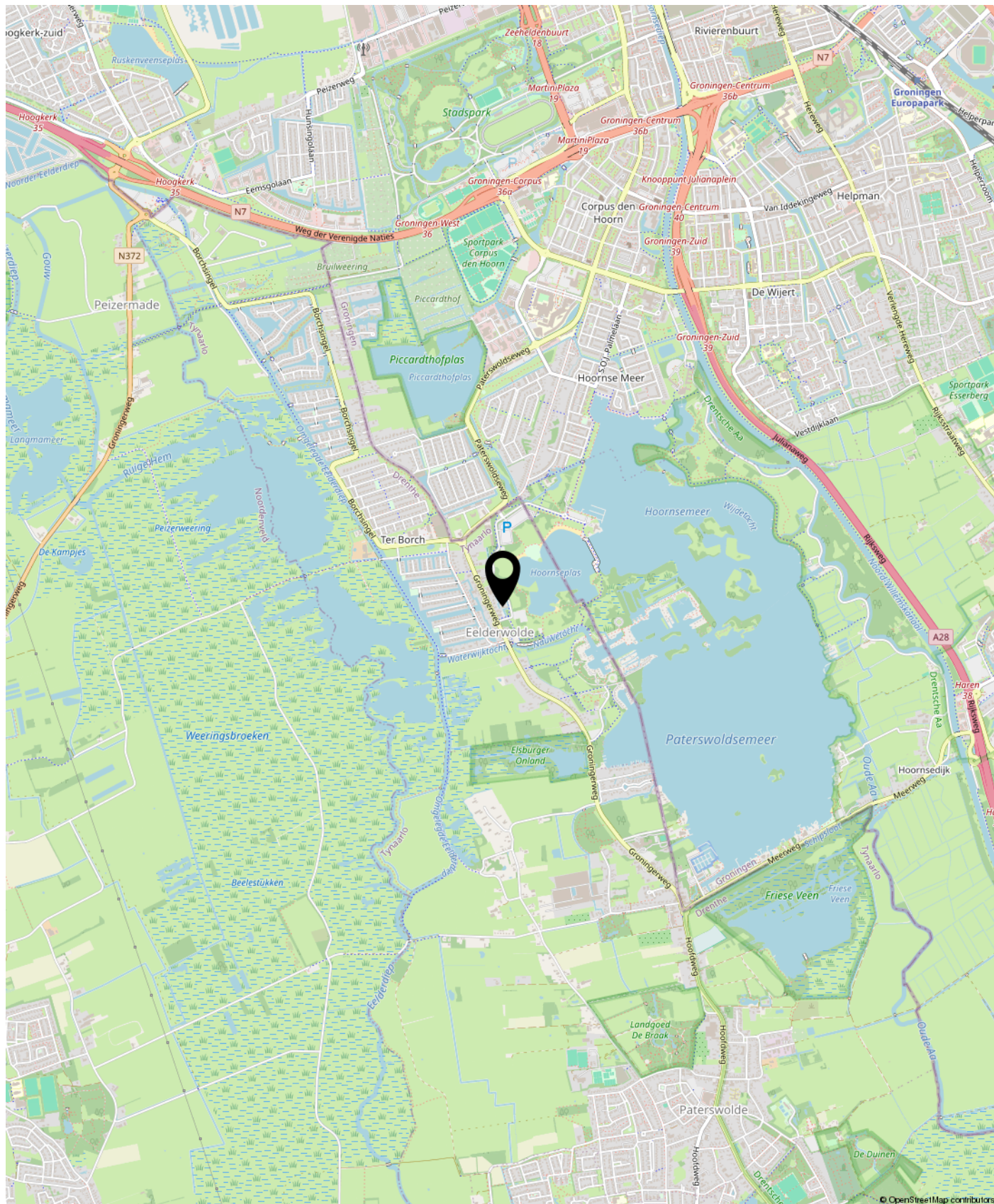
PLATTEGROND

Berging



LOCATIE

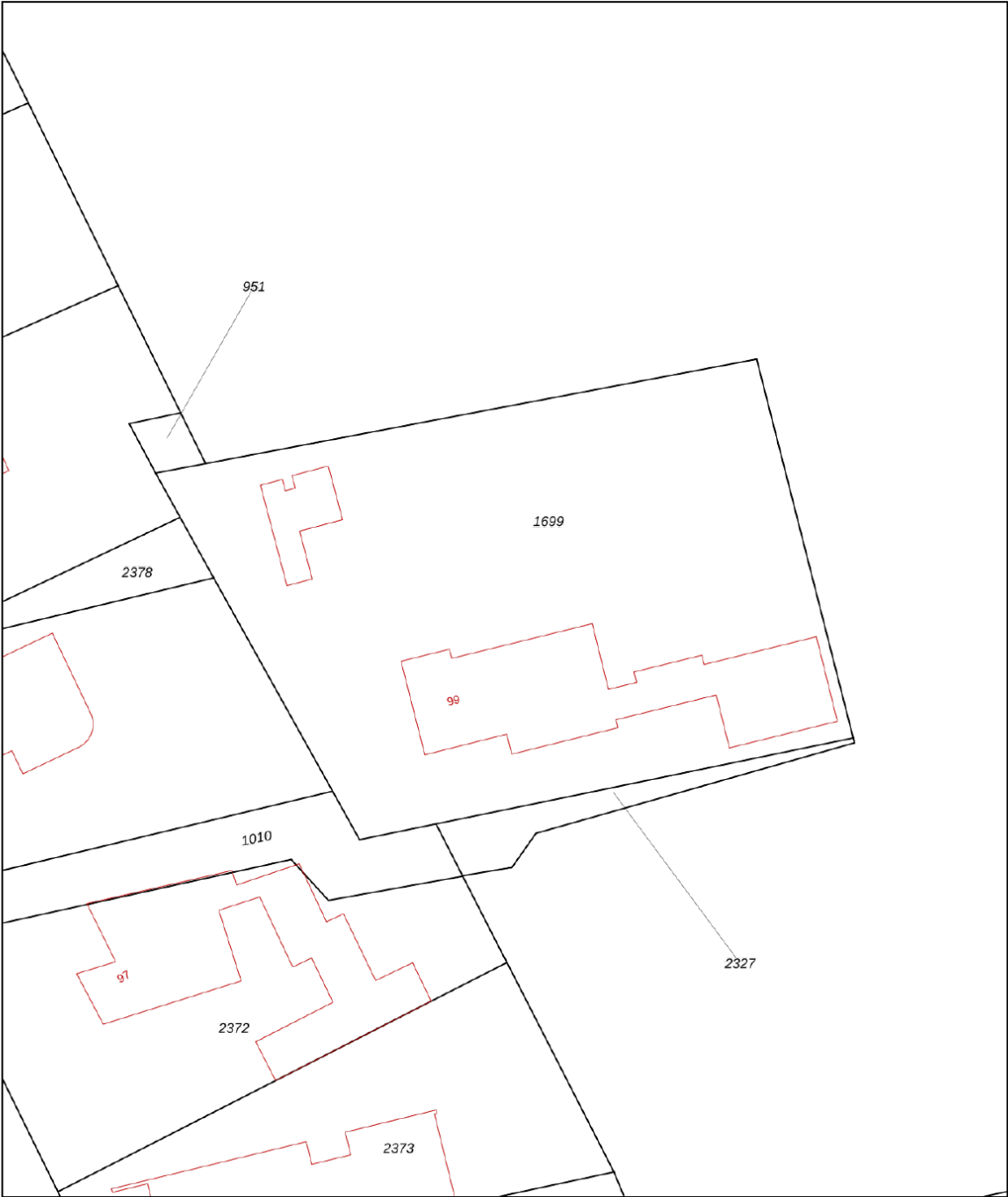
Groningerweg 99
9766 TM Eelderwolde



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: vjw



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eelde

Sectie A

Perceel 1699

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



EELDERWOLDE

De schoonheid van de natuur en de charme van de stad worden hier met elkaar verbonden.

Eelderwolde behoort officieel tot de provincie Drenthe maar gevoelsmatig is het onderdeel van de stad Groningen. Het wordt omringd door groen en water zodat u op elk gewenst moment in het jaar kunt genieten van de natuur en het buitenleven. De bossen van Drenthe of het prachtige natuurgebied Peizermade zijn fietsend of wandelend te bereiken. Ook is Eeldewolde ideaal gesitueerd ten opzichte van recreatievoorzieningen zoals het Paterswoldse- en Hoornemeer. Door de gunstige ligging zijn alle faciliteiten die u wenst, zoals scholen, winkels en openbaar

HOE WERKT HET KOPEN VAN EEN HUIS?

Een huis kopen doet u niet elke dag. Wij gaan er dan ook van uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten die in het algemeen en in het bijzonder voor u van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe hoort het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, onderzoek naar erfdienstbaarheden en onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bezichtiging

Wees ervan verzekerd dat alle, voor u van belang zijnde zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Belangrijk voor u is dat u aan een bezichtiging geen rechten kunt ontlenen. Dat wil zeggen dat wij vrij zijn om ook met ander kandidaten afspraken voor een bezichtiging te maken.

Een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- De datum van aanvaarding en levering;
- Eventuele overname van roerende zaken;
- Eventuele ontbindende voorwaarden.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van de oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken welke is opgenomen in de brochure en bij aankoop aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst is onder het voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering en/of Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien zij in de onderhandelingen zijn meegenomen.

Onderzoeksplicht koper

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevindt. In het algemeen staat de verkoper niet in voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uit gegaan dat, dóór of namens de koper zelf, is nagegaan of de zaak aan de door hem gestelde eisen voldoet.

Meldingsplicht verkoper

In, aan of om de woning kunnen afwijkende afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn die voor u van belang kunnen zijn bij het uitbrengen van een bod. Hierbij valt onder andere te denken aan huur-, lease- of onderhoudscontracten. De verkoper is wettelijk verplicht om u hiervan op de hoogte te stellen en doet dat middels de vragenlijst voor de verkoop. Deze is opgenomen in de brochure en zal bij aankoop aan de koopakte worden gehecht.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door de verkopend makelaar van de woning, conform het meest recente model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van het laatste eigendomsbewijs ligt bij de makelaar ter inzage. Deze kopie zal bij de aankoop aan de koopakte worden gehecht. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Waarborgsom

Tot zekerheid in de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt doorgaans standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten op een bankrekening van de notaris of een bankgarantie af te geven aan de notaris. Deze waarborgsom cq. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en wordt bij de overdracht verrekend.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Energielabel

Verkoper beschikt bij de verkoop standaard over een energielabel behoudens als het een Monument betreft, daarbij is het energielabel niet verplicht.

verkoop is de verkoper verplicht aan de koper te laten zien, welk energielabel de woning heeft.

3 dagen bedenktijd

Na het tekenen van het koopcontract heeft u nog 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u een afschrift van het door beide partijen getekende koopcontract heeft ontvangen. Tijdens de bedenktijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. U hoeft daarvoor geen reden op te geven. Ook hoeft u geen vergoeding te betalen aan de verkoper. De bedenktijd kan langer zijn als 2 of 3 dagen op een zaterdag, zondag of feestdag vallen. Eindigt de bedenktijd op een zaterdag, zondag of feestdag? Dan duurt de bedenktijd tot de eerstvolgende werkdag.

Bedenktijd andere soorten woningen

Bij de koop van een vakantiehuis heeft u ook een schriftelijk koopcontract nodig. Ook hiervoor geldt de bedenktijd van 3 dagen. Maar de eisen gelden niet voor de koop van bijvoorbeeld onbebouwde grond, woonboten en woonwagens. De eisen gelden ook niet voor huurkoop en koop op een openbare veiling waarbij een notaris aanwezig is.

Informatiebrochures

Deze documentatie is met grote zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij echter in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Vrijblijvend

Een bezichtiging is vrijblijvend. Realiseert u zich echter wel dat een verkoper zijn huis aan u openstelt. Verkoper stelt het zeer op prijs dat u bij geen interesse hen hiervan op de hoogte stelt middels een telefoontje naar ons kantoor.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (dus een tegenbod doet) of als de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat u met hem in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkopers.

Gaan bezichtigingen door bij lopende biedingen?

Een bieding hoeft niet tot verkoop te leiden en de eerste bidder is niet altijd de beste. Het komt dus voor dat bezichtigingen gewoon doorgaan. Normaal gesproken meldt de verkopend makelaar dat hij "onder bod" is. Over de hoogte van dat bod zullen geen mededelingen worden gedaan. Het is mogelijk om als tweede een bieding te doen.

De makelaar kan u informeren over de te volgen procedure.

Is de koop rond als ik de vraagprijs bied?

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan besluiten of hij uw bod aanvaardt of dat hij zijn makelaar vraagt toch een tegenbod te doen. Het is zelfs toegestaan om tijdens een onderhandeling de vraagprijs te verhogen of het systeem van verkoop te veranderen.

Wat is een optie?

Juridisch gezien heeft het begrip "optie" een andere betekenis dan die bij de verkoop van woningen. De betekenis van dit woord betekent in dit geval een toezegging van de verkopend makelaar aan de potentiële koper. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat de belangstellende tijd krijgt om na te denken over een aankoopbesluit. Tijdens die periode mogen er geen onderhandelingen worden opgestart met een derde. De verkoper beslist zelf of er een optie zal worden verleend.

Ben ik de eerste?

Ook al bent u de eerste beller, de eerste die de woning bezichtigt of de eerste die een bod uitbrengt, de verkopend makelaar besluit samen met de verkoper over de te volgen verkoopprocedure. Het is verstandig om bij serieuze belangstelling de verkopend makelaar te vragen naar uw positie. Dit kan achteraf veel teleurstelling voorkomen.

Wat is 'kosten koper'?

Onder "kosten koper" wordt verstaan de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2%), de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale inschrijving. De kosten van een eventuele aankopende makelaar vallen hier niet onder.

Financiering al geregeld?

Bij een passende woning hoort een passende hypotheek. Het financieren van uw huis vraagt om maatwerk. Verver Jet Winters Makelaars heeft een netwerk van banken, hypotheekadviseurs en accountants met wie wij uitstekende contacten onderhouden. Afhankelijk van uw situatie kunnen we u doorverwijzen naar de voor u geschikte adviseur. Zo helpen we u op weg naar een deskundig, passend én onafhankelijk financieel advies.

Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Onze privacyverklaring vindt u op onze website www.ververjetwinters.nl.



VERKOOP



AANKOOP



CONSULTANCY



TAXATIES

LIEVER DE UITZONDERING DAN DE REGEL

Onze regio is rijk aan uitzonderlijk vastgoed. Wij vinden het een voorrecht om prachtige panden voor onze relaties te mogen verkopen en aankopen. Dat vraagt uiteraard om ervaring, gedegen marktkennis en een relevant netwerk.

Maar wat bij ons de boventoon voert is passie! Passie voor ons vak en passie voor uw huis. Wanneer we zien dat we uw - en onze - stoutse verwachtingen hebben overtroffen, zijn we echt tevreden.

Ons hechte team bestaat uit persoonlijke dienstverleners met oog voor detail. Onze makelaars zijn allemaal lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen (NVM). Een hecht en deskundig team. Een team dat met plezier samenwerkt: een uitzonderlijk team!

UITZONDERLIJK WONEN



Welkom bij Verver Jet Winters Makelaars. Hét makelaarskantoor voor Groningen en Drenthe, gespecialiseerd in huizen in het hogere segment: van monumentale herenhuizen en villa's,

fraai verbouwde woonboerderijen en landgoederen, tot moderne landhuizen, karaktervolle stadswoningen en exclusieve appartementen.



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

RIJKSSTRAATWEG 26A
9752 AE HAREN
TELEFOON: 050 - 534 05 15
WWW.VERVERJETWINTERS.NL
INFO@VERVERJETWINTERS.NL

