

UITZONDERLIJK WONEN



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

**Hoofdweg 11
Zeegse**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

KARAKTERVOL WOONHUIS!

Alles wat u wenst!

Een karaktervol huis dat uitstekend is verbouwd. Lekker ruim maar toch zeer charmant, karakteristieke elementen maar tevens modern en nieuw. Alles komt terug in dit heerlijke leefhuis. En dan de plek van maar liefst 7600m²: prachtig vrij maar toch in de beschutting van het dorp. Een vrij uitzicht over de glooiende en prachtig aangelegde tuin en aangrenzende eigen landerijen. Naast uw eigen tuin en land heeft dit huis één van de mooiste natuurgebieden van Nederland als buurman. Het prachtige natuurschoon van het beschermde natuurgebied van het stroomdallandschap van de Drentsche Aa en Hunze ligt aan uw voeten. De zandverstuivingen van Zeegse, de omliggende bossen om te wandelen of fietsen, alles bevindt zich in de directe omgeving. Iets uitgebreidere dorpen zoals Zuidlaren en Vries met alle faciliteiten, zoals winkels en scholen, zijn snel, eenvoudig en per fiets te bereiken. In 15 minuten bereikt u via de A28 Assen of Groningen.

Tijdens de meest recente verbouwing is het fijne huis optimaal geïsoleerd. Er is dak-, muur-, vloer- en glasisolatie. De woning beschikt over energielabel A+++. Er is een luchtwarmtepomp, een elektrische boiler en airco-unit. De woning kan gasloos worden bewoond. Op de garage en loods bevinden zich 24 zonnepanelen.







Bijzonderheden:

- Uitstekend verbouwd royaal woonhuis;
- Unieke plek met vrijheidsgevoel;
- Beschut gelegen in geliefd dorp;
- Verrassend charmant en sfeervol;
- Perfecte garage voor hobby;
- Naast driedubbele garage, carport voor boot /camper/caravan (hoogte 2.90 meter);
- Hoogwaardige materialen en afwerking;
- Uitstekend geïsoleerd; energielabel A+++; 24 zonnepanelen, luchtwarmtepomp; elektrische boiler, airco-unit en pellethaard;
- Kelder circa 15 m2;
- In 2024/2025 is een volledig nieuw terras, nieuwe opritten, borders en gazon aangelegd met gebruik van hoogwaardige materialen.







KENMERKEN

Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	243 m ²
Perceeloppervlakte:	7600 m ²
Inhoud:	1003 m ³

Indeling:

Zijentree naar royale centrale hal met toegang tot kelder (15 m²) en toilet. Deze prachtige hal biedt toegang tot de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, de heerlijke woonkeuken aan de achterzijde en de slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond. Tevens is hier een garderobehoek en toilet gesitueerd. De L-vormige living is ruim (circa 47 m²) en lekker licht en heeft een sfeer verhogende pellethaard. De woonkeuken met aangrenzende serre (totaal circa 62 m²) is uniek qua sfeer en uitzicht. In de serre is tevens een pelletkachel aanwezig. Dit gehele vertrek is gericht op de weidsheid van het achtergelegen landschap. Met een glaasje wijn in de hand kijkt u vanaf de veranda uit over de glooiingen van de tuin en landerijen. De keuken zelf is modern, van alle gemakken voorzien en heeft een kookeiland en hardstenen aanrechtblad.

Tijdens de allesomvattende verbouw is in samenspraak met de architect een geslaagde combinatie van oude stijlelementen met modern leefgenot gecreëerd.

In dit fijne leeffhuis kan iedereen zijn eigen plekje vinden om uiteindelijk samen te komen in de heerlijke woonkeuken, hier kunt u lekker lang natafelen en van het uitzicht genieten.

Vanuit de woonkeuken bereikt u de ruime bijkeuken met eigen entree.

De slaapkamer op de begane grond (circa 15 m²) heeft een eigen badkamer met douche en vaste wastafel.

Via de royale hal, trap en vide bereikt u de eerste etage.

Hier zijn drie slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Tevens bevindt zich hier veel bergruimte. In de achter slaapkamer (38 m²) met twee dakkapellen en een Frans balkon is het formidabel wakker worden: het ochtendgloren ontrolt zich aan uw oog!



Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers van circa 19 m² en 12 m² gesitueerd. Ook deze zijn verzorgd, licht en plezierig. Er is hier eveneens een ruimte van circa 6 m² die als werkkamer wordt gebruikt. De tussengelegen moderne badkamer heeft een inloopdouche, een lekker groot ligbad, toilet en een dubbele wastafel. Het geheel is verzorgd en smaakvol.

De tuin is met zorg aangelegd, glooiingen met grasland worden afgewisseld met borders en een natuurlijke vijver. Het direct vanuit de serre te bereiken zonneterras is een lust voor het oog! Nadrukkelijk is voor het samenvloeien met het omliggende landschap gekozen. Vanaf het prachtig gesitueerde, royale terras kijkt U prachtig weids weg over het glooiende landschap, dat deels van uzelf is! Het naastgelegen eigen weiland met directe ontsluiting aan de hoofdweg en aan de tuin maakt dat U hier het landleven in optima forma kunt ervaren; paarden, koeien of kleinvee komen hier uitstekend tot zijn recht.

De in 2006 gebouwde garage bevindt zich beschut op het terrein. De garage is multifunctioneel. Het gebouw is in spouw uitgevoerd, geïsoleerd en heeft een vloeroppervlak van circa 103 m². Tevens is krachtstroom en water aanwezig. De ideale plek voor hobby en/of auto's. Naast de garage zijn carports voor auto en boot of camper gelegen (2.90 m hoog).





WOONKEUKEN

De keuken is modern, van alle gemakken voorzien en heeft een kookeiland en hardstenen aanrechtblad.

De woonkeuken met aangrenzende serre (totaal circa 62 m2) is uniek qua sfeer en uitzicht. In de serre is tevens een pelletkachel aanwezig.







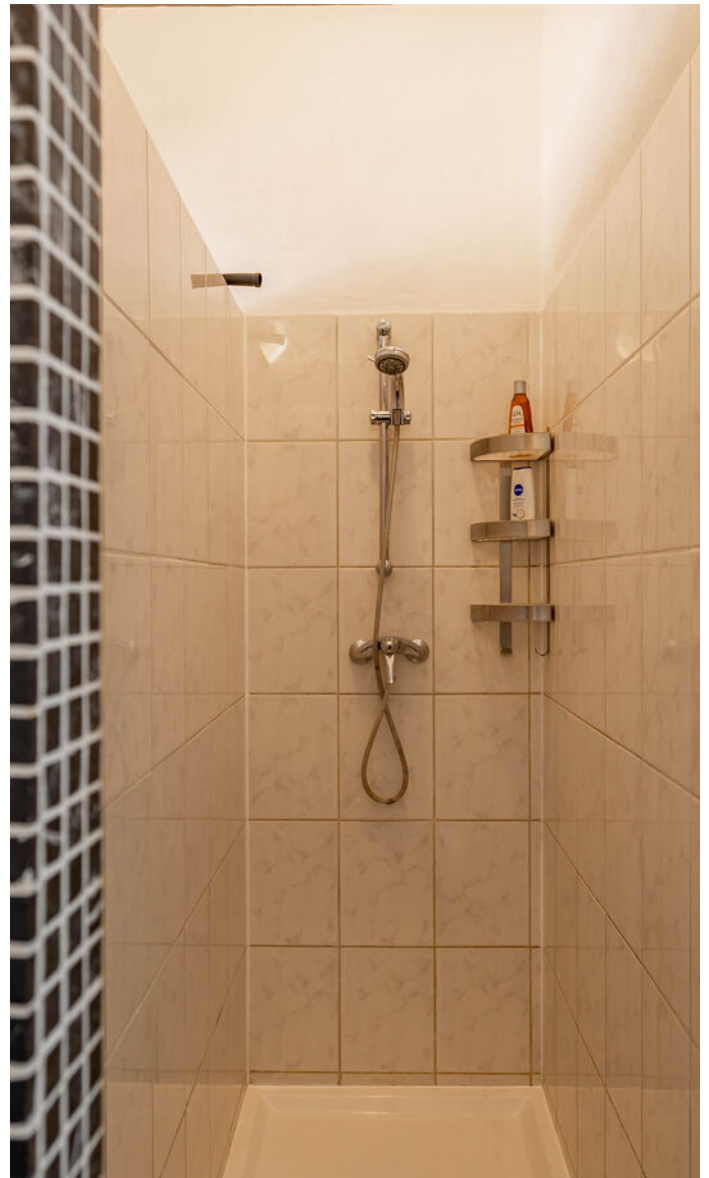






BADKAMER

De moderne badkamer heeft een inloopdouche, een lekker groot ligbad, toilet en een dubbele wastafel





PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

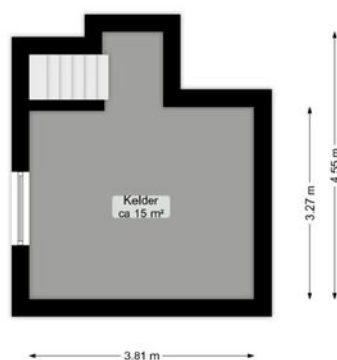
Eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aed'60.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

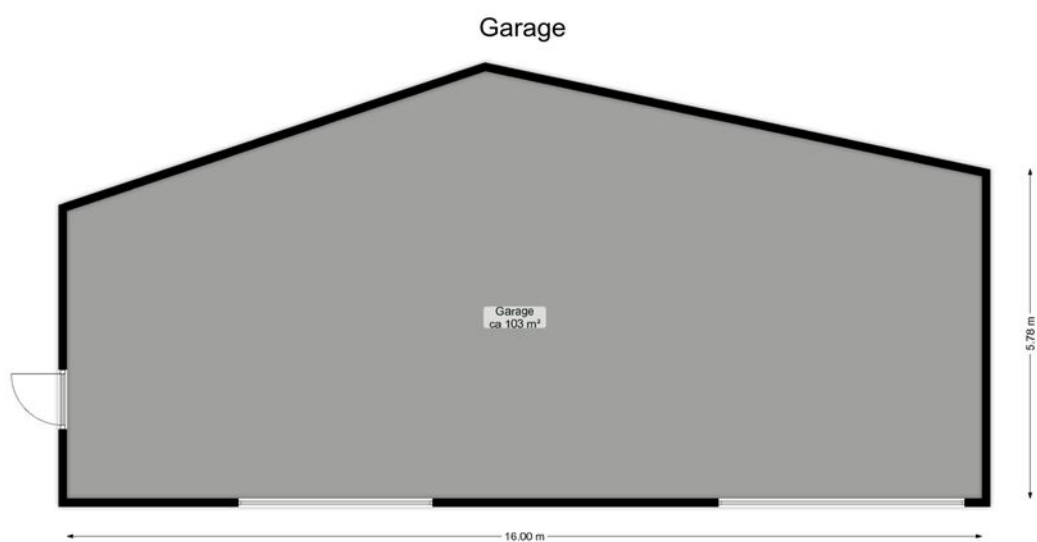
PLATTEGROND

Kelder



Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

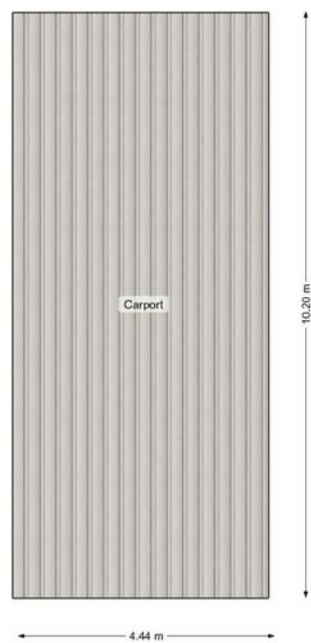
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aed90.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

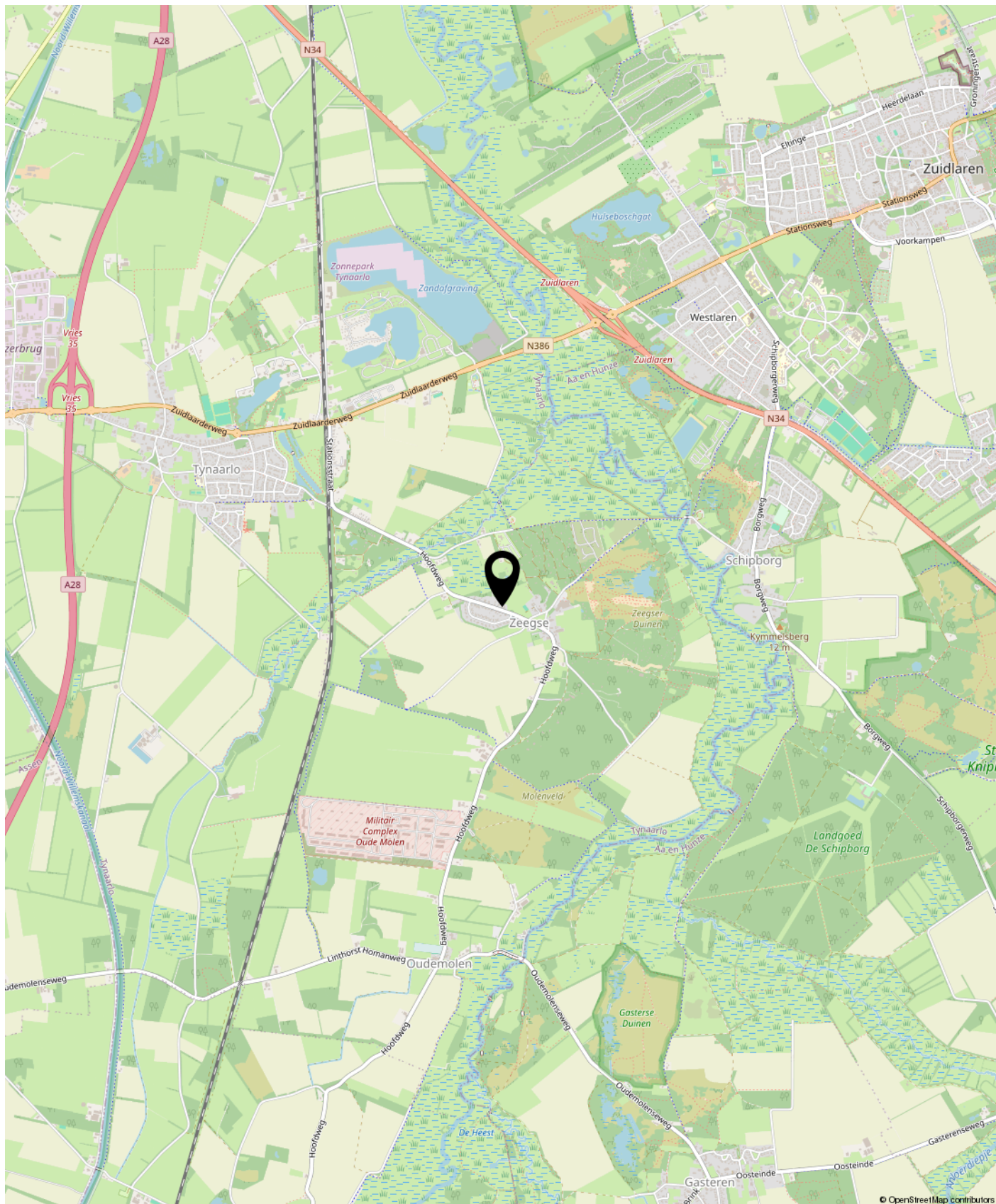
Carport



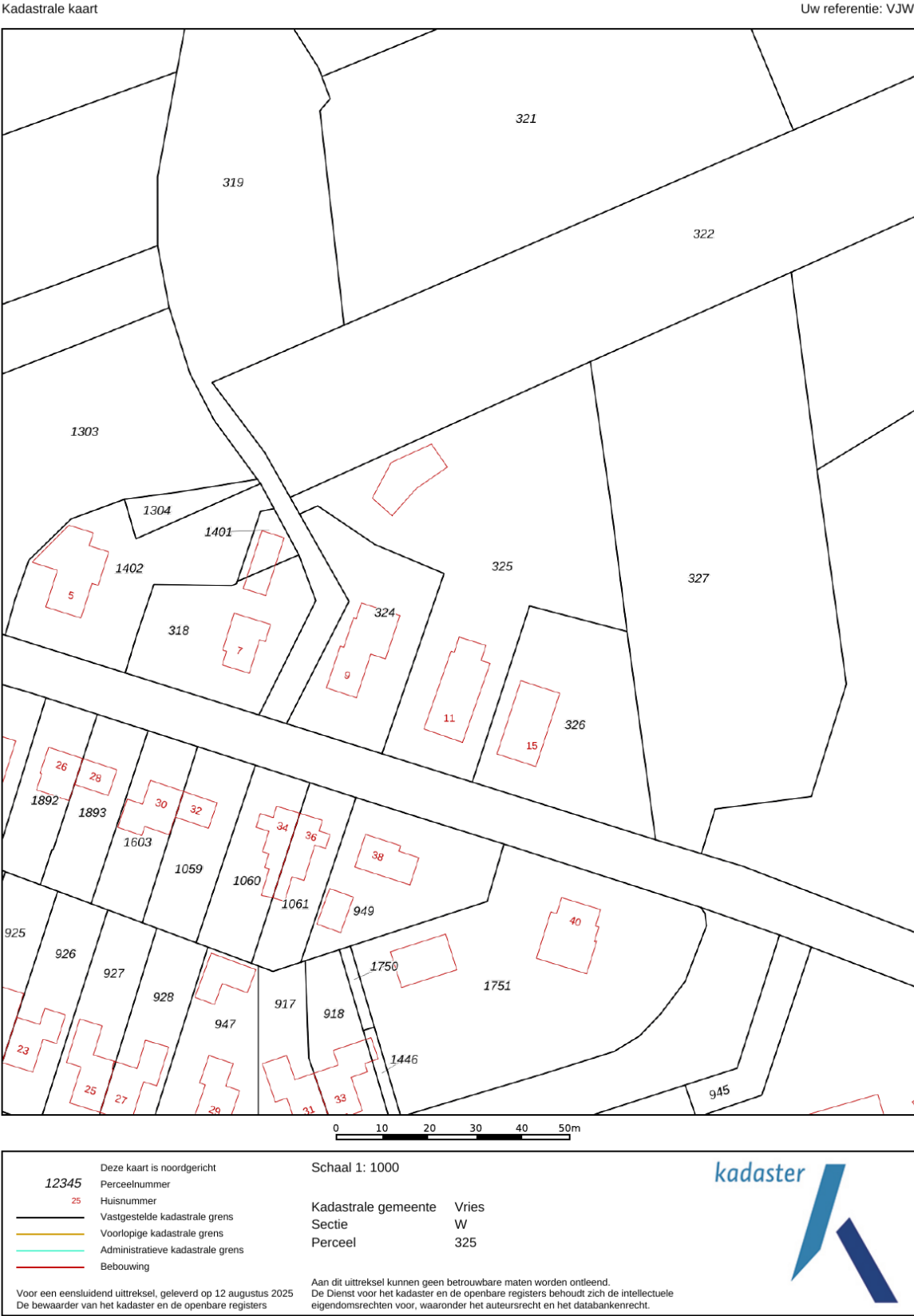
Deze plattegrond is opgesteld door Aed160.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE

Hoofdweg 11
9483 PA Zeegse



KADASTRALE KAART





DRENTSCHE AA

Ten noordoosten van Assen slingeren de diepjes en stroompjes van de Drentsche Aa door een landschap dat er nog altijd uit ziet zoals een eeuw geleden. Romantischer kan het haast niet!

Het Drentsche Aa gebied heeft binnen haar grenzen 21 dorpen en gehuchten en bestaat voor meer dan de helft uit landbouwgrond. Hierdoor was een Nationaal Park in traditionele zin (voornamelijk natuurgebied) aanvankelijk geen optie. Zo ontstond het plan voor een bijzonder Nationaal Park: het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap 'Drentsche Aa' dat de eigen sfeer en identiteit heeft kunnen behouden. Vanaf 2007 is deze werkwijze 'uitgeklapt' naar het totale Drentsche Aa gebied van 34.000ha groot: "Van brongebied in het zuiden tot de benedenloop in het noorden".

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

