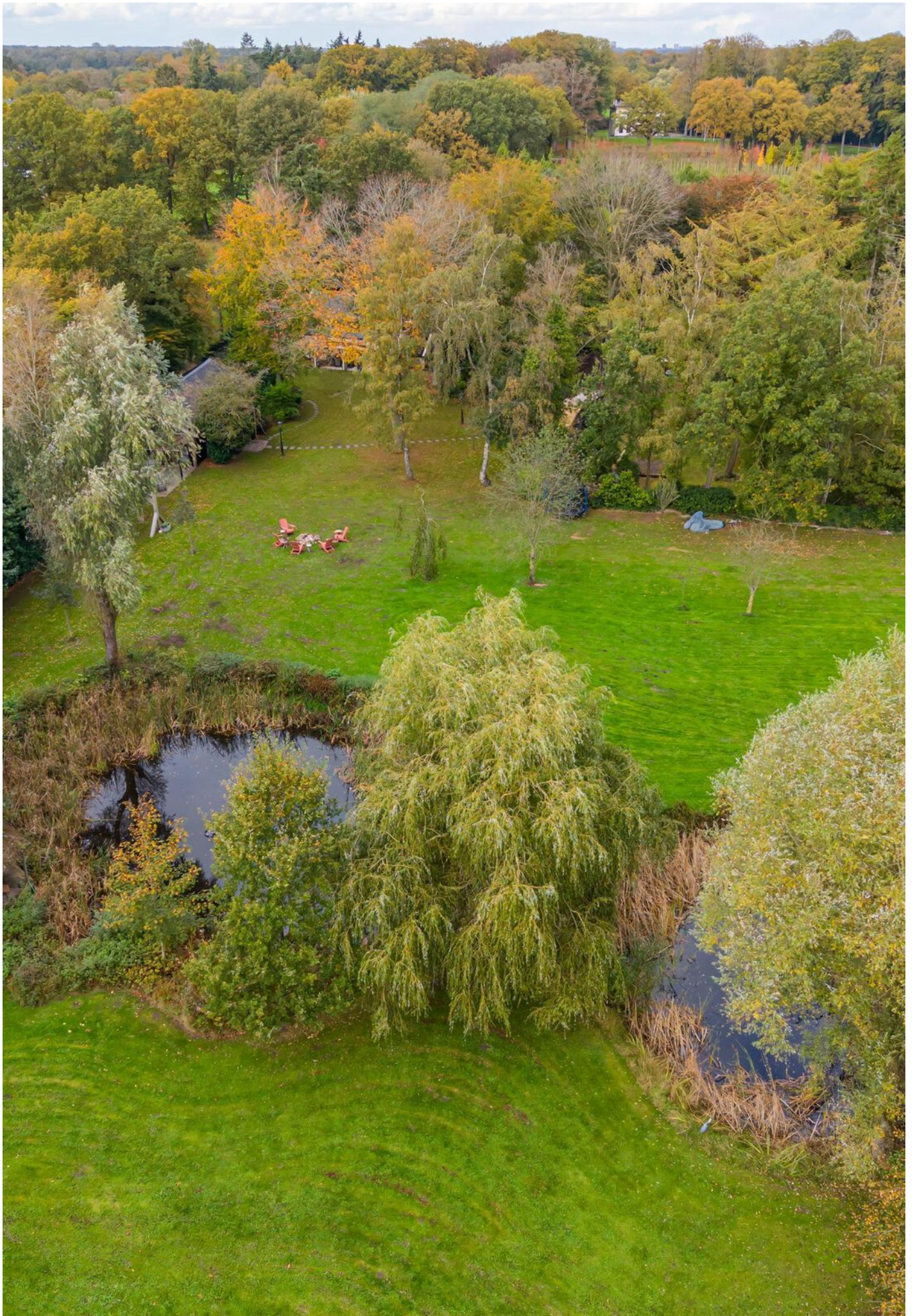


UITZONDERLIJK WONEN



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

**Rijksstraatweg 128
Glimmen**





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

EEN VERBORGEN PAREL IN HET LOMMERRIJKE GLIMMEN!

Zodra de dubbele toegangspoort voor je opengaat, valt de natuur over je heen. Dit spectaculaire perceel van ruim 3,2 hectare biedt een zeldzame combinatie van landelijk wonen met veel ruimte en privacy, en toch dichtbij alle voorzieningen. Een plek waar "buitenwonen" de standaard is, en waar elke dag voelt als weekend.

De lange oprijlaan van 220 meter strekt zich door het groen en doet je slechts raden naar wat er verscholen ligt: een sfeervolle rietgedekte woonboerderij met ernaast een ruime dubbele garage, meerdere carports, vele bergingen en een mantelzorgwoning die oogt als een moderne schuurwoning. Volledig omringd door boomsingels, omvangrijke gazons, een enorme vijver en zelfs een eigen eikenbos. Zien is beleven!

De woonboerderij (woonoppervlak 177 m²)

Bij binnenkomst merk je direct de charme van de woonboerderij. De entree met hal biedt toegang tot het gastentoilet, garderobe en trap naar de verdieping. De woonkamer heeft sfeervolle houten balken, een gezellige houten vloer en open haard. De openslaande deuren naar het overdekte terras op het zuiden en de vele ramen bieden prachtige doorkijkjes over zowel de voor- als achtertuin. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is voorzien van inbouwapparatuur, met aansluitend een bijkeuken en achteringang.

Op de begane grond zijn twee slaapkamers aanwezig (12 m² en 18 m², waarvan één met vaste kasten) en een badkamer met ligbad, douche, tweede toilet en wastafel.

Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers (14 m² en 30 m²) en een toilet met wastafel. Naast de woonboerderij is een vrijstaande dubbele garage van 38 m² met voorgelegen carport, extra berging aan de achterzijde en zolderverdieping.

Bijgebouw (woonoppervlak 86 m²)

Op een mooie, verscholen plek, aan het zicht van de woonboerderij onttrokken, staat het fraaie bijgebouw. Dit heeft de uitstraling van een moderne schuurwoning met karakter en licht. Middels de overkapte entree stap je direct de heerlijk ruime en lichte living met open keuken van 53 m² binnen. Het plafond is grotendeels tot in de nok open, waardoor een ruimtelijk gevoel ontstaat. De grote zuidgerichte pui met openslaande deuren zorgt voor een directe verbinding met de tuin. De keuken is modern en voorzien van inbouwapparatuur.

Baarnaast zijn er een tweetal slaapkamers en een badkamer met toilet, ligbad en dubbele wastafel. Er is nog een tweede gastentoilet en een wasruimte.

Buiten is een terras, grotendeels overdekt met een mooie glazen overkapping, inclusief Finse hottub! De woning heeft een eigen entree en carport, volledig gescheiden van de hoofdwooning. Dit bijgebouw biedt uitstekende mogelijkheden voor mantelzorg, gastenverblijf, kantoor of atelier.



Overige bijgebouwen

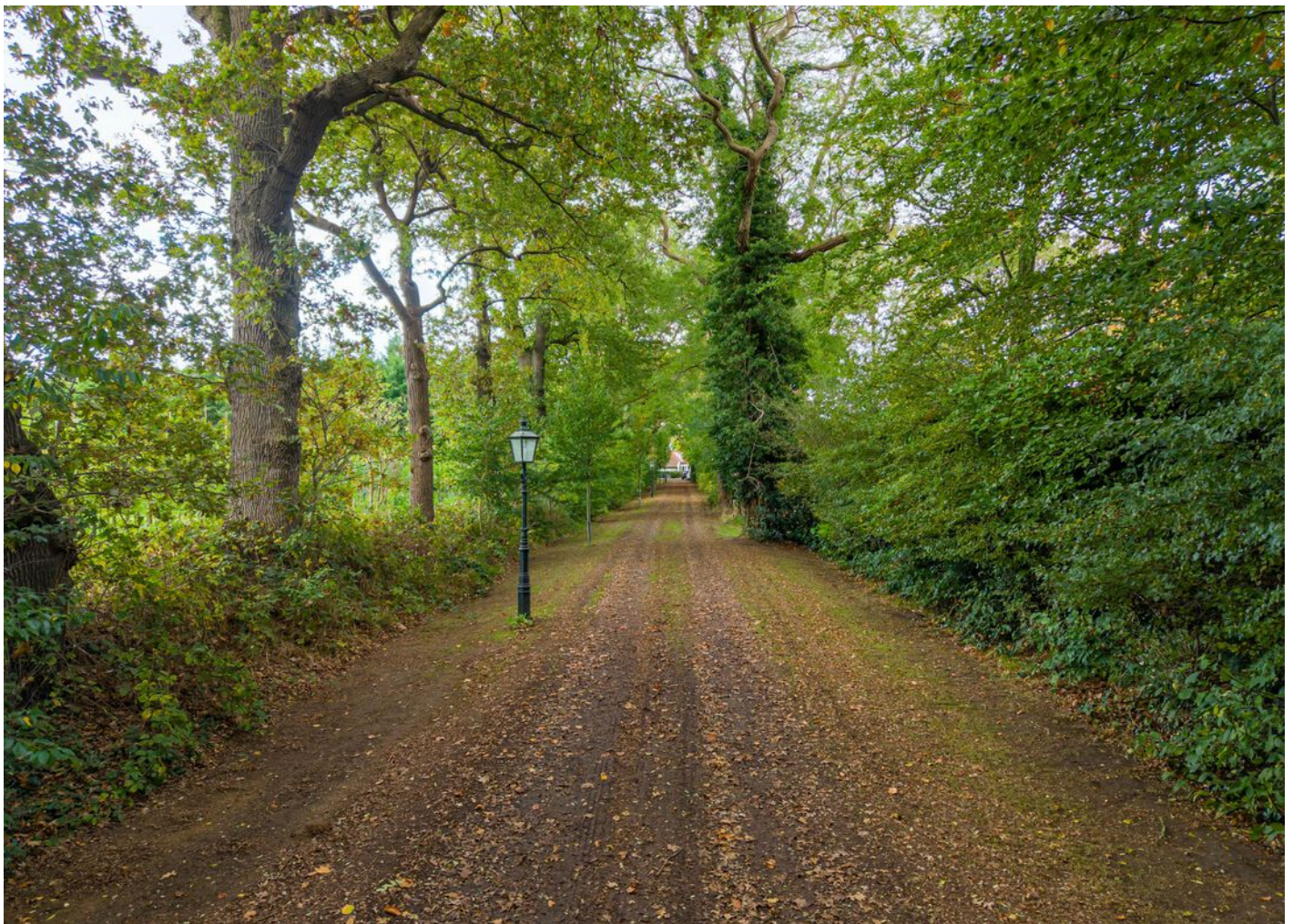
Naast de woonboerderij, het bijgebouw en de garage met berging is er nog een berging met riant kippenverblijf. Verderop, tot slot, nog twee voormalige paardenstallen met eigen ingang vanaf de zijkant van het perceel middels afgesloten hek, die momenteel ook als berging worden gebruikt.

Tuin – perceel

Het geheel is gelegen op een perceel van circa 32.805 m², waarbij de hoofdtuin in basis bestaat uit een riant, volledig met boomsingels omzoomd gazon met vijver. Middels een breed pad om de tuin heen wordt het bos met eikenbomen bereikt. De tuin is altijd met veel zorg, aandacht en liefde onderhouden, is in de basis praktisch van opzet, waarbij is gekozen voor ruimtelijke zichtlijnen en intimiteit door het vele volwassen groen. De spreekwoordelijke "groene vingers" moet je toch wel hebben of willen krijgen bij een dergelijk parkachtig geheel.

Bijzonderheden:

- Unieke en besloten ligging
- Rietenkap is in 2024 geheel vernieuwd
- Wonen in combinatie met zorg, atelier, gastenverblijf of praktijk mogelijk
- Woonboerderij heeft energielabel B
- 23 zonnepanelen aanwezig
- Let op: kan niet worden gebruikt als twee aparte huizen



Omgeving – Glimmen en meer

Glimmen is een charmant en actief dorp met veel voorzieningen binnen handbereik in de directe omgeving:

- Sportverenigingen in Glimmen dorp: golf & countryclub, tennisclub, voetbalclub, paardenmanege, yogaschool, volleybal, badminton.
- Scholen en kinderopvang: basisschool, BSO en kinderopvang op 4 minuten fietsen.
- Lokale winkels en horeca: bakker verderop in de straat. Dichtstbijzijnde restaurant ligt om de hoek op 2 minuten fietsafstand. Verder een ambachtelijke slager, groentekwekerij, boerderijwinkel en andere restaurants allen binnen 10 minuten fietsafstand.
- Natuur: wandelen in Appelbergen en het Quintusbos.
- Watersport: haven van Zuidlaardermeer met zeilvereniging, bootverhuur en horeca op 20 minuten fietsen.
- Bereikbaarheid: Haren 7 minuten auto (15 minuten fietsen), Zuidlaren 8 minuten auto, Eelde-Paterswolde 9 minuten auto, Groningen stadscentrum 15 minuten auto.
- Woon-werk: P+R Haren 6 minuten (gratis parkeren, directe bus naar centrum Groningen) en oprit A28 op slechts 2 minuten afstand.







KENMERKEN

Bouwjaar:	1900
Woonoppervlakte:	261 m ²
Perceeloppervlakte:	32805 m ²
Inhoud:	1009 m ³





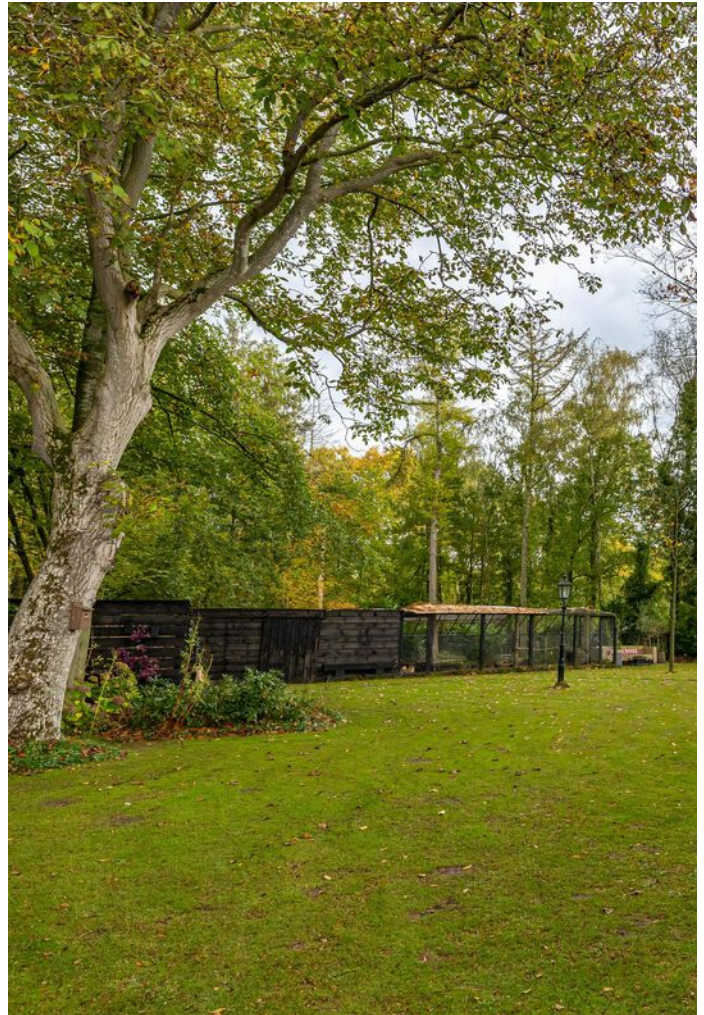
















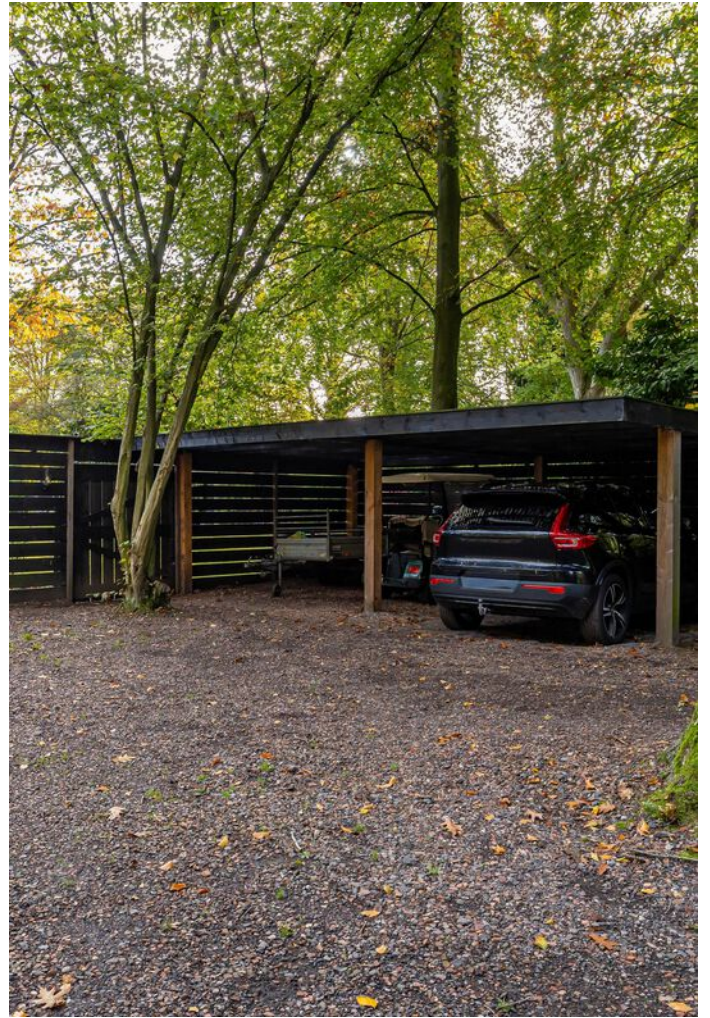


Bijgebouw

Het bijgebouw heeft de uitstraling van een moderne schuurwoning en is voorzien van een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, een badkamer en gasten toilet met wasruimte.













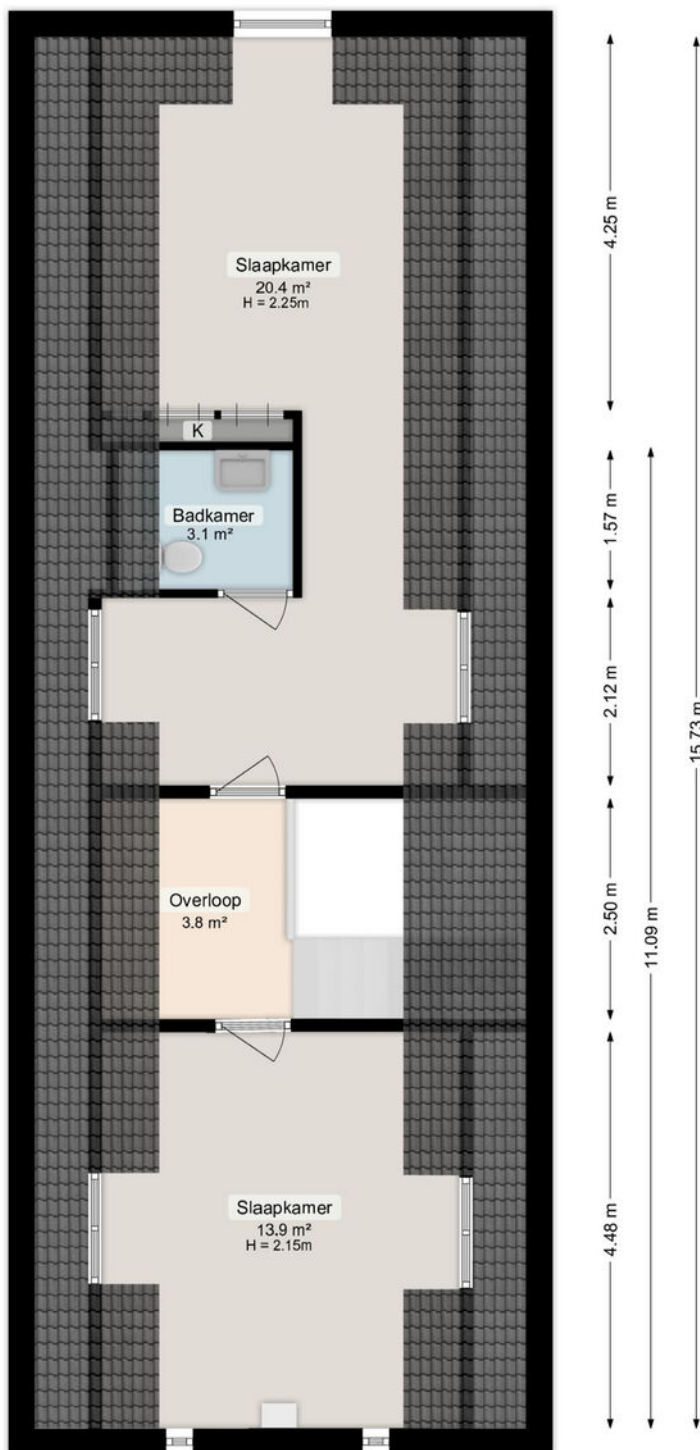
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

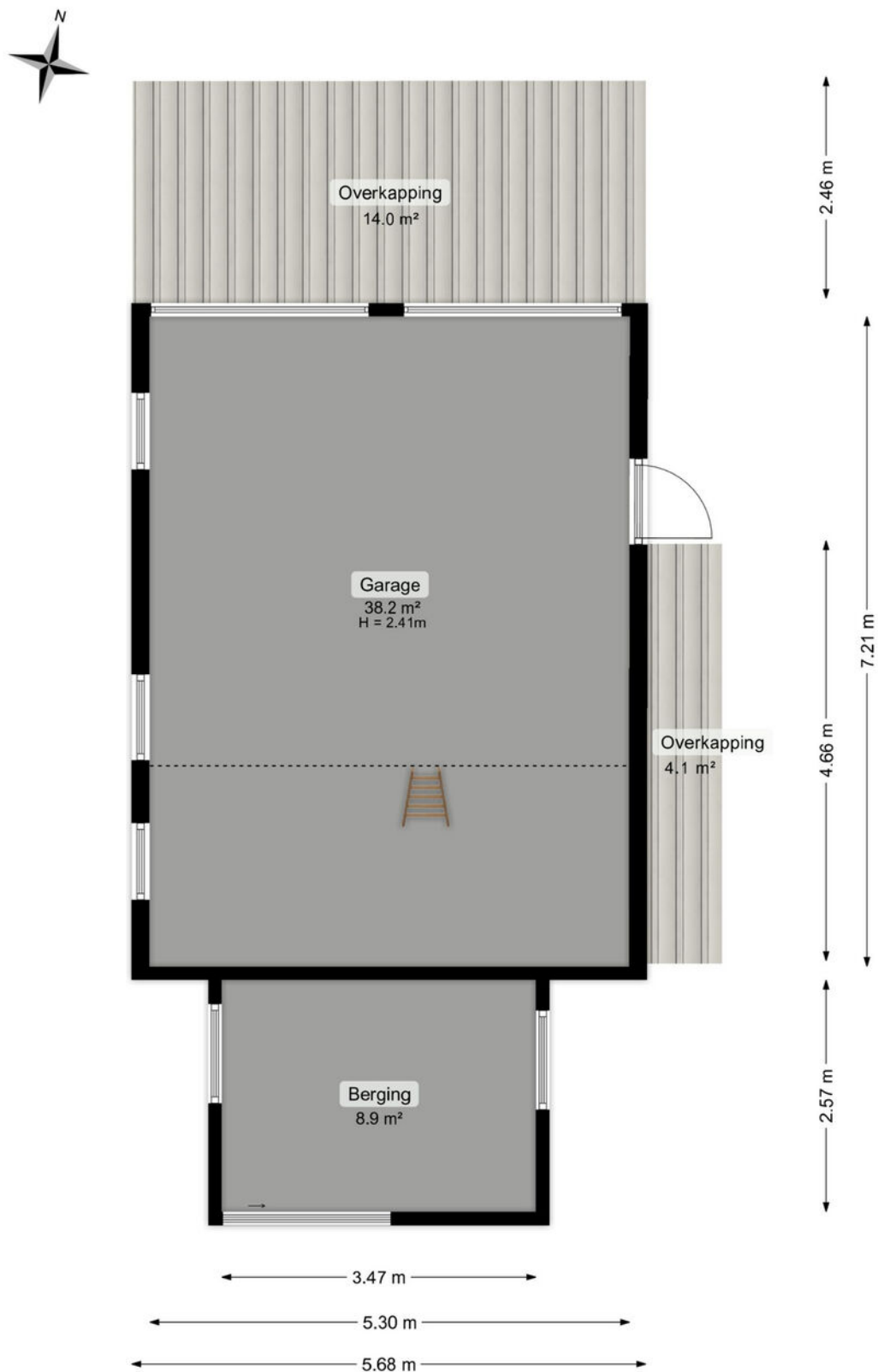
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

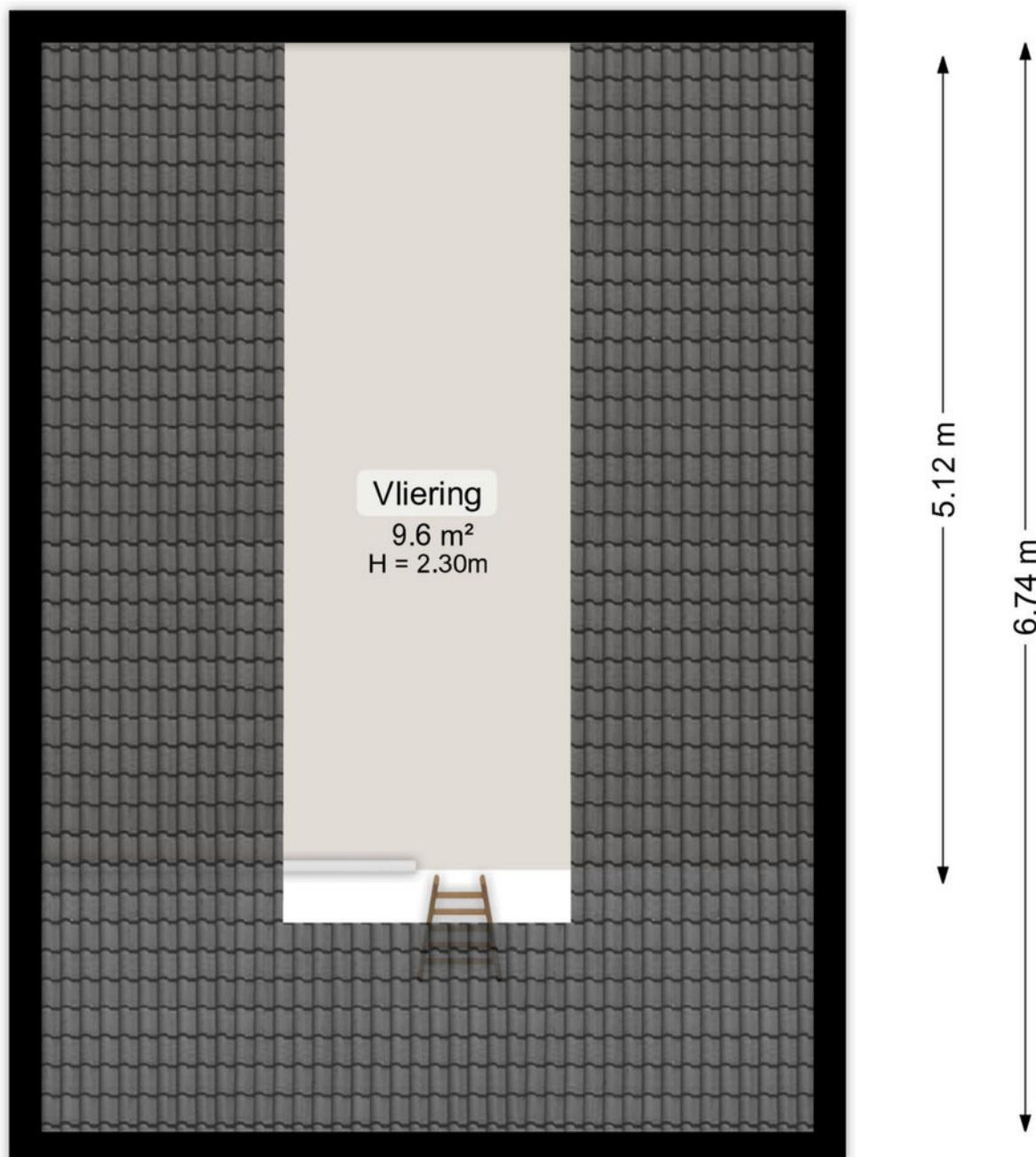
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

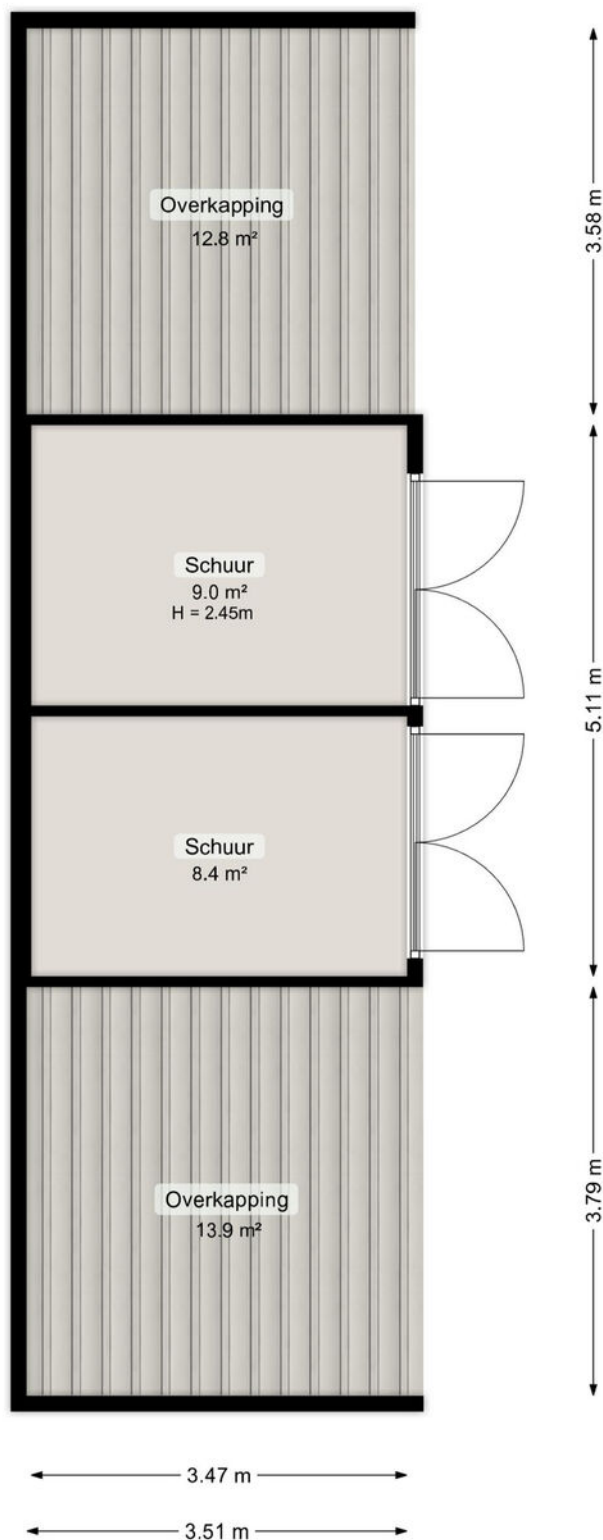


← 4.78 m →

Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

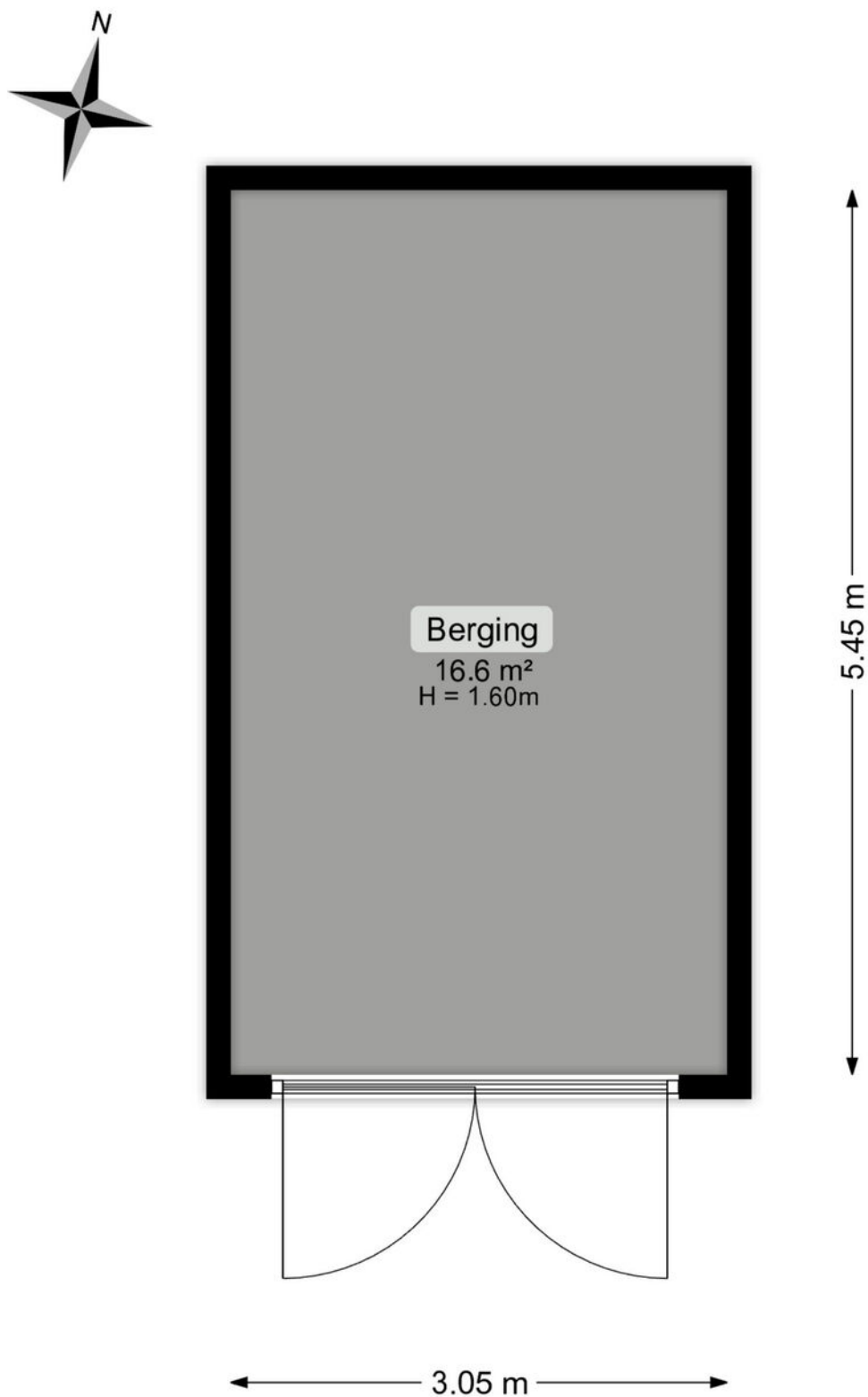
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

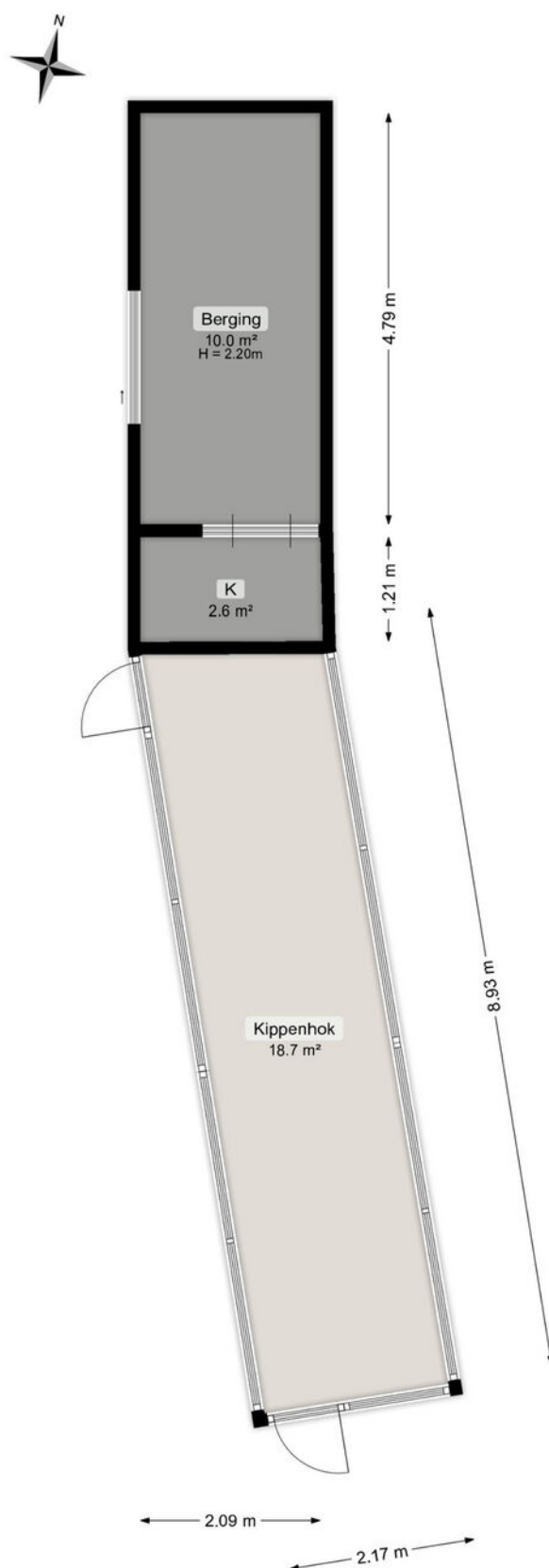
PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.

Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRON

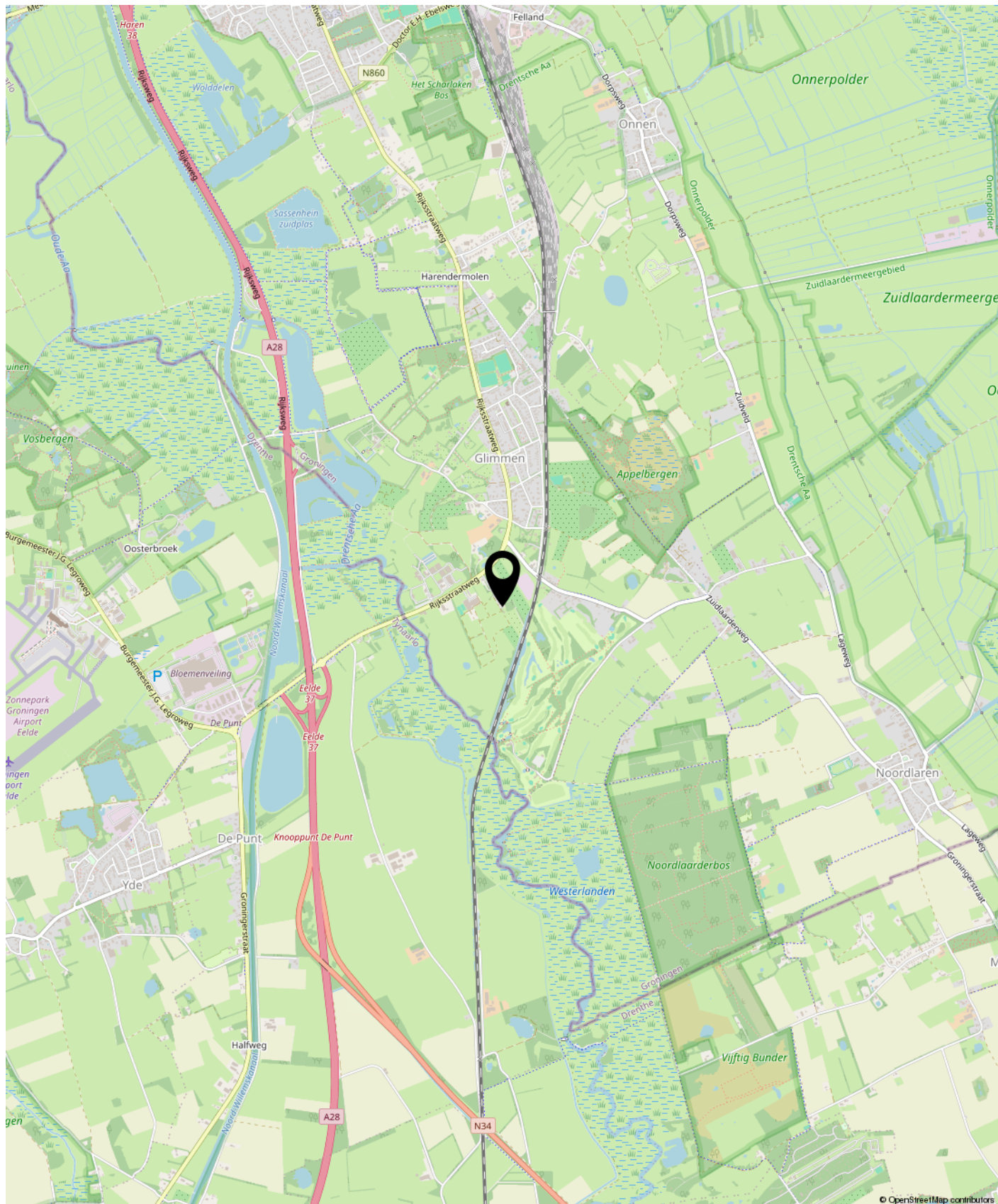


Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.

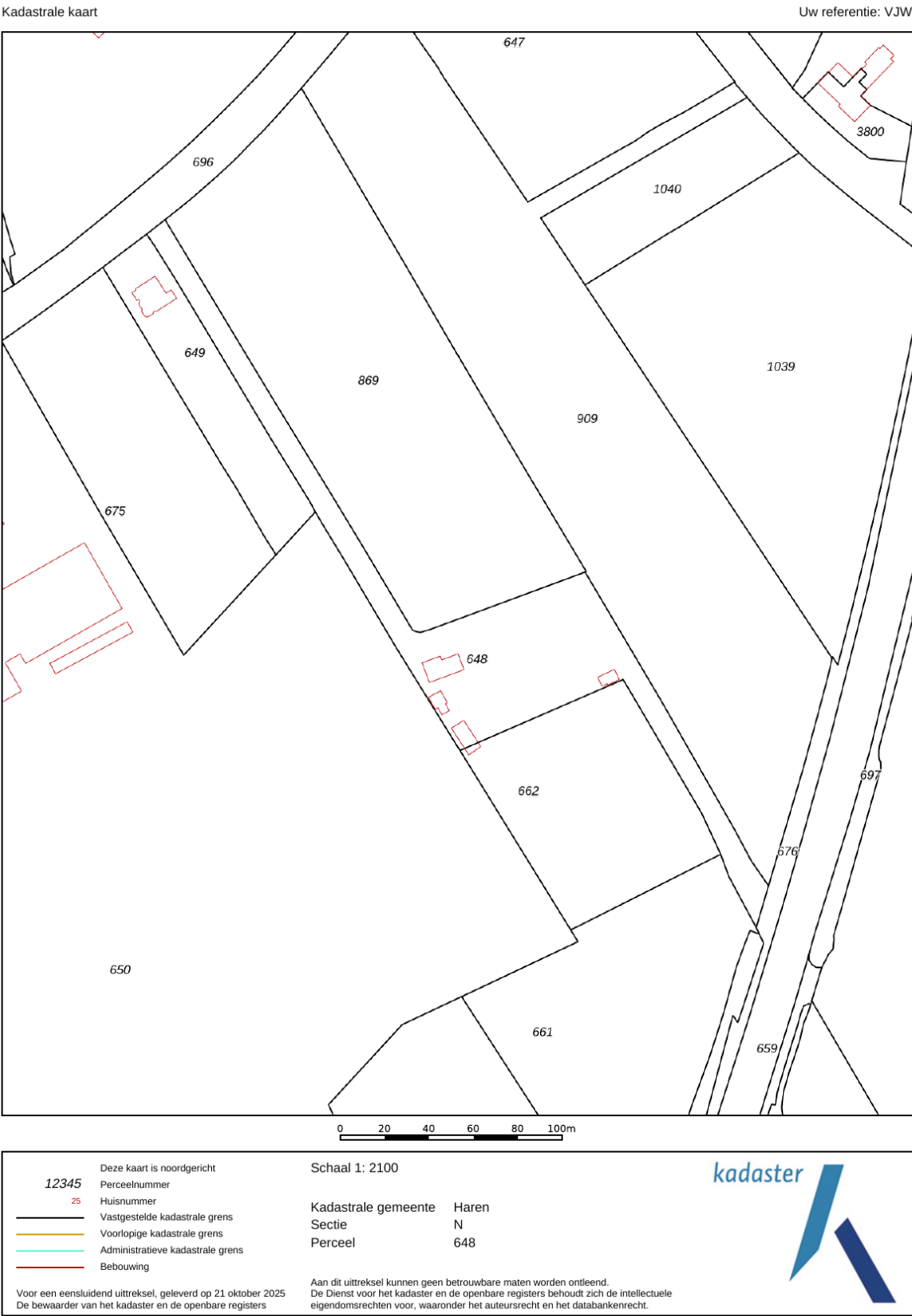
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

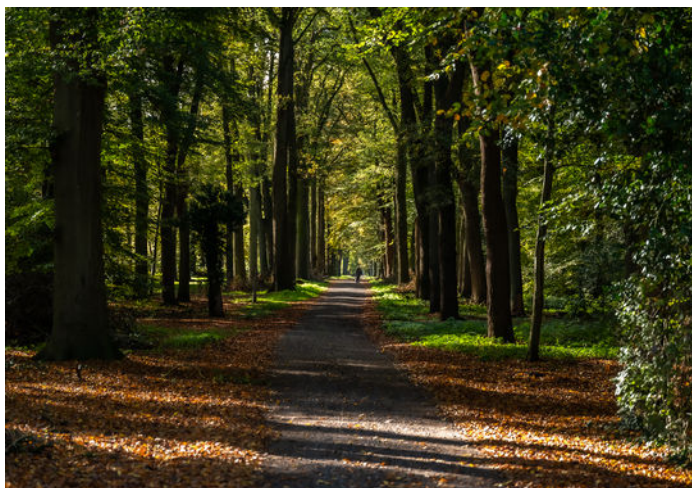
LOCATIE

Rijksstraatweg 128
9756 AK Glimmen



KADASTRALE KAART





GLIMMEN

Het lommerrijke dorp Glimmen is een aantrekkelijk forenzendorp. Het dorp is fraai gelegen ten opzichte van Haren en uitvalswegen zijn in de directe omgeving gelegen.

Glimmen heeft een uitstekende basisschool en er zijn volop mogelijkheden voor sport en recreëren in de prachtige natuur die Glimmen als het ware ontsluit. Zoals de Appelbergen, het Noordlaarderbos, het Quintusbos en natuurgebied de Drentsche Aa.

Door de ligging nabij de A28 zijn o.a. Groningen en Assen binnen 20 autominuten bereikbaar.

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

