

UITZONDERLIJK WONEN



Stad



Dorp



Monumentenhuys



Buiten wonen



Schiermonnikoog



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Voorstraat 46
Bad Nieuweschans





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

MARKANT EN KARAKTERVOL RIJKSMONUMENT!

Markant en karaktervol Rijksmonument gelegen in het centrum van Bad Nieuweschans. Dit royale woonhuis met maar liefst 290 m² woonoppervlak is ontstaan uit de samenvoeging van drie historische woningen tot één logisch en harmonieus geheel. Dankzij de aanwezigheid van twee woonkamers, twee keukens, twee trapopgangen, twee meterkasten en twee cv-installaties biedt deze bijzondere woning een uitzonderlijke mate van flexibiliteit. Hierdoor leent het pand zich uitstekend voor uiteenlopende woon- en gebruiksvormen, zoals mantelzorg, samengestelde gezinnen, dubbele bewoning, een praktijk of kantoor aan huis, een gastenverblijf, Bed & Breakfast of het combineren van wonen en werken onder één dak.

Het pand dateert uit de periode 1756-1856 en is tussen 2017 en 2026 volledig en met veel zorg gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij authentieke details behouden zijn gebleven en hedendaags wooncomfort is toegevoegd. Historische elementen zoals glas-in-looddeuren, schouwen, plafondbalken en twee houtkachels geven het huis een warme en karaktervolle uitstraling. De combinatie van fraaie houten vloeren, hoogwaardige natuurstenen vloeren en stijlvol afgewerkte badkamers uitgevoerd in natuursteen versterkt het luxe karakter van de woning. Met een energielabel B biedt deze monumentale woning bovendien een hoog niveau van comfort en duurzaamheid.

Indeling

Via de royale centrale entree met open trap bereikt u de verschillende vertrekken. Rechts van de hal bevindt zich de indrukwekkende woonkamer en suite van circa 55 m². De twee ruimtes worden gescheiden door fraaie glas-in-lood-suitedeuren en beschikken over een eikenhouten vloer, authentieke balkenplafonds en een houtkachel.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken met plaats voor een grote eettafel, vloerverwarming en diverse inbouwapparatuur. Direct naast de woonkeuken bevindt zich een praktische bijkeuken met extra bergruimte en toegang naar buiten.

Daarnaast beschikt de woning over een tweede, volledig functionele keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. In combinatie met de aangrenzende vertrekken, de tweede hal en de eigen trapopgang vormt dit een volwaardig tweede woondeel, ideaal voor bijvoorbeeld inwonende familie, gasten of een werk- en praktijkruimte aan huis.

Verder beschikt de begane grond over twee ruime werkkamers die eveneens uitstekend kunnen dienen als slaapkamer, hobbyruimte of praktijkruimte, en een royale slaapkamer met eigen badkamer. Daarnaast bevindt zich in het tweede woondeel een tweede badkamer. Hierdoor zijn op de begane grond maar liefst twee badkamers en twee toiletten aanwezig, wat gelijkvloers wonen bijzonder comfortabel maakt.

Op de verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers, waaronder een ruime slaapkamer van circa 24 m². Daarnaast is hier een royale en stijlvolle hoofdbadkamer gerealiseerd. Deze lichte en comfortabele ruimte is volledig uitgevoerd in natuursteen en beschikt over vloerverwarming, een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en een wastafelmeubel. Het naastgelegen separate toilet zorgt voor extra gebruiksgemak. Op de verdieping bevinden zich tevens praktische berg- en wasruimtes.

De twee afzonderlijke trapopgangen leiden naar twee zelfstandige verdiepingsgedeelten. De doordachte indeling, gecombineerd met de dubbele voorzieningen, zorgt voor een uitzonderlijk ruim en veelzijdig woonhuis dat zich eenvoudig laat aanpassen aan veranderende woonwensen.





Rijksmonument met veel authentieke details;
 Bouwperiode circa 1756-1856;
 Woonoppervlakte circa 290 m²;
 Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd tussen
 2017 en 2026;
 Energielabel B;
 4 slaapkamers;
 3 badkamers en 3 toiletten, waarvan 2 badkamers en
 2 toiletten op de begane grond;
 Luxe hoofdbadkamer op de verdieping met
 vloerverwarming, natuurstenen afwerking, vrijstaand
 ligbad en regendouche;
 Alle badkamers zijn uitgevoerd in natuursteen;
 Separaat toilet op de verdieping;
 Gelijkvloers wonen mogelijk;
 2 woonkamers;
 2 keukens;
 1 bijkeuken;
 2 werkkamers;
 2 afzonderlijke bovenverdiepingen met eigen
 trapopgangen;
 2 cv-ketels;
 2 meterkasten;
 2 houtkachels;





Houten vloeren gecombineerd met hoogwaardige natuurstenen vloeren;
 Geschikt voor praktijk of kantoor aan huis;
 Uitstekend geschikt voor mantelzorg, dubbele bewoning, kangoeroewonen of samengestelde gezinnen;
 Relatief eenvoudig te splitsen in twee zelfstandige woningen;
 2 parkeerplaatsen naast de woning (geen eigendom);
 Basisschool, huisarts, supermarkt, sportschool, treinstation en thermale baden op loopafstand;
 Direct nabij de A7;
 Groningen op circa 30 autominuten;
 Uitgebreide fiets- en wandelmogelijkheden in de directe omgeving.
 Een uitzonderlijk ruim, volledig gerenoveerd Rijksmonument waar historie, comfort en veelzijdigheid op unieke wijze samenkomen.
 Authentieke details, hoogwaardige materialen, royale leefruimtes en talrijke gebruiksmogelijkheden maken dit een unieke woning op een uitstekend bereikbare locatie aan de grens met Duitsland.





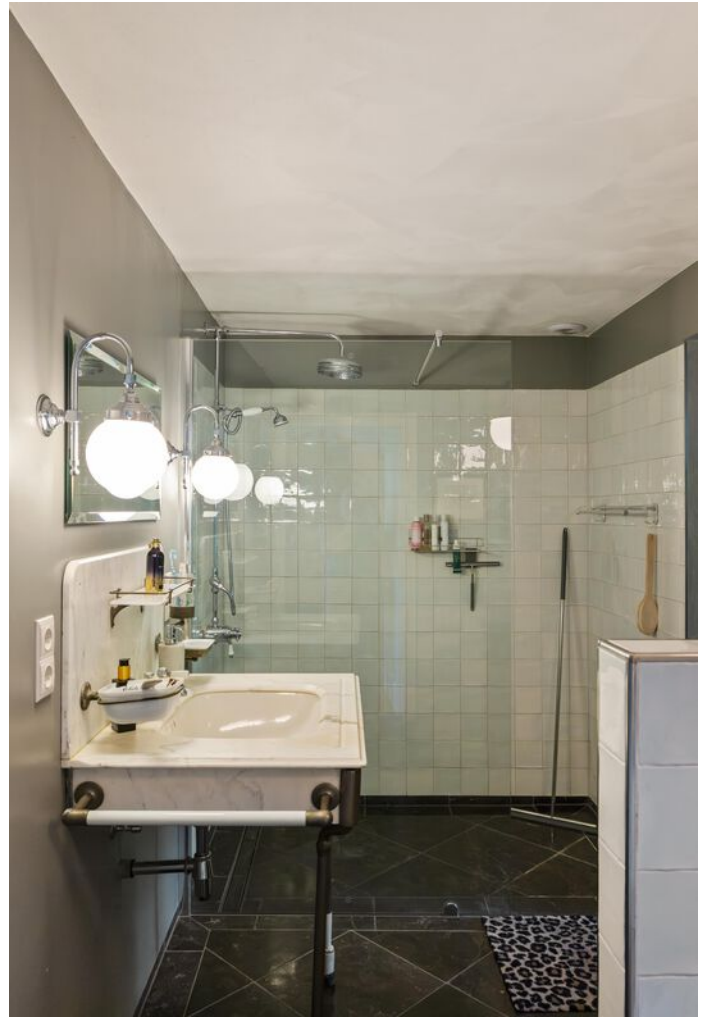
KENMERKEN

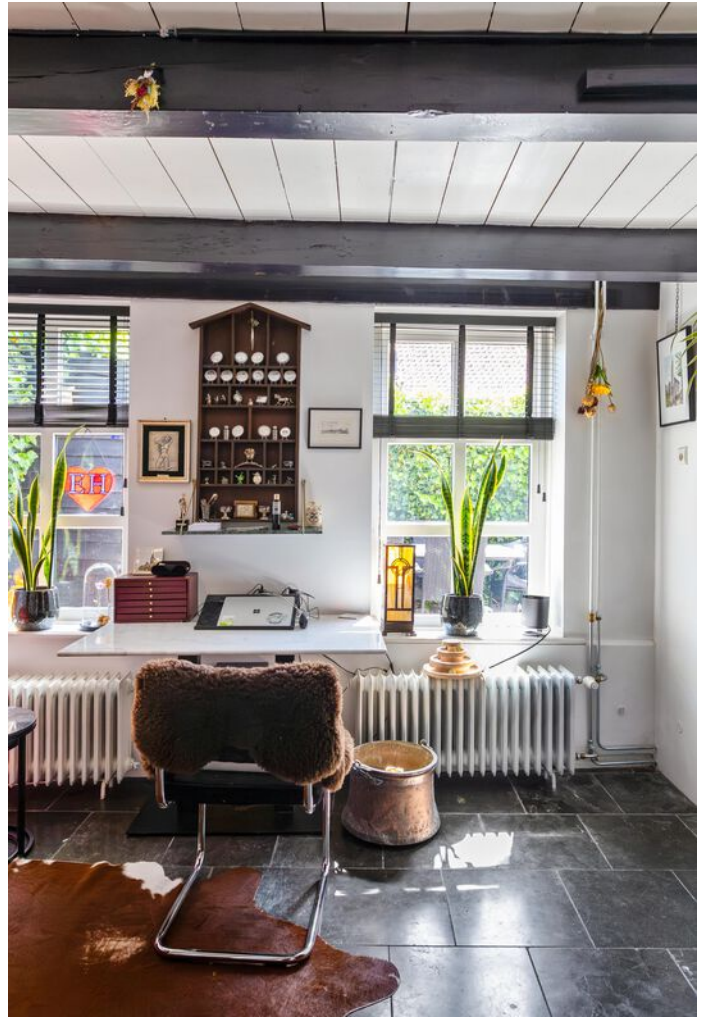
Bouwjaar:	1700
Woonoppervlakte:	290 m ²
Perceeloppervlakte:	271 m ²
Inhoud:	1095 m ³

WOONKEUKEN

Ruime woonkeuken met plaats voor een grote eettafel, vloerverwarming en diverse inbouwapparatuur.





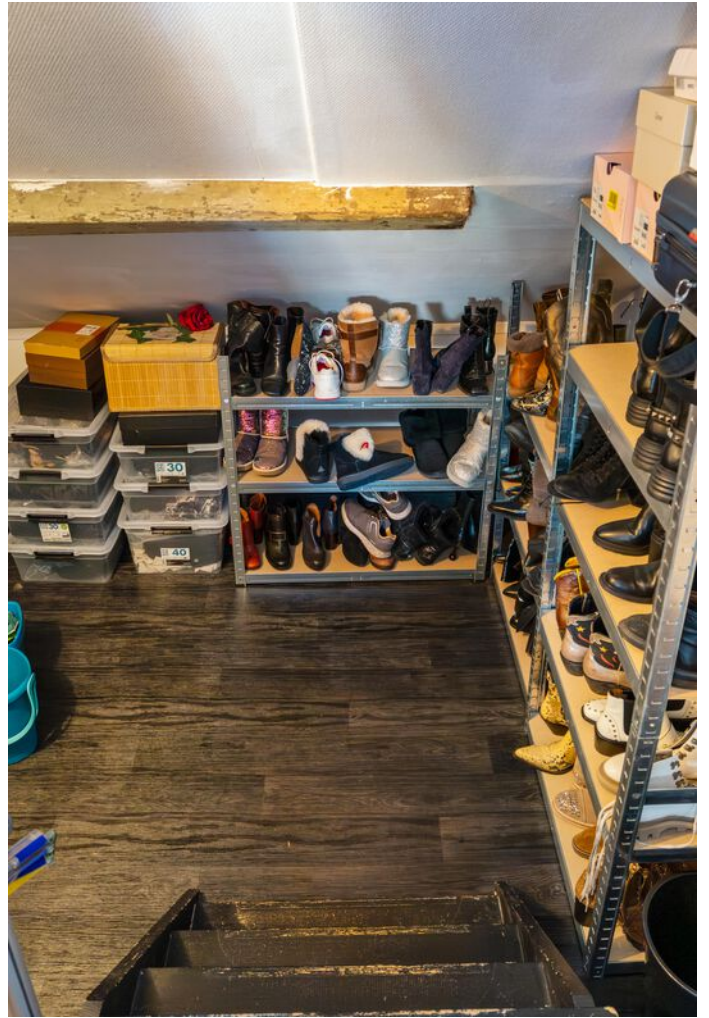




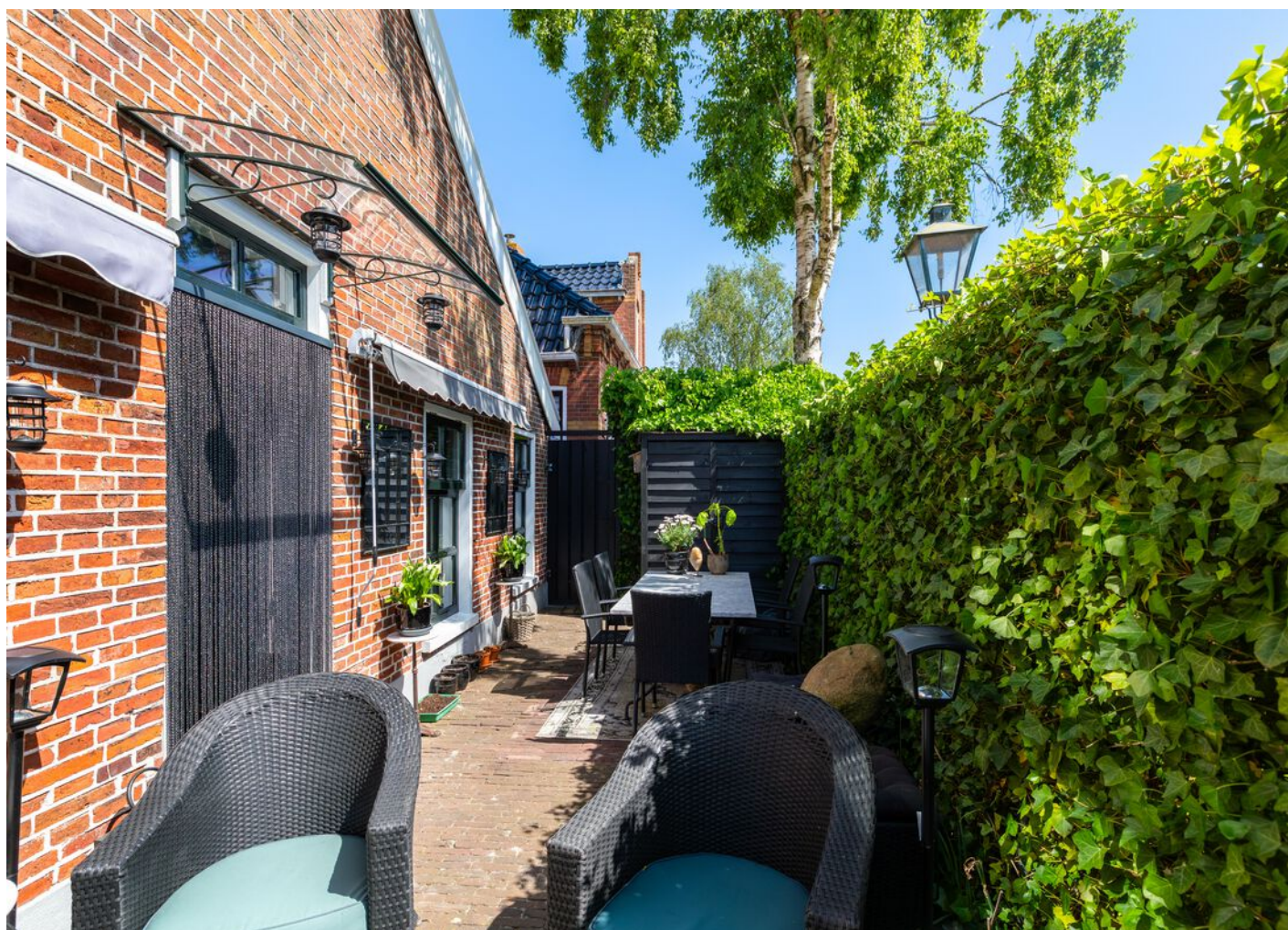








Aan de buitenzijde beschikt de woning over een beschutte zijtuin van circa 40 m² en een knusse, besloten zitplek aan de achterzijde van het huis.





Ligging

De woning ligt in het hart van Bad Nieuweschans, een karakteristiek grensdorp direct aan de Duitse grens. De ligging is bijzonder gunstig: de op- en afrit van de A7 bevindt zich op korte afstand, waardoor Groningen, Winschoten en diverse plaatsen in Duitsland uitstekend bereikbaar zijn. De stad Groningen ligt op circa 30 autominuten.

Op loopafstand bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een basisschool, huisarts, supermarkt, sportschool, treinstation en de bekende thermale baden van Bad Nieuweschans.

Daarnaast grenst het dorp aan een uitgestrekt fiets- en wandelgebied met volop mogelijkheden voor recreatie in het Groningse landschap en net over de Duitse grens. Hierdoor combineert deze locatie rust, ruimte en natuur met een uitstekende bereikbaarheid en een compleet voorzieningenniveau.





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

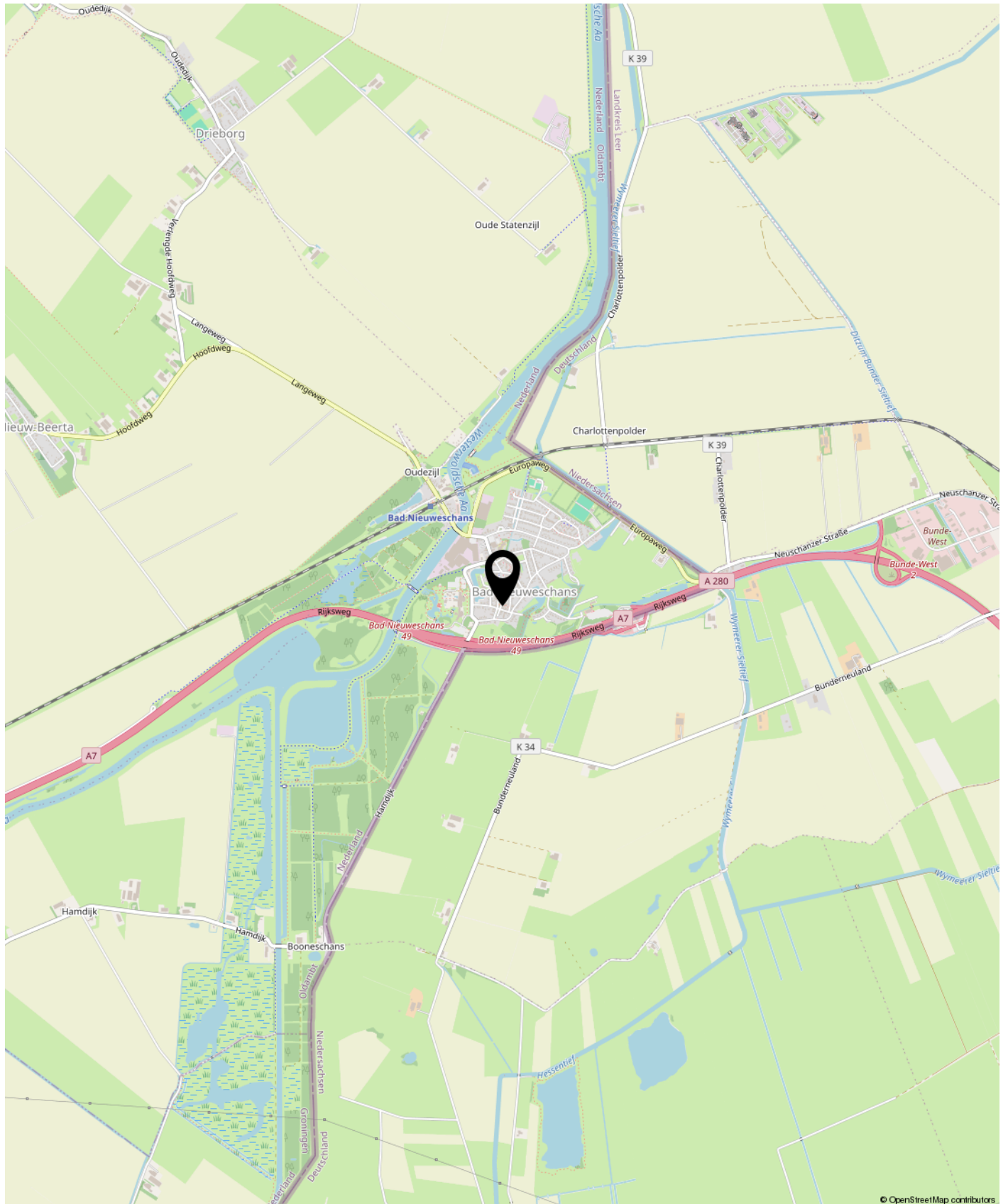


Deze plattegrond is opgesteld door MeethuisG.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

LOCATIE

Voorstraat 46

9693 EH Bad Nieuweschans



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



Stad

Dorp

Monumentenhuis

Buiten wonen

Schiermonnikoog

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

