

# *Uitzonderlijk* wonen



VERVER  
JET WINTERS  
MAKELAARS

Meester Koolweg 2  
Noordlaren





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

# UNIEK MONUMENT!

## Gelegen aan de haven van Noordlaren

Sommige woningen bieden ruimte. Andere bieden een manier van leven. Dit bijzondere vrijstaande (gemeentelijke) monument, gevestigd in het voormalige Café Het Oude Veerhuis, combineert karakter, historie en comfort op een unieke locatie aan het haventje van Noordlaren. Met een royaal woonoppervlak, een prachtig perceel en alle voorzieningen op de begane grond is dit een ideale woning voor wie levensloopbestendig wil wonen én tegelijkertijd verlangt naar rust, natuur en de vrijheid van het buitenleven. Ook is het een royaal huis voor een gezin vanwege de extra slaapruiimte boven.

### EEN HUIS MET EEN VERHAAL

Wie over de rustige weg naar deze bijzondere woning rijdt, merkt het direct: hier heerst een sfeer die je niet vaak meer tegenkomt. Het voormalige Café Het Oude Veerhuis stamt uit 1850 en heeft jarenlang een vertrouwde plek ingenomen binnen het dorp en vormt vandaag de dag een uitzonderlijke woonlocatie waar historie en hedendaags wooncomfort elkaar ontmoeten. De woning is door de jaren heen getransformeerd tot een royaal woonhuis waarin gelijkvloers wonen centraal staat. Dat maakt dit een plek waar u niet alleen vandaag met plezier woont, maar ook met vertrouwen naar de toekomst kunt kijken. Alle noodzakelijke voorzieningen bevinden zich op de begane grond, waardoor comfort, toegankelijkheid en gebruiksgemak vanzelfsprekend zijn.

Binnen verrast de woning met haar royale afmetingen. Met een woonoppervlak van maar liefst 222 m<sup>2</sup> voelt iedere ruimte open en uitnodigend aan. De keuken vormt echt het hart van het huis en biedt volop ruimte om uitgebreid te koken, gasten te ontvangen of simpelweg samen de dag door te nemen. Dankzij de centrale ligging en de royale opzet vormt deze ruimte een natuurlijke ontmoetingsplek binnen de woning. De aangrenzende vertrekken bieden bovendien alle mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen op een prettige manier met elkaar te combineren.

Met drie comfortabele slaapkamers en een royale achterkamer / tweede woonkamer, beschikt de woning over voldoende ruimte voor een gezin, logés, hobby's of een thuiswerkplek. De kamers zijn royaal van formaat en bieden een prettige balans tussen privacy en verbinding met de rest van het huis.

#### HET BUITENLEVEN OP ZIJN MOOIST

Buiten ontvouwt zich een perceel van maar liefst 2.245 m<sup>2</sup>. Een plek waar ruimte nog echt ruimte is. De tuin rondom biedt op ieder moment van de dag een fijne plek om te verblijven, terwijl de ligging garant staat voor lange zonnige middagen en sfeervolle zomeravonden. Grenzend aan de achterzijde bevindt zich een prachtig natuurgebied de Oostpolder, woonplaats van veel weide- en moerasvogels. Daarmee voelt de tuin als een vanzelfsprekend verlengstuk van het landschap. Het uitzicht blijft groen, de rust blijft behouden en ieder seizoen brengt nieuwe kleuren en nieuwe bewoners uit de natuur met zich mee.



### WATERLIEFHEBBERS OPGELET

De ligging van deze woning is werkelijk uniek. Direct aan het sfeervolle haventje van Noordlaren geniet u dagelijks van het water, terwijl een rechtstreekse vaarverbinding met het Zuidlaardermeer zorgt voor eindeloze mogelijkheden om eropuit te trekken. Of u nu graag vaart, vist of simpelweg geniet van het uitzicht over kabbelend water, hier wordt het onderdeel van het dagelijks leven. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een ligplaats te huren, waardoor uw boot altijd dichtbij ligt en spontane vaartochten binnen handbereik zijn. Aan de andere kant kunt u genieten van fiets en wandeltochten over de Hondsrug en het Noordlaarderbos.

### PRAKTISCH EN COMPLEET

Ook praktisch heeft deze woning veel te bieden. De eigen oprit biedt ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en de grote vrijstaande schuur is ideaal voor de hobbyist of degene die behoefte heeft aan extra opslagruimte.

### WONEN IN NOORDLAREN

Noordlaren behoort tot de mooiste brinkdorpen van Noord-Nederland. De combinatie van rust, natuur, water en een centrale ligging maakt dit een geliefde woonomgeving voor iedereen die het beste van twee werelden zoekt. Binnen enkele minuten bevindt u zich midden in de natuur, terwijl steden als Groningen en Assen uitstekend bereikbaar zijn. Dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand, waardoor u geniet van zowel vrijheid als gemak. Noordlaren is een actief dorp met een dorps huis en een ontmoetingscentrum voor jong (kinderopvang) en oud.

Hier woont u niet alleen aan het water. U woont midden in een landschap waar iedere wandeling anders is, waar de seizoenen voelbaar zijn en waar de stilte nog echt stil mag zijn.





## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaand monument met een karaktervolle historie als voormalig Café Oude Het Veerhuis
- Levensloopbestendig wonen met alle voorzieningen op de begane grond
- Twee woonkamers en drie ruime slaapkamers en een woonoppervlak van maar liefst 222 m<sup>2</sup>
- Royale kavel van 2.245 m<sup>2</sup> met altijd een plekje in de zon of in de schaduw
- Eigen oprit met een grote vrijstaande schuur en carport en volop parkeergelegenheid
- Unieke ligging direct aan het haventje van Noordlaren, met verbinding naar het Zuidlaardermeer



## LAAT U VERRASSEN

Een woning als deze laat zich moeilijk in woorden vangen. De combinatie van historie, gelijkvloers wooncomfort, een uitzonderlijk ruim perceel, de ligging aan het water en de directe verbinding met natuur maakt dit tot een zeldzame kans. Dit is een plek die u moet beleven: voel de ruimte, luister naar de stilte, ervaar het uitzicht en ontdek hoe bijzonder wonen aan het haventje van Noordlaren kan zijn.









## Kenmerken

|                                                                                     |                    |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
|  | Bouwjaar           | 1850                |
|  | Woonoppervlakte    | 223 m <sup>2</sup>  |
|  | Perceeloppervlakte | 2245 m <sup>2</sup> |
|  | Inhoud             | 830 m <sup>3</sup>  |
|  | Energie label      | E                   |





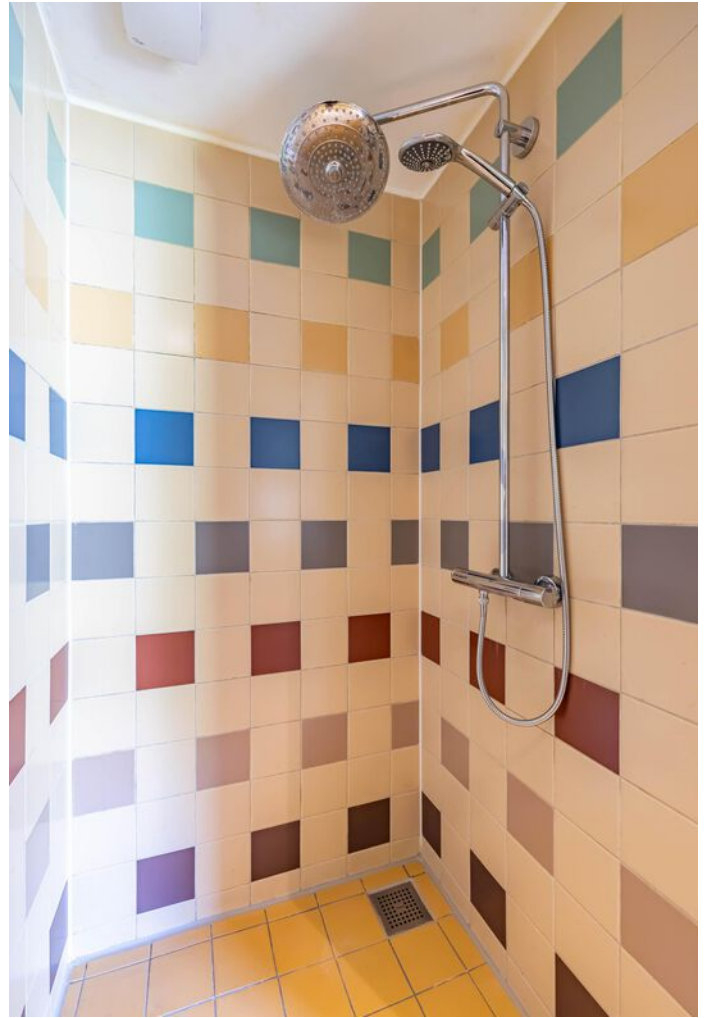


De keuken vormt het hart van het huis. Het dient als een natuurlijke ontmoetingsplek binnen de woning. Ideaal om heerlijk te koken voor uw gezin en/of gasten.



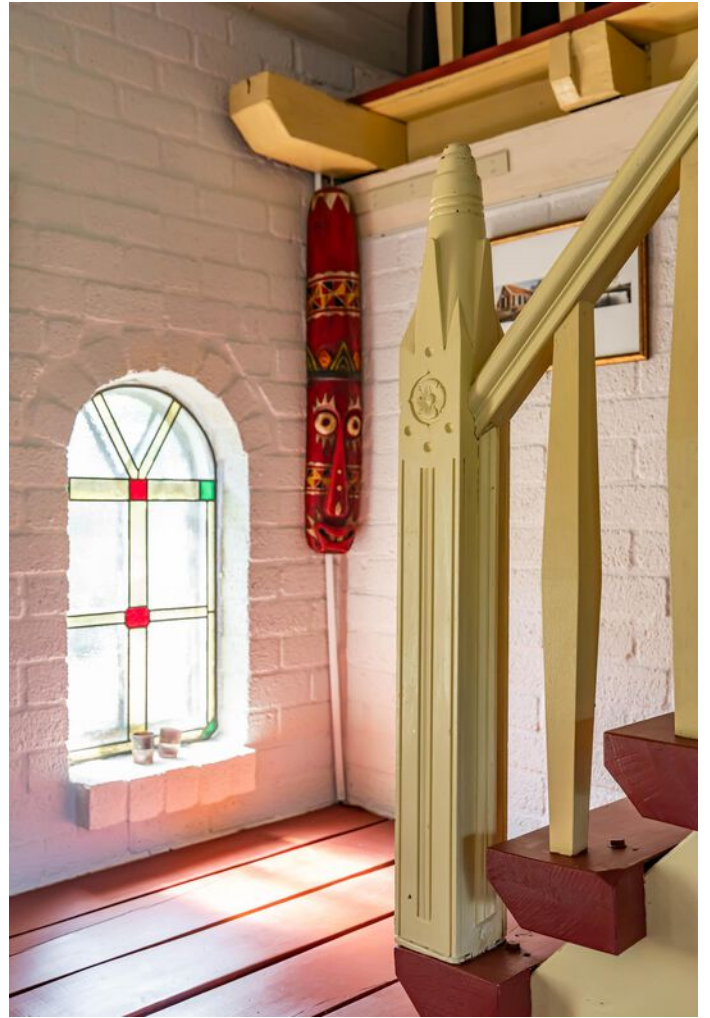




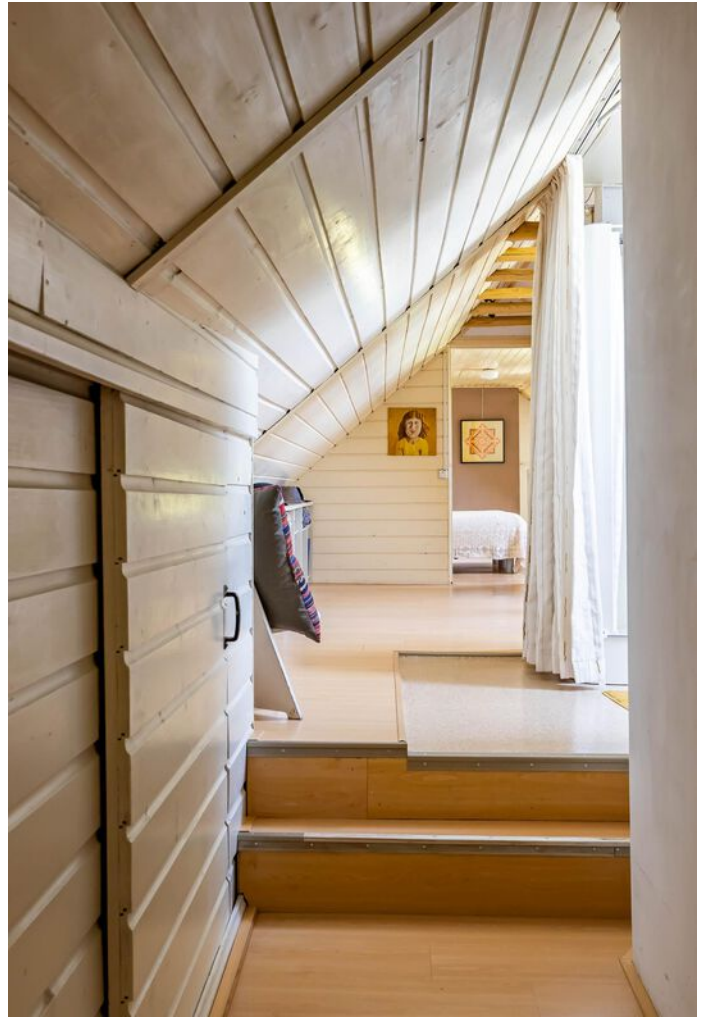
































# Plattegrond

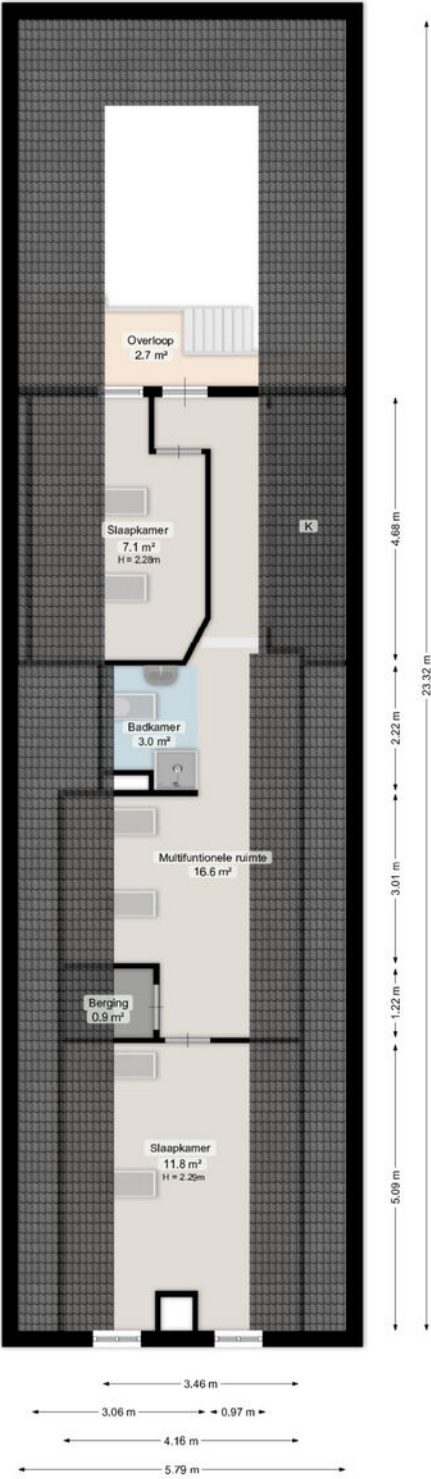
## Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis0.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

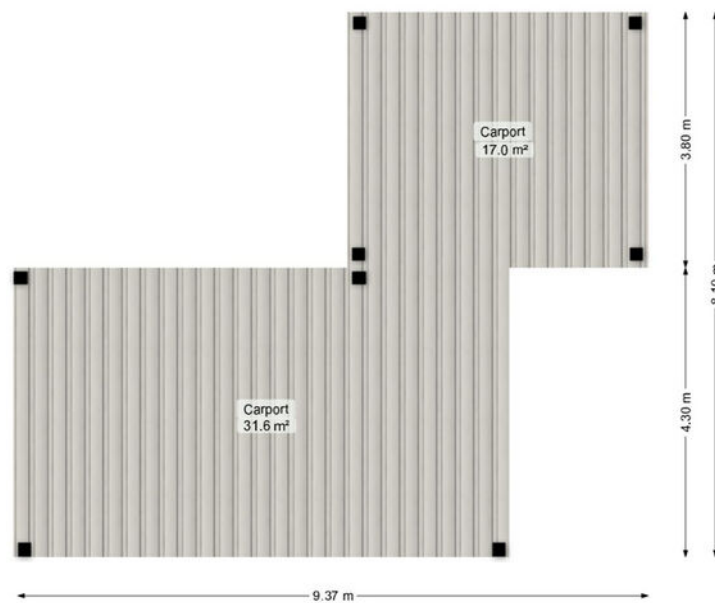
Eerste verdieping



---

# Plattegrond

## Carport

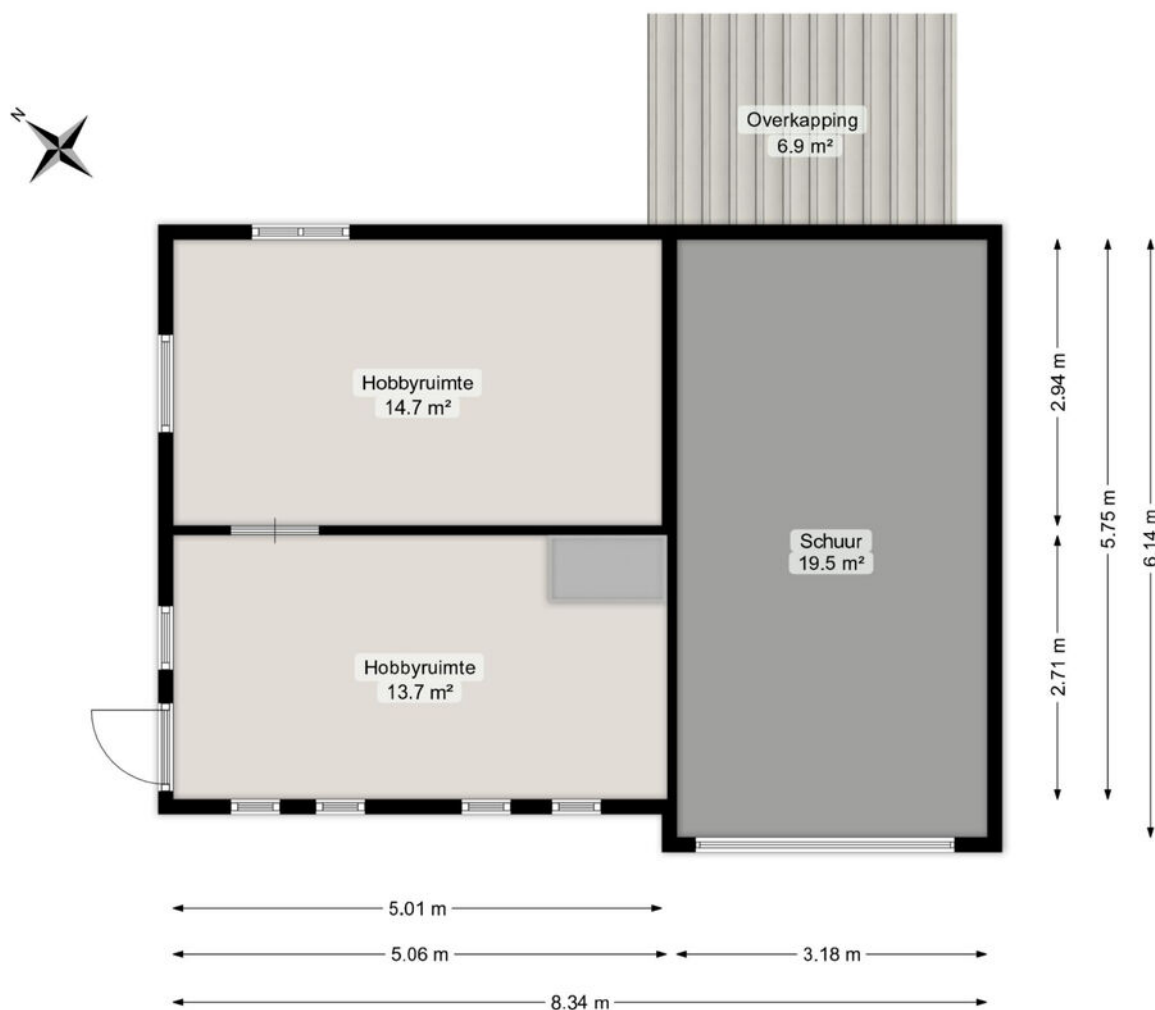


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegrond

Schuur

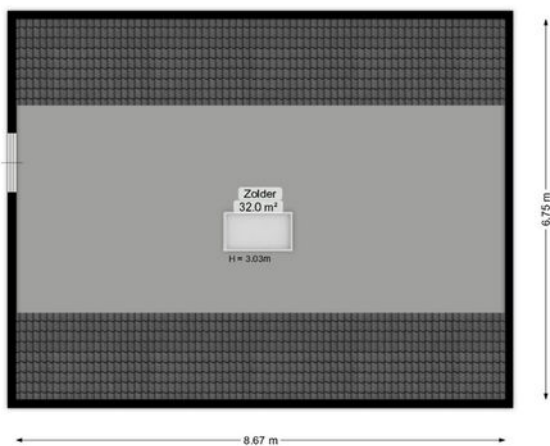


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Plattegrond

Schuur vliering

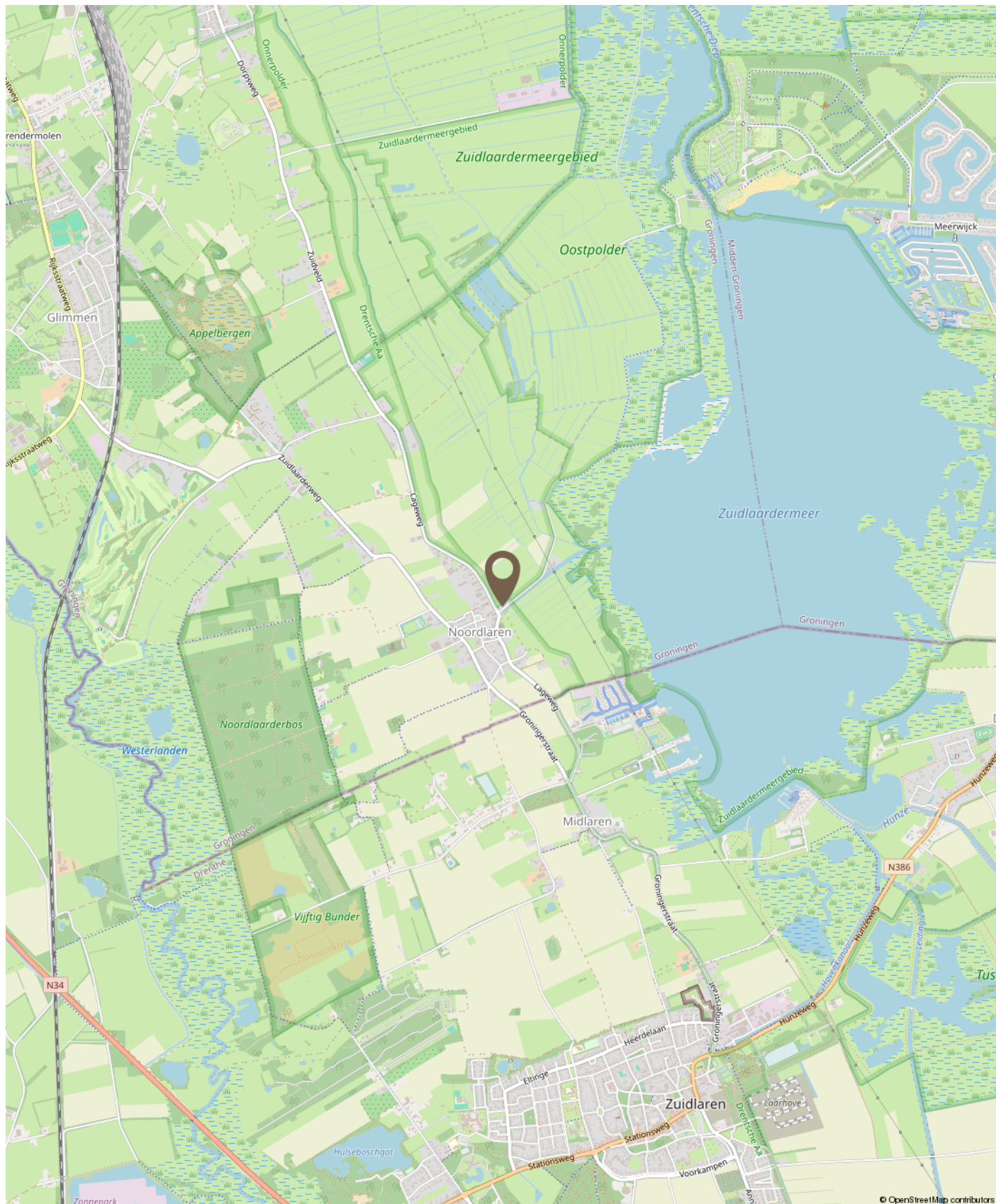


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

---

# Locatie

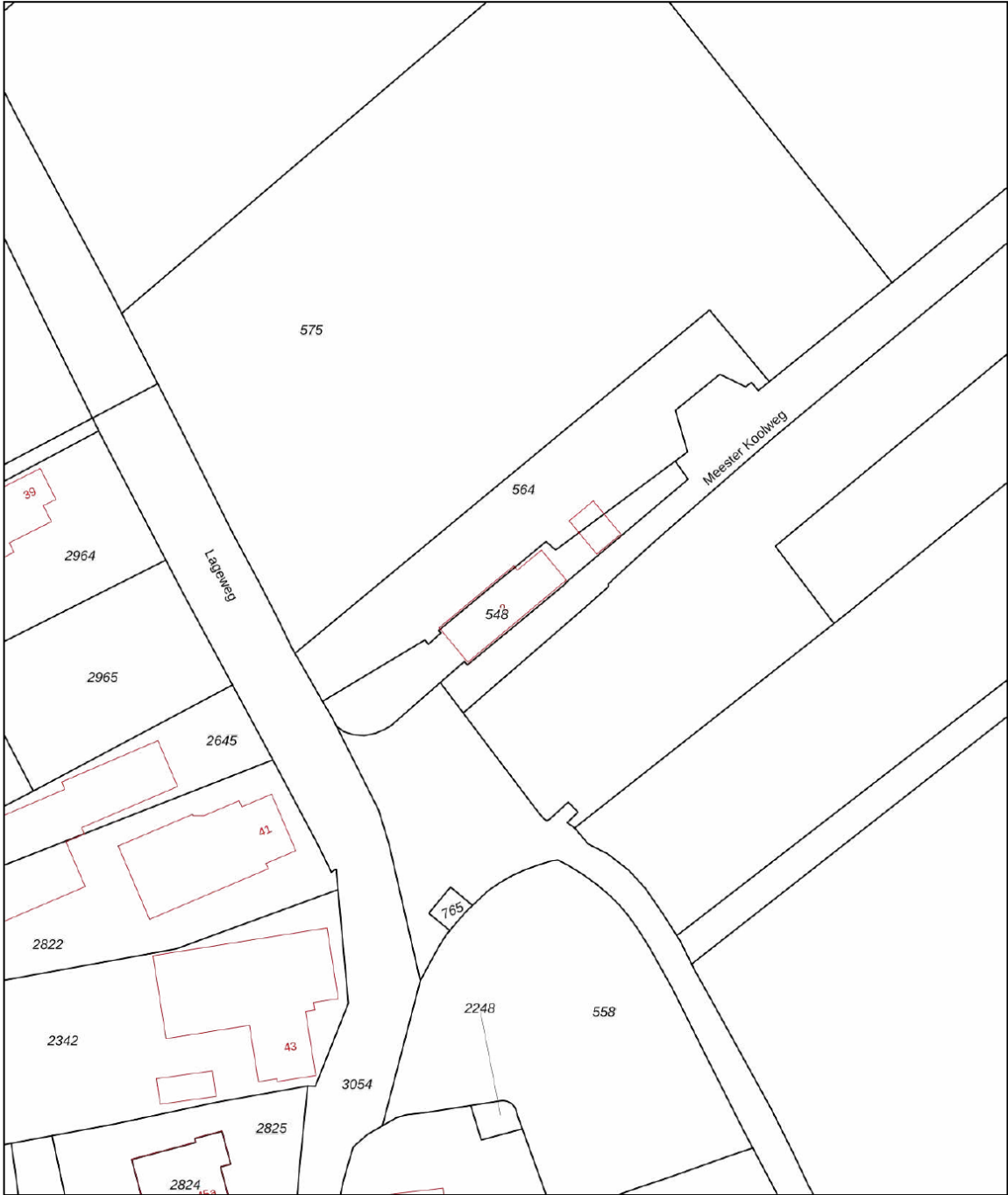
Meester Koolweg 2  
9479 TD Noordlaren



# 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  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 1000

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Kadastrale gemeente | Haren |
| Sectie              | P     |
| Perceel             | 548   |

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 12 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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.

## Energie label

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](http://www.ververjetwinters.nl).



## *Makelaar in* uitzonderlijk wonen

Al meer dan 75 jaar begeleidt Verver Jet Winter Makelaars de aan- en verkoop en taxatie van exclusieve huizen in Groningen, Drenthe, Haren en op Schiermonnikoog. Als aangesloten Qualis-makelaar maken wij deel uit van een select landelijk netwerk, waardoor uw huis optimaal onder de aandacht komt bij de juiste doelgroep.

Van stadsvilla en monument tot landgoed of luxe woonboerderij: wij zijn gespecialiseerd in huizen met karakter, kwaliteit en identiteit. Dankzij diepgaande regionale marktkennis en een persoonlijke, zorgvuldige en discrete aanpak begrijpen wij de unieke waarde van uitzonderlijk wonen.

**Verver Jet Winters Makelaars**