

Uitzonderlijk wonen



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Dotterbloem 2
Leek





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

VRIJSTAANDE VILLA MET ZWEMBAD!

Poolhouse en volop leefruimte in Oostindie

Ruimte, luxe, comfort en buitenleven komen hier op een prachtige manier samen. In de geliefde en ruim opgezette woonwijk Oostindie in Leek staat deze indrukwekkende vrijstaande villa van maar liefst 262 m² woonoppervlakte, op een royaal perceel van 1.494 m².

Een huis dat niet alleen van binnen veel te bieden heeft, maar juist ook buiten een echte belevenis is. Met een verwarmd zwembad, poolhouse, sfeervol overdekte terrassen, buitenkeuken en zelfs een eigen jeu-de-boulesbaan is dit een plek waar vakantiesfeer en comfortabel wonen moeiteloos samengaan.

Bij binnenkomst valt direct de royale opzet van deze villa op. De ruime woonkamer biedt volop mogelijkheden om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de tuin. Een fraaie vaste kastenwand vormt een stijlvolle afscheiding tussen de woonkamer en de woonkeuken/eetkamer, zonder dat de verschillende leefruimtes hun onderlinge verbinding verliezen.

De aangrenzende serre met overstek vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Dankzij de openslaande deuren en schuifpuien staat de serre op mooie dagen in directe verbinding met de tuin en de verschillende terrassen. Zo vloeien binnen en buiten hier op een natuurlijke manier in elkaar over.

Daarnaast beschikt de villa over een bibliotheek met extra zitkamer, een ideale plek om rustig te lezen of je even terug te trekken. De bibliotheek is voorzien van vaste kasten, waardoor deze ruimte niet alleen sfeervol maar ook bijzonder praktisch is.

Het hart van het huis is de royale woonkeuken. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, lang te tafelen en samen te zijn. De keuken is voorzien van alle denkbare apparatuur en sluit prachtig aan bij het ruime en comfortabele karakter van het huis. De praktische, niet-verwarmde bijkeuken zorgt ervoor dat dagelijkse zaken netjes uit het zicht kunnen worden gehouden.

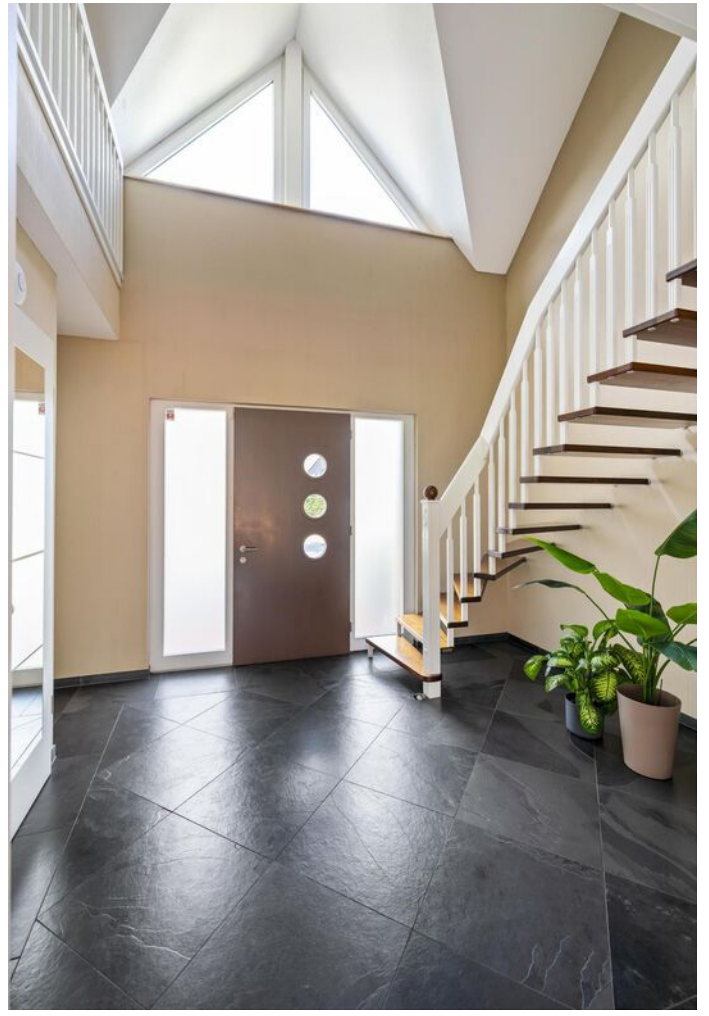
Het huis is duurzaam gebouwd en voorzien van moderne installaties die bijdragen aan comfortabel en energiezuinig wonen. Zo beschikt het over een warmtepomp en maar liefst 21 zonnepanelen.

Met drie ruime slaapkamers en twee badkamers is er bovendien volop ruimte voor het gezin, gasten of een comfortabele thuiswerkplek. En dan is er nog de enorme vliering: een zee aan extra bergruimte.

Het buitenleven is hier minstens zo bijzonder als het wonen binnen. De villa is bereikbaar via een dubbel toegangshek en beschikt over een royale voortuin en een carport voor twee auto's. Rondom het huis zijn verschillende terrassen aangelegd, waardoor er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist de schaduw te vinden is.

Maar de absolute blikvanger is zonder twijfel het verwarmde zwembad. Naast het zwembad bevindt zich een sfeervol poolhouse met buitenkeuken: de ideale plek voor lange zomeravonden, gezellige diners, barbecue-avonden en ontspannen dagen met familie en vrienden. En voor wie graag een beetje competitie toevoegt aan het buitenleven: er is zelfs een eigen jeu-de-boulesbaan.



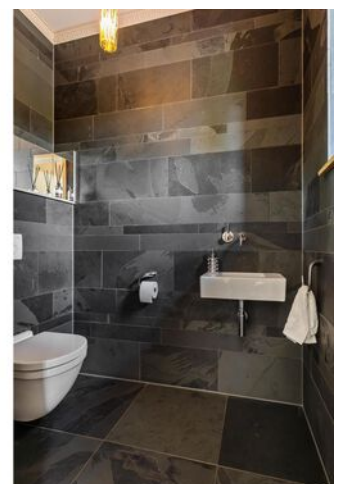




Deze vrijstaande villa is bij uitstek geschikt voor wie op zoek is naar ruimte en privacy, maar geen concessies wil doen aan comfort en luxe. De combinatie van de royale woonoppervlakte, de complete woonkeuken, meerdere leefruimtes, de serre, twee badkamers, duurzame voorzieningen én het fantastische buitenleven maakt dit tot een bijzonder geheel.

Gelegen in Oostindie, een jonge en ruim opgezette woonwijk in Leek, biedt dit huis bovendien een fijne combinatie van rust, ruimte en een prettige woonomgeving.

Kortom: een bijzondere vrijstaande villa waar binnen én buiten alles draait om comfortabel wonen en genieten. Een huis dat je niet alleen bekijkt, maar vooral wilt ervaren!





Kenmerken

	Bouwjaar	2008
	Woonoppervlakte	262 m ²
	Perceeloppervlakte	1494 m ²
	Inhoud	1051 m ³
	Energie label	A +

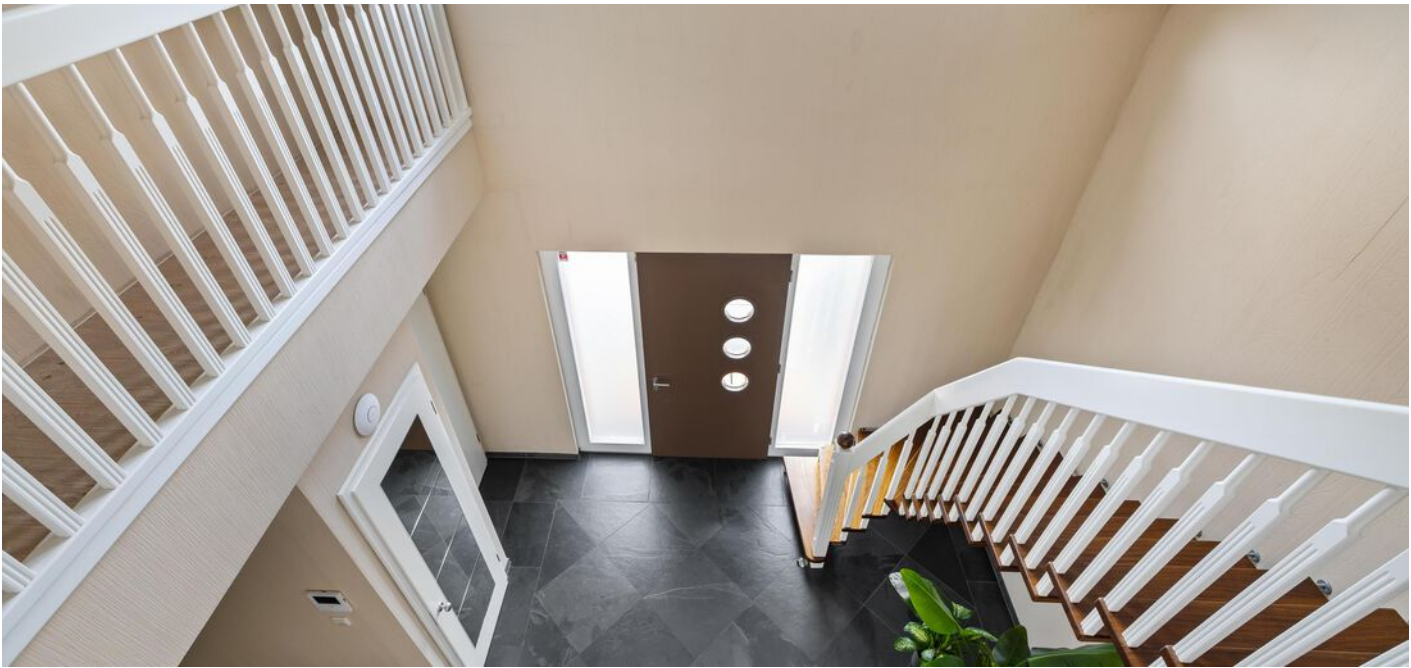










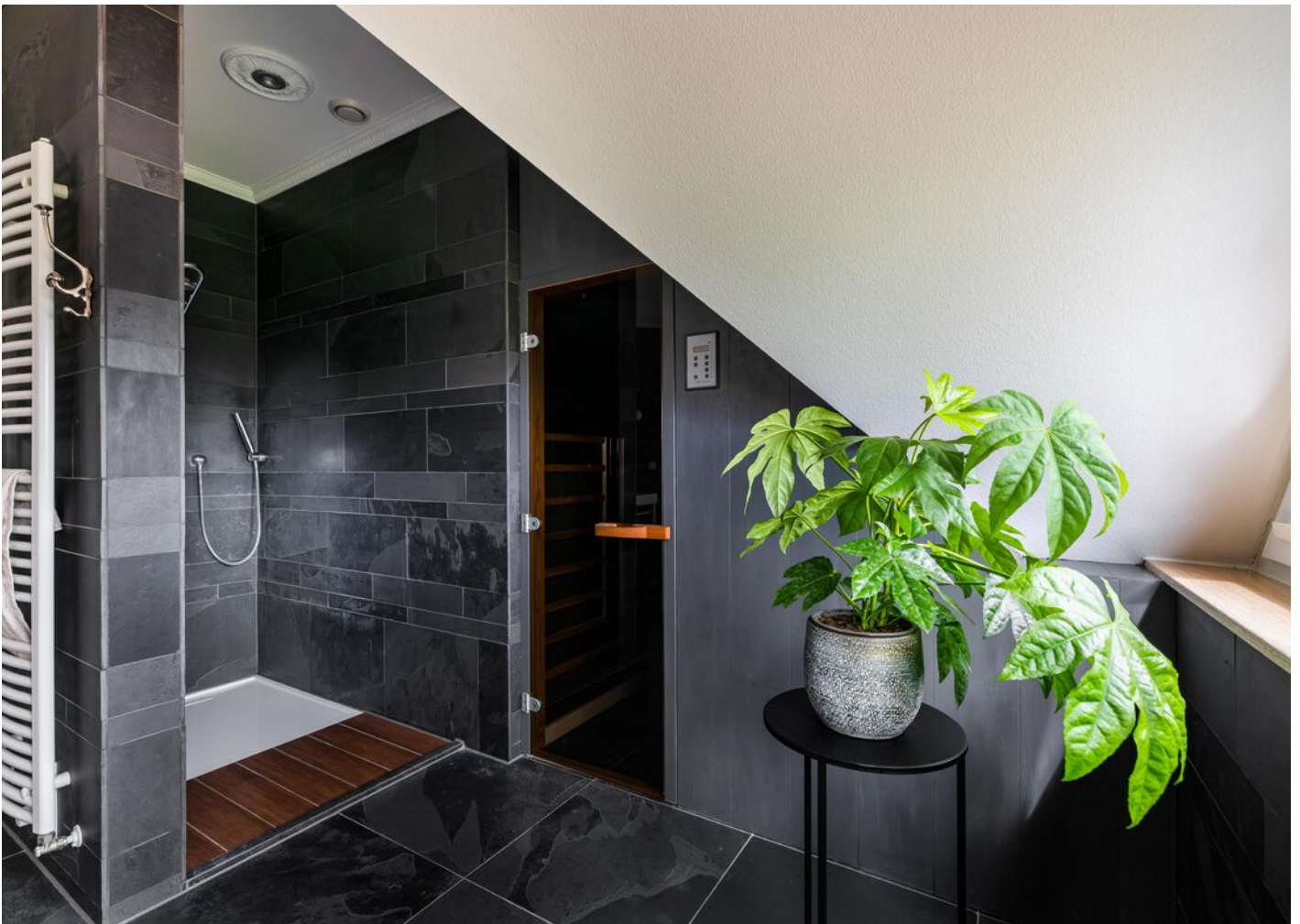


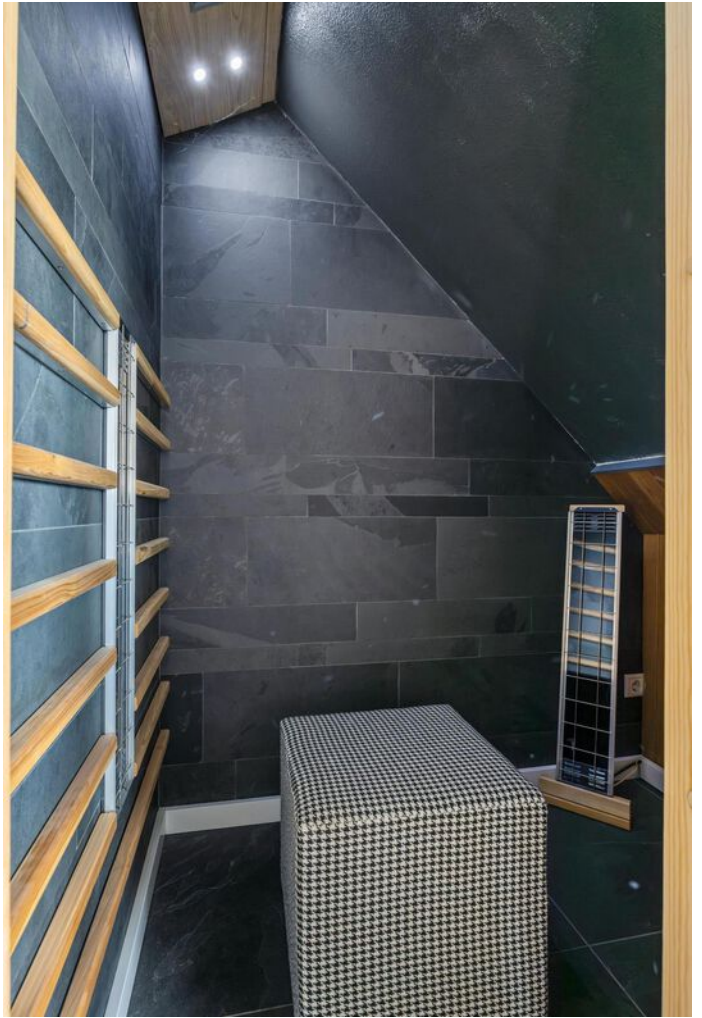
















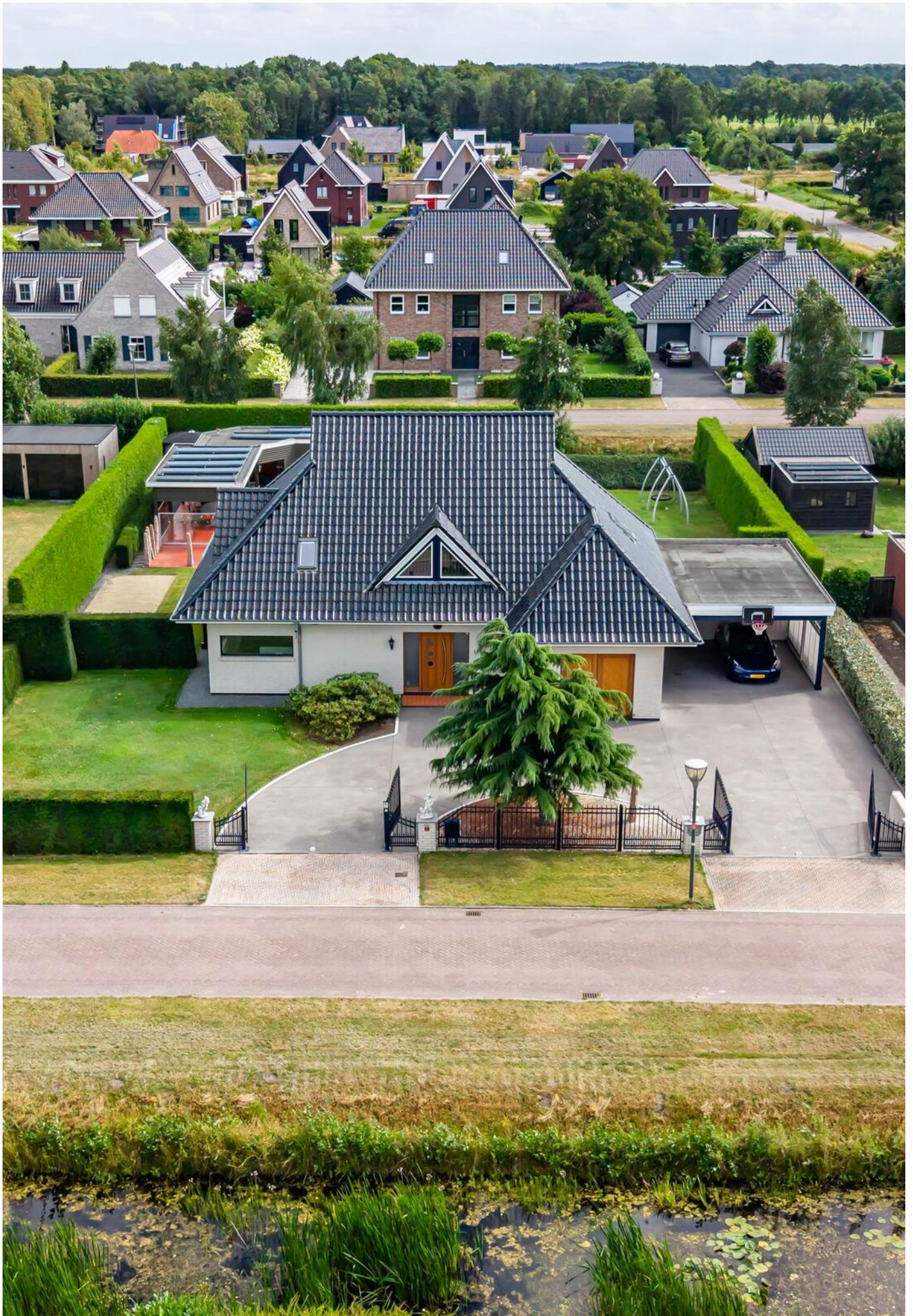












Plattegrond

Begane grond

Begane grond

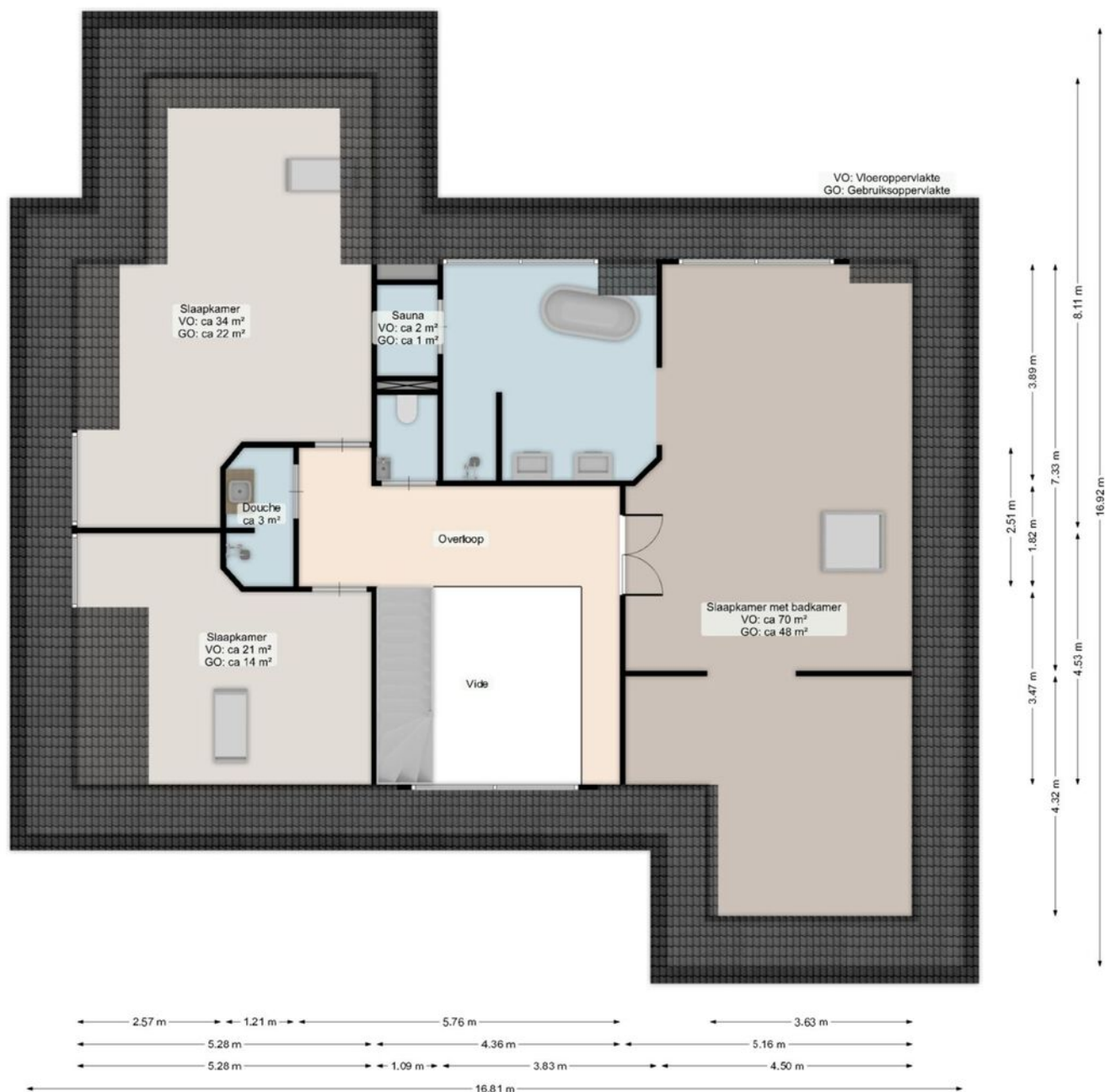


Deze plattegrond is opgesteld door Aed90.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Eerste verdieping

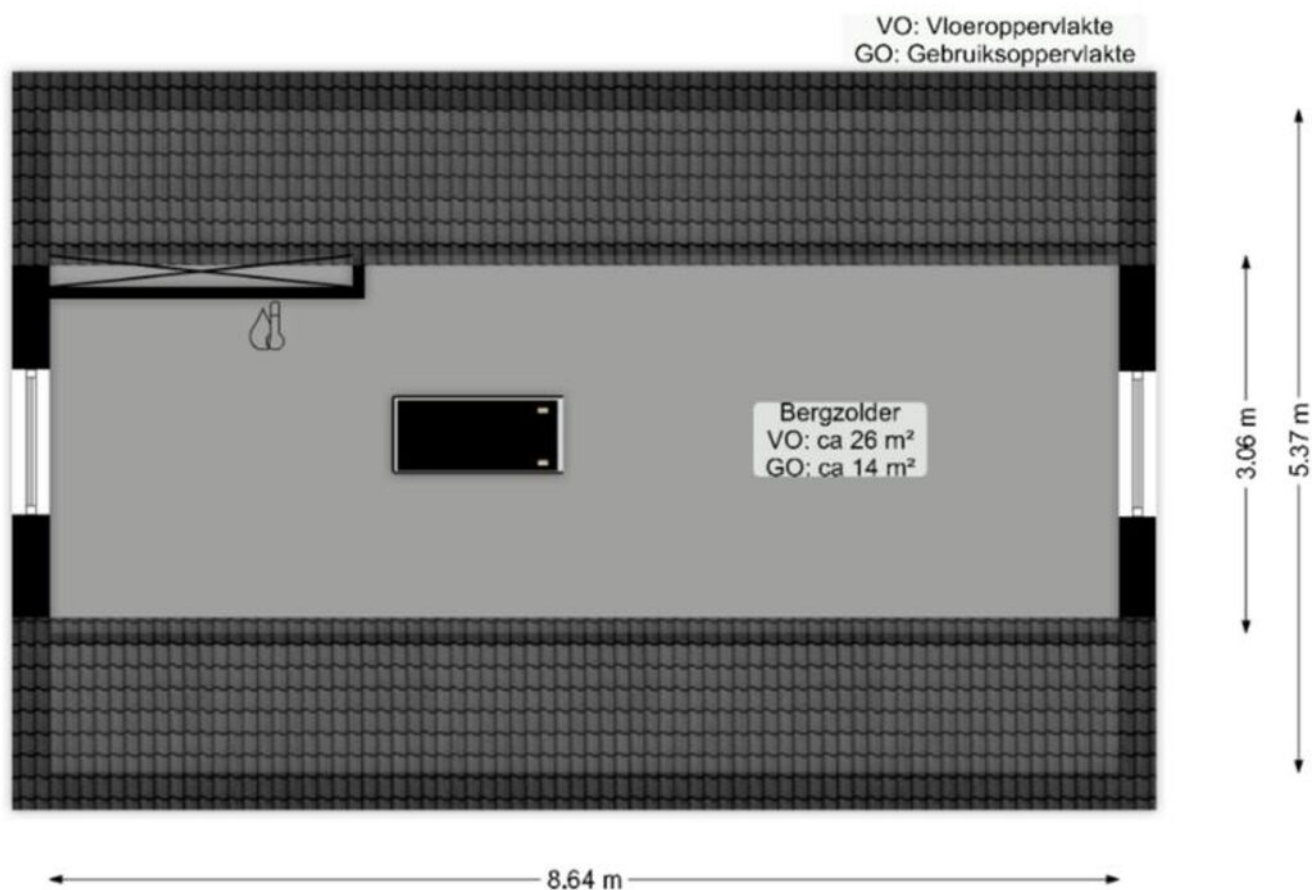
Eerste verdieping



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

Plattegrond

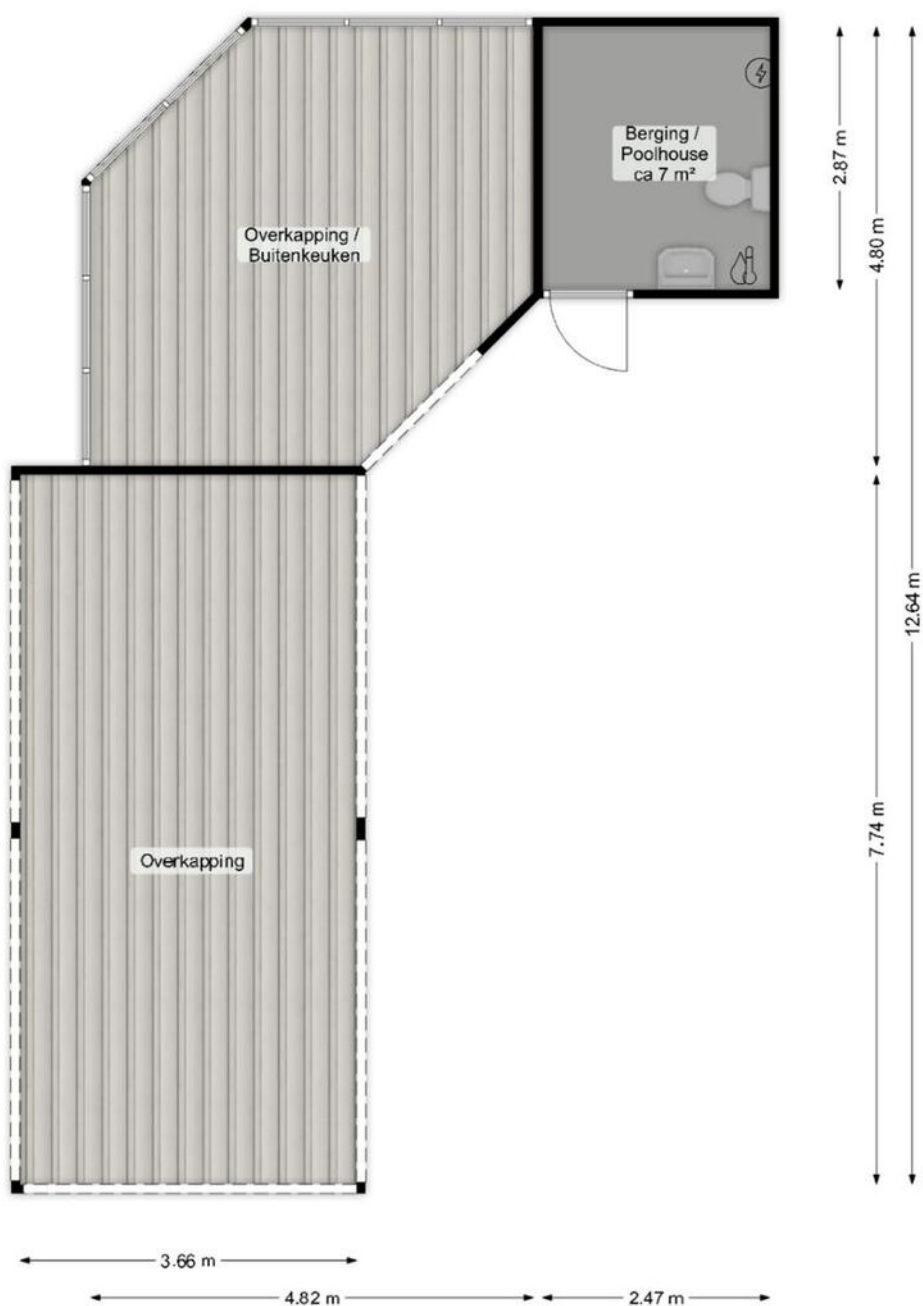
Tweede verdieping



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

Plattegrond

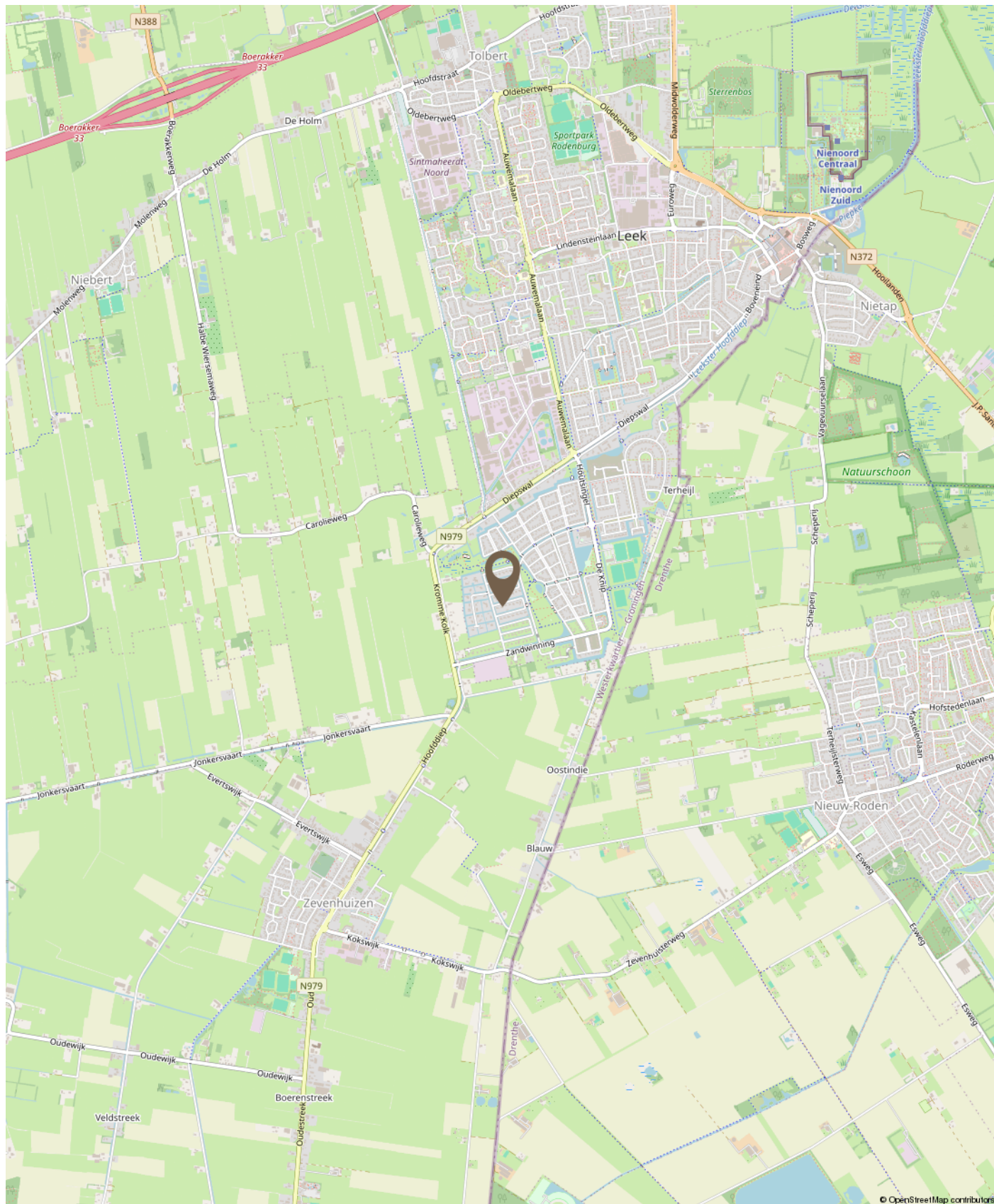
Poolhouse en overkapping



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

Locatie

Dotterbloem 2
9351 ZJ Leek



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vjw



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leek

Sectie E

Perceel 3663

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 15 juli 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.

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.



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