

Uitzonderlijk wonen



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Rijnlaan 9
Kropswolde





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

Vrijstaand wonen, met luxe en comfort

Op zoek naar een plek waar rust, ruimte en comfortabel wonen vanzelfsprekend samenkomen? Deze royale vrijstaande woning biedt met 209 m² woonoppervlak, een perceel van maar liefst 845 m² én slaap- en badkamerfaciliteiten op de begane grond alle ruimte om vandaag én morgen heerlijk te wonen. Tel daar de groene, centrale ligging, royale aanlegsteiger, het hoge afwerkingsniveau en de mogelijkheid voor een kantoor aan huis bij op, en je hebt een huis dat niet alleen bijzonder prettig woont, maar ook helemaal klaar is voor de toekomst.

Vanaf het moment dat je aankomt, voel je de ruimte. De eigen oprit geeft je een prettig gevoel van privacy en gemak. De auto staat droog onder de carport en in de schuur is er alle ruimte voor fietsen, gereedschap, tuinspullen en andere zaken die je liever uit het zicht houdt. Geen gedoe, geen passen en meten: hier is gewoon plek.

Eenmaal binnen valt meteen op hoeveel lucht en licht de woning heeft. Met maar liefst 209 m² woonoppervlak is dit een huis waarin je niet hoeft te kiezen tussen een royale woonkamer, een fijne werkplek, comfortabele slaapkamers of een praktische hobbyruimte. Je kunt hier leven zoals je wilt. Groot wonen zonder dat het afstandelijk voelt. Het afwerkingsniveau is zeer hoog. Materialen, details en de manier waarop de ruimtes op elkaar aansluiten zorgen voor een verzorgde, eigentijdse uitstraling. Tegelijkertijd blijft het huis warm en uitnodigend.

BENEDEN SLAPEN, BOVEN ALLE RUIMTE

Een van de absolute pluspunten is de slaapkamer op de begane grond, gecombineerd met een badkamer. En dat is niet alleen praktisch voor later. Ook nu is het heerlijk om een complete slaap- en badkamerfunctie beneden te hebben. Misschien wil je een logeerkamer creëren, heb je behoefte aan een rustige plek voor jezelf of wil je simpelweg voorbereid zijn op de toekomst. Levensloopbestendig wonen betekent hier dan ook niet dat je concessies doet. Integendeel. Je krijgt juist de vrijheid om de woning mee te laten bewegen met iedere levensfase.

Op de verdieping wachten nog eens drie slaapkamers. Daarmee is er ruimte genoeg voor kinderen, logees of hobby's. De derde slaapkamer is thans in gebruik als kleedkamer (en suite bij de master bedroom) maar kan eenvoudigweg weer een rustige studeer of slaapkamer worden. Kortom: de indeling geeft je mogelijkheden en dat is precies wat je van een royale vrijstaande woning mag verwachten.

COMFORT DAT KLAAR IS VOOR DE TOEKOMST

Met energielabel A++ is deze woning bovendien helemaal van deze tijd. Energiezuinig wonen gaat hier hand in hand met comfort. Een prettig binnenklimaat, een woning die klaar is voor de toekomst en tegelijkertijd de ruimte en uitstraling van een royaal vrijstaand huis: het is een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt.

Deze woning is interessant voor verschillende levensfasen. Voor gezinnen die ruimte zoeken. Voor mensen die graag gelijkvloers kunnen slapen en baden. Voor ondernemers die vanuit huis willen werken. Voor liefhebbers van water en buitenleven. En voor iedereen die simpelweg denkt: ik wil niet meer kleiner wonen, ik wil juist slimmer en fijner wonen.





Kenmerken

	Bouwjaar	2000
	Woonoppervlakte	209 m ²
	Perceeloppervlakte	845 m ²
	Inhoud	863 m ³
	Energie label	A ++





DE HOOGTEPUNTEN OP EEN RIJ

Vrijstaande woning met maar liefst 209 m² woonoppervlak op een royaal perceel van 845 m²

Vier slaapkamers, waarvan drie ruime slaapkamers op de verdieping

Slaapkamer én badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen

Eigen oprit met carport en schuur, dus volop parkeergelegenheid en bergruimte

Energielabel A++: comfortabel wonen met een energiezuinig karakter

Royale aanlegsteiger, groene ligging en een fijne tuin met tuinhuis voor lange, gezellige avonden











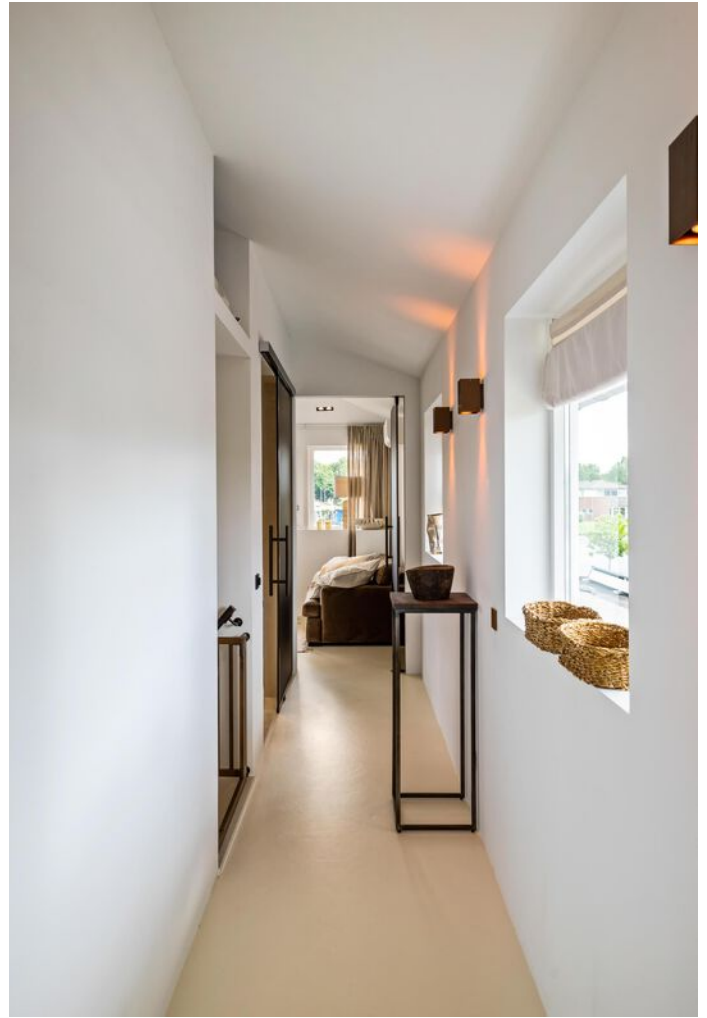
Thuiswerken wordt een stuk aantrekkelijker als je er een volwaardige plek voor hebt. Deze woning biedt bovendien de mogelijkheid voor een kantoor aan huis met een eigen entree en toilet. Ideaal voor een ondernemer, consultant, behandelaar of andere professional die werk en privé graag gescheiden houdt. Klanten of collega's hoeven niet door je woonhuis te lopen en na werktijd trek je letterlijk de deur achter je dicht. Werkdag voorbij. Thuis is weer gewoon thuis.

Maar natuurlijk kun je deze ruimte ook anders gebruiken. Denk aan een praktijkruimte, atelier, studio, speelruimte of misschien wel een plek voor een eigen bedrijf aan huis. De mogelijkheden zijn er. Op dit moment is deze ruimte bij de woonkamer aangetrokken en doet dienst als TV kamer.



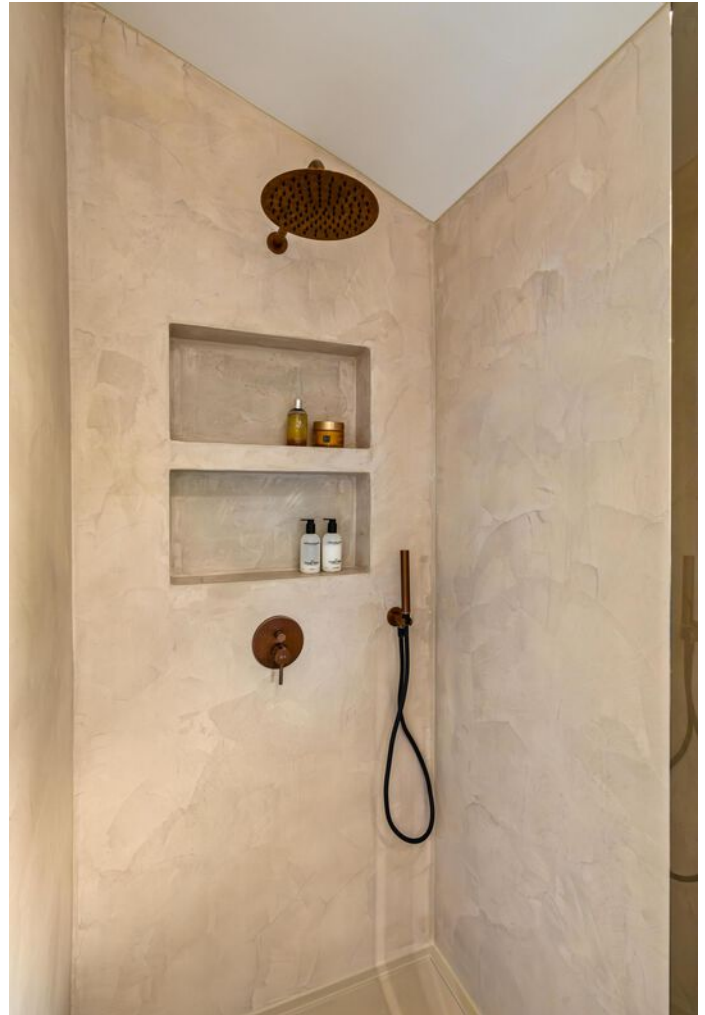














Buitenleven

En dan de tuin direct aan het Zuidlaardermeer. Want bij een perceel van circa 845 m² hoort natuurlijk buitenruimte die ook echt iets toevoegt aan het dagelijks leven. De groene, centrale ligging zorgt voor een fijne combinatie: je woont heerlijk rustig, terwijl voorzieningen en de rest van de omgeving toch binnen handbereik zijn. Vanuit huis stap je zo naar buiten en merk je het verschil. Een echte blikvanger is de royale aanlegsteiger, met een open vaarverbinding naar het meer. Een plek waar je even weg kunt van de drukte, waar je in de ochtend geniet van de stilte of waar je aan het einde van de dag met een drankje plaatsneemt en de omgeving rustig aan je voorbij laat trekken. Het water geeft het buitenleven net dat beetje extra. Een bootje erbij? Dan wordt spontaan een vrije middag al snel een klein avontuur.





Ook het fijne tuinhuis verdient een vermelding. Dit is zo'n plek die vraagt om lange avonden. De barbecue aan, glazen op tafel, muziek zachtjes op de achtergrond en vrienden of familie die blijven hangen omdat niemand eigenlijk al naar huis wil. Zodra de avondlucht wat frisser wordt, schuif je dicht bij elkaar, gaan de heaters aan en gaat het gesprek gewoon door. Dát is het soort buitenleven waar herinneringen ontstaan.











Plattegrond

begane grond

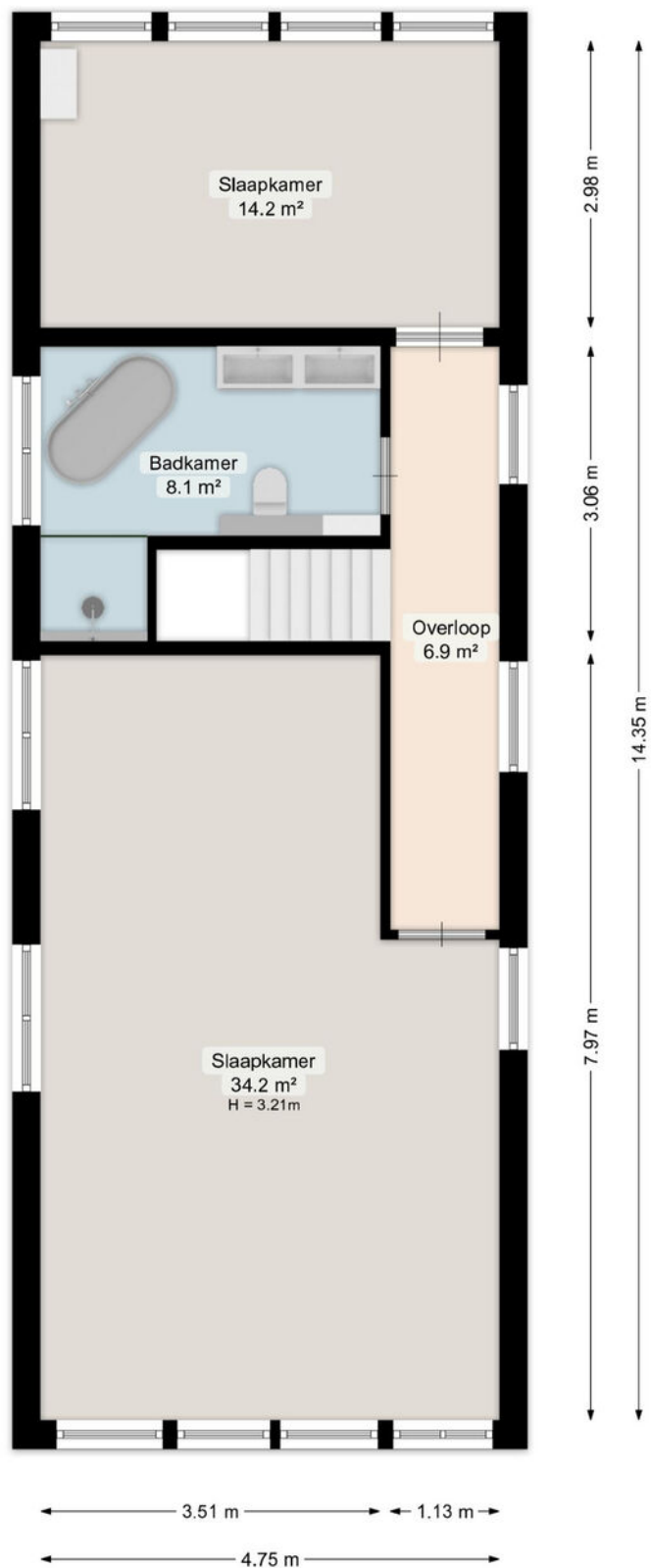
Begane grond



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

Plattegrond

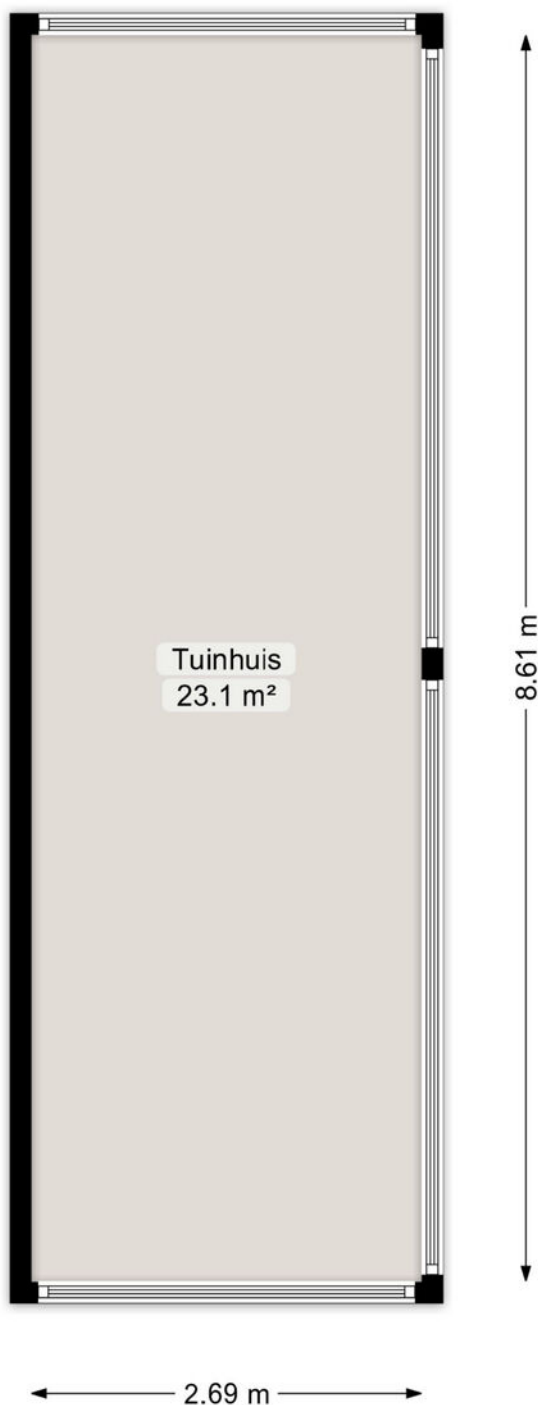
eerste etage



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

Plattegrond

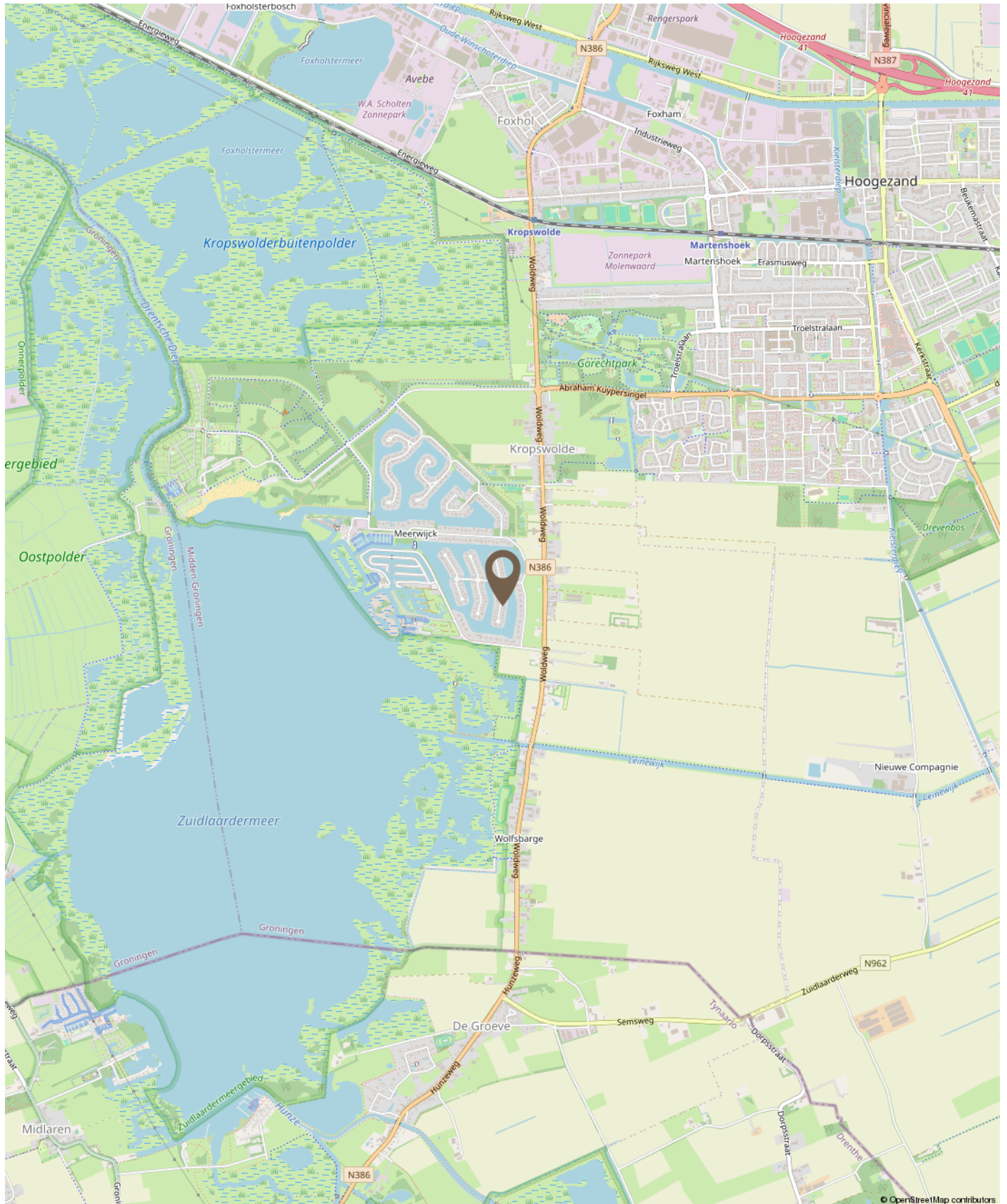
tuinhuis



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

Locatie

Rijnlaan 9
9606 RP Kropswolde



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: 500

Kadastrale gemeente Hoogezand

Sectie R

Perceel 373

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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