

Uitzonderlijk wonen



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Schelfhorst 32
Paterswolde





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

UITZONDERLIJK "LONG-HOUSE"!

Op toplocatie

De Schelfhorst staat garant voor landschappelijk wonen waarbij de stad Groningen nagenoeg "om de hoek" is gelegen. De architectuur van de gerealiseerde huizen is zeer aansprekend en hoogwaardig. De architectuur laat zich het beste omschrijven als schuurwoningen of meer naar de oorspronkelijke term van "long house".

Omringd door de fraaie natuurgebieden de Peizer Maden en het natuurreservaat Het Elsburger Onland komt de kracht van het huis en plek maximaal tot zijn recht. Daarbij kan specifiek voor Schelfhorst 32 worden gezegd dat het huis op een van de mooiste kavels is gesitueerd met een adembenemend uitzicht.

In afwijking van de overige huizen is deze villa gerealiseerd met gevels van baksteen hetgeen de Villa een uitermate fijne en warme uitstraling geeft, met name door de zwart houten gevelelementen en het fraaie leien dak! De binnenzijde is "next level" als het gaat om de woonbeleving. De verdiepte living geeft direct het gevoel van één te zijn met de omliggende natuur en de zeer hoogwaardige afwerking van het gehele huis is een lust voor het oog.

De Villa is volgens de laatste standaarden gebouwd, voorzien van een warmtepomp, zonnepanelen en een optimale isolatie. Het huis heeft een label A+++.

De woonplattegrond is uitermate prettig waarbij de mogelijkheid aanwezig is om hier levensloopbestendig te wonen, op de begane grond is een badkamer aanwezig en met een bescheiden ingreep is een slaapkamer op de begane grond gerealiseerd. Feitelijk is het een huis waar het op en top vertoeven is voor een doelgroep waarbij de kinderen wellicht al de deur uit zijn.

Indeling begane grond:

Entree - hal met garderobe en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal komt u in de zeer riante living van ruim 83 m² met een panoramische schuifpui die een uniek zicht geeft op de achtergelegen natuur. De living beschikt over een inzet openhaard en prachtige, massief eikenhouten vloeren.

De keuken van Boffi is eveneens een lust voor het oog en uiteraard van alle comfort voorzien, vanuit de open keuken stapt u zo op het overdekte buitenterras.

De hal biedt toegang tot het zeer hoogwaardig afgewerkte toilet en de badkamer op de begane grond is voorzien van een ruime inloofdouche, wastafelmeubel en een toilet. Vanuit de hal is ook de bijkeuken en de technische ruimte voor de warmtepomp bereikbaar.

De huidige tweede living annex tv - werkkamer kan derhalve ook uitstekend als slaapkamer worden gebruikt, ook vanuit deze ruimte is een riante schuifpui naar de zeer fraai aangelegde tuin.

De inpandige garage - berging beschikt over elektrische deuren.



Verdieping:

De verdieping is zeer ruim van opzet, waarbij de overloop - vide het hart vormt van de verdieping. Op de overloop is een toilet en zijn een tweetal vaste kasten gesitueerd. De slaapkamer op de westzijde heeft een zeer ruim opgezette walk-in-closet met een fraai interieur. De slaapkamer beschikt over een airco en biedt een zeer weids en vrij uitzicht over het voorgelegen natuurgebied.

De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche met sunshower, ligbad en een dubbele wastafel, de afwerking is zoals eerder genoemd zeer exclusief en hoogwaardig en uiteraard is alles in eenheid qua materiaal en kleurgebruik.

De tweede slaapkamer is eveneens zeer riant en biedt indien gewenst ook zeker mogelijkheden voor een extra slaap - werkkamer.

Tuin:

De Villa is door middel van een elektrisch hek te bereiken en de tuin is in volledige harmonie met de prachtige groene woonomgeving. De aanwezige erfafscheiding met de naastgelegen huizen bestaat uit kleine "dijkjes" met aanplant en op het perceel zijn diverse volwassen bomen, fruitbomen, beukenhagen en een riant gazon.

Kortom een uitermate exclusieve Villa op een absolute toplocatie!



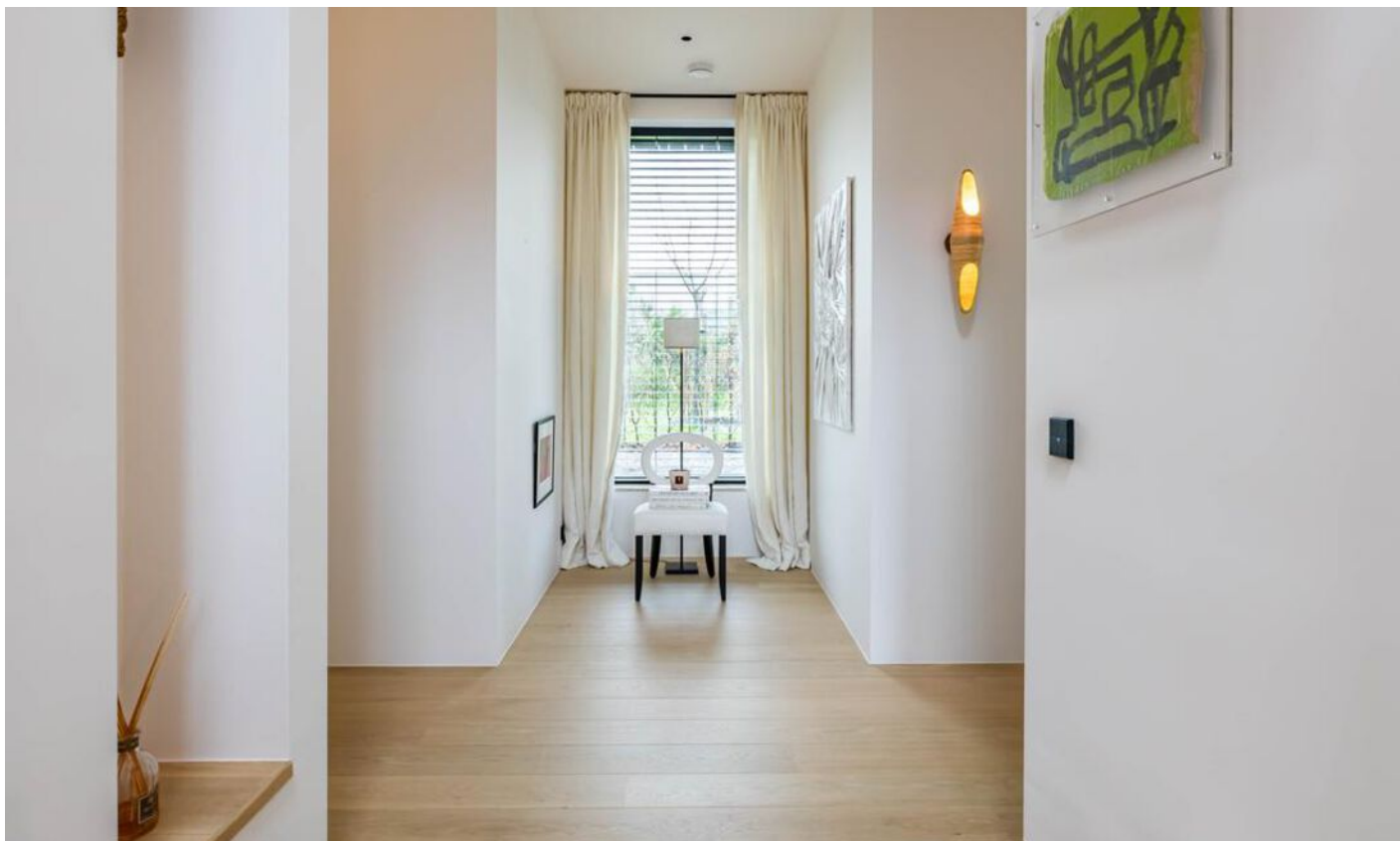




Kenmerken

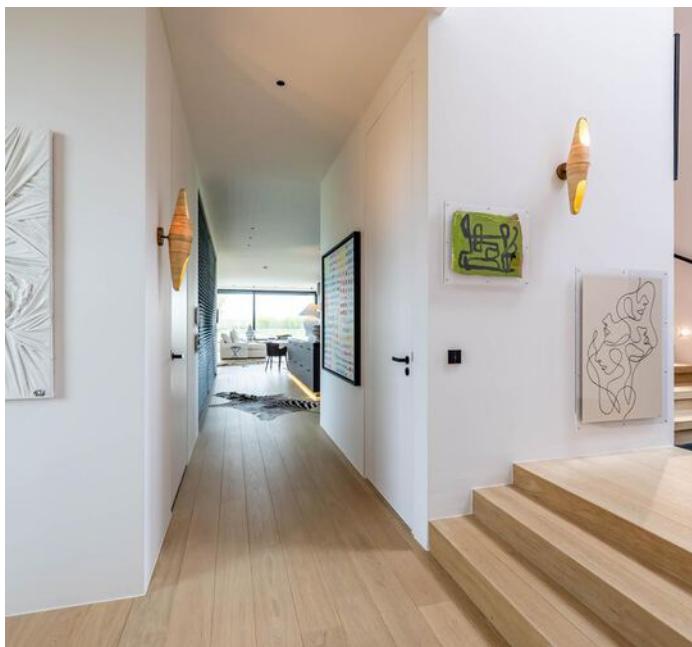
	Bouwjaar	2024
	Woonoppervlakte	365 m ²
	Perceeloppervlakte	3784 m ²
	Inhoud	1000 m ³
	Energie label	A +++

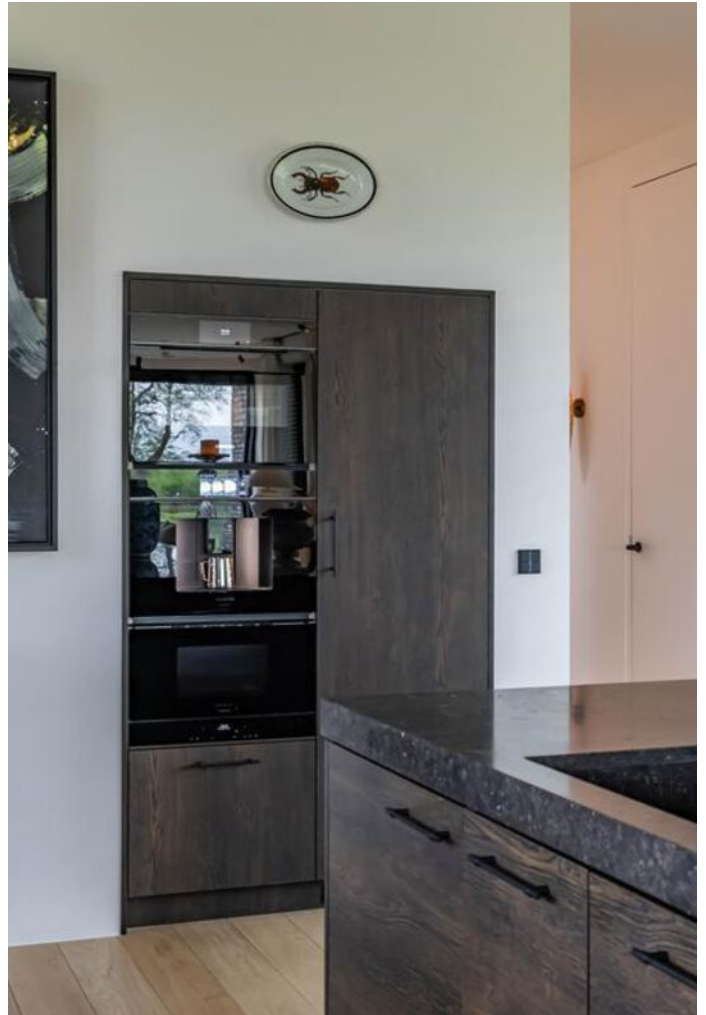


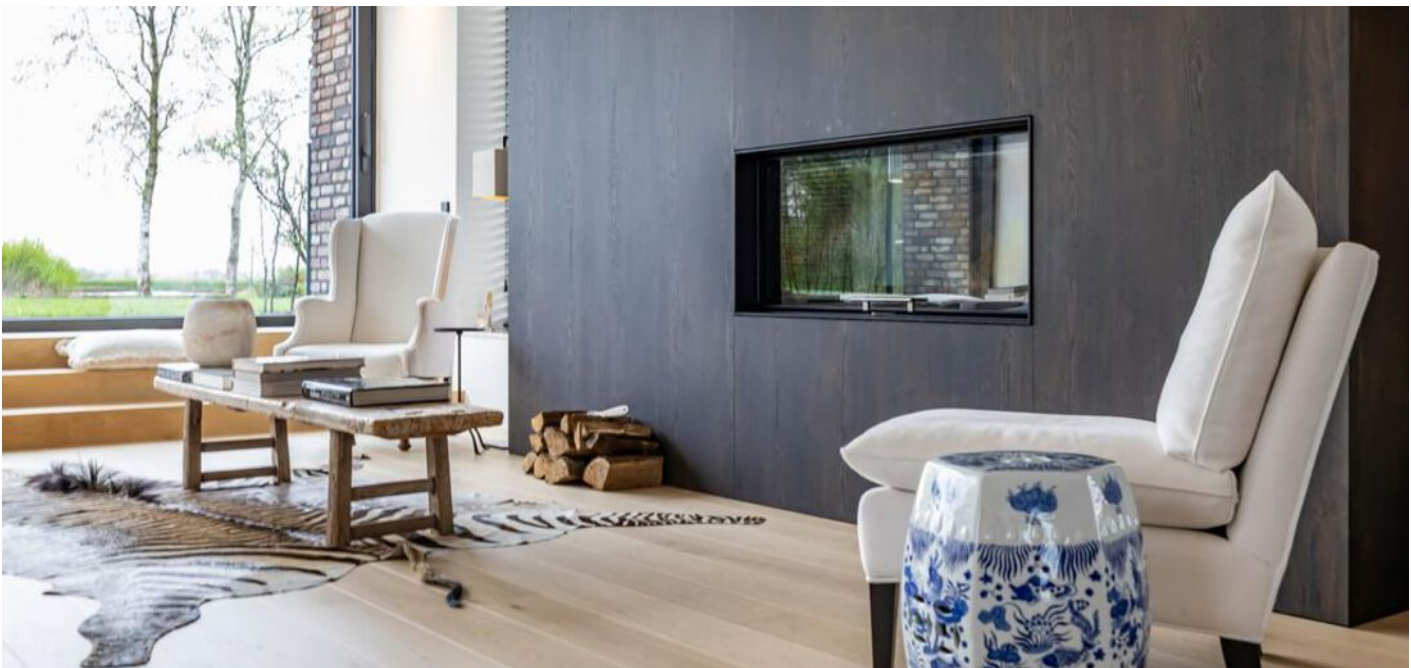


Entree, hal met garderobe en een trapopgang naar de verdieping.

Via de hal komt u in de riante living.



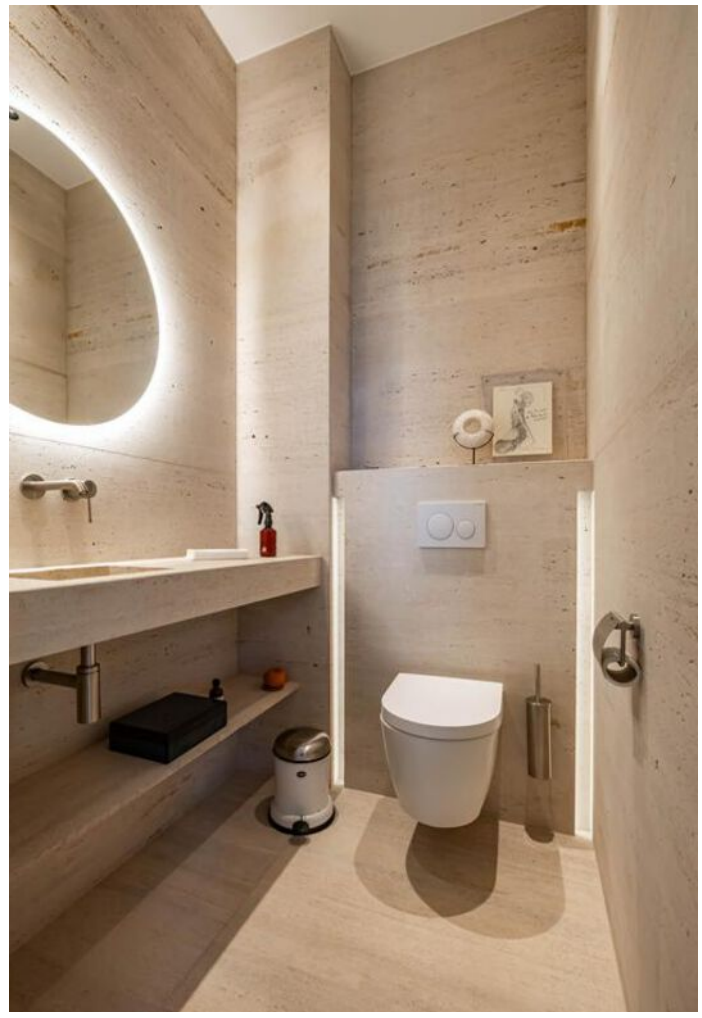


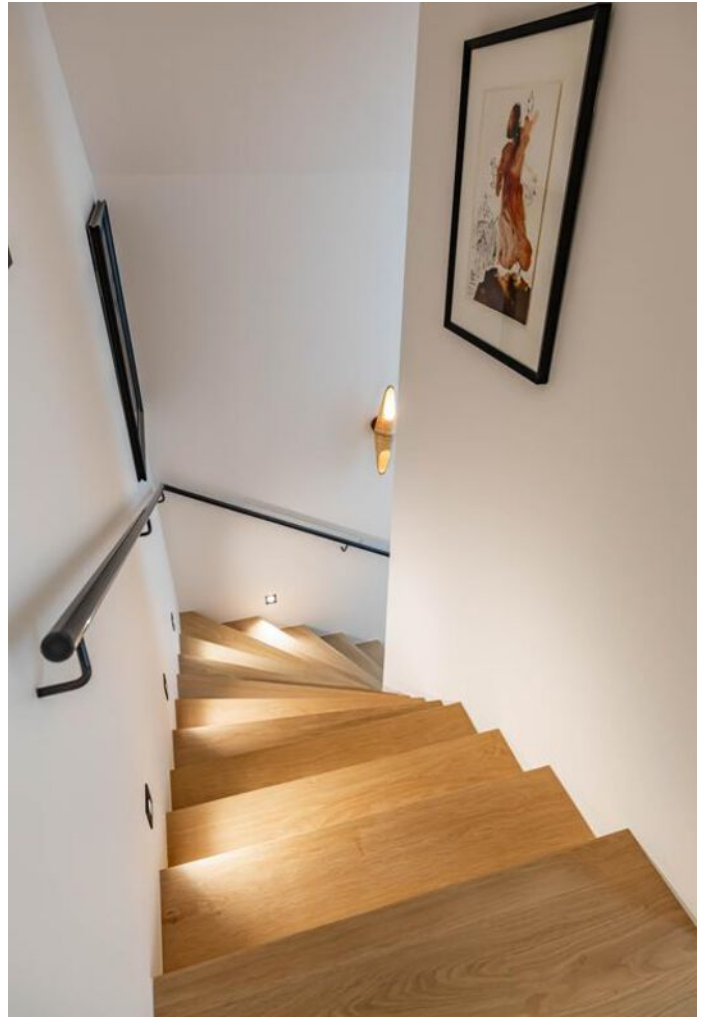


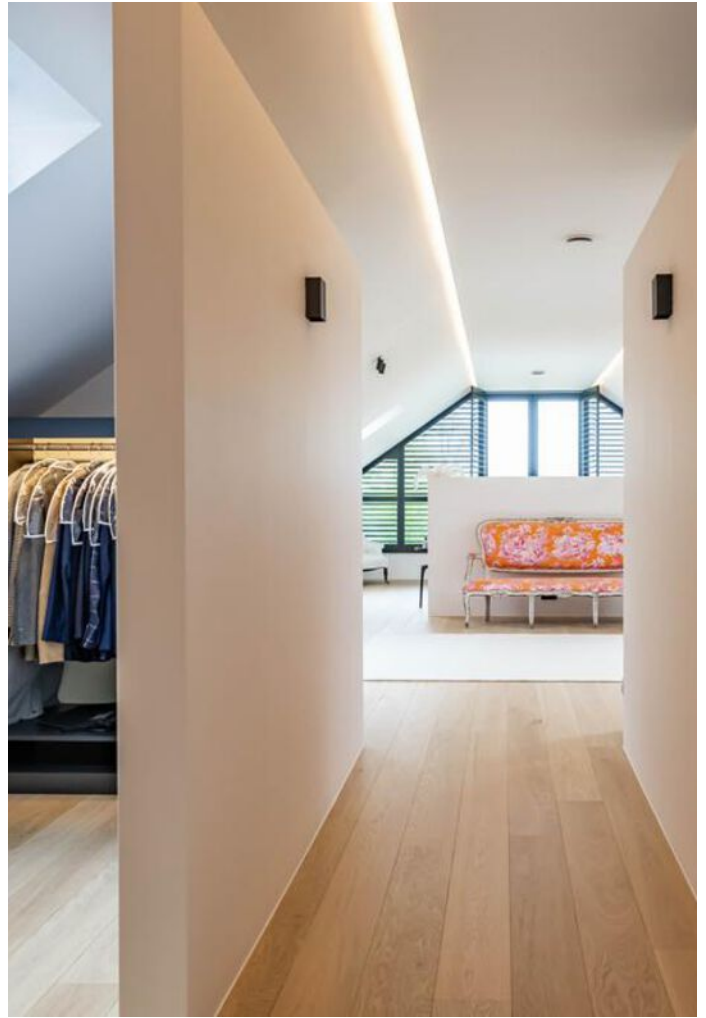






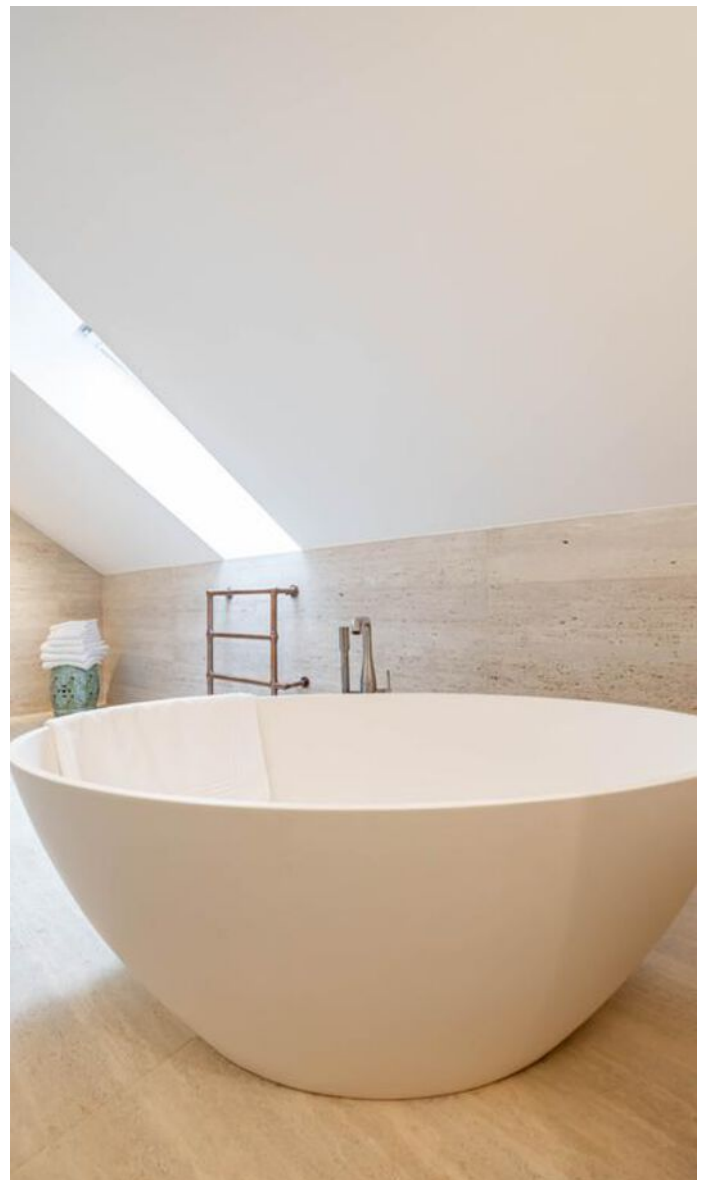


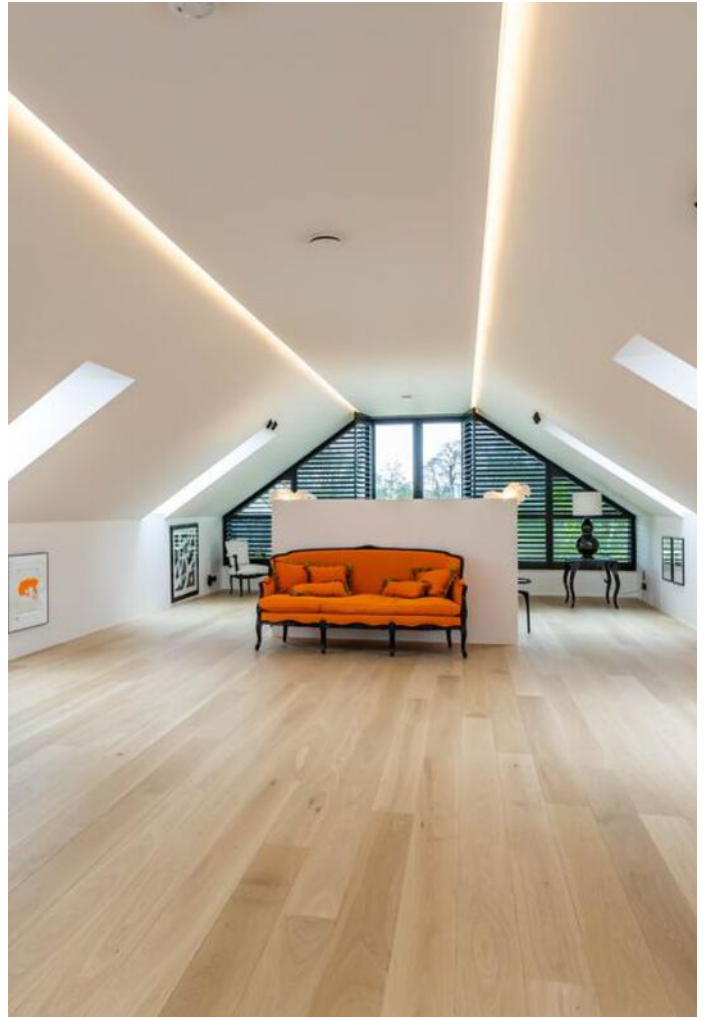






De luxe badkamer op de verdieping is voorzien van een inloepdouche met sunshower, ligbad en een dubbele wastafel.



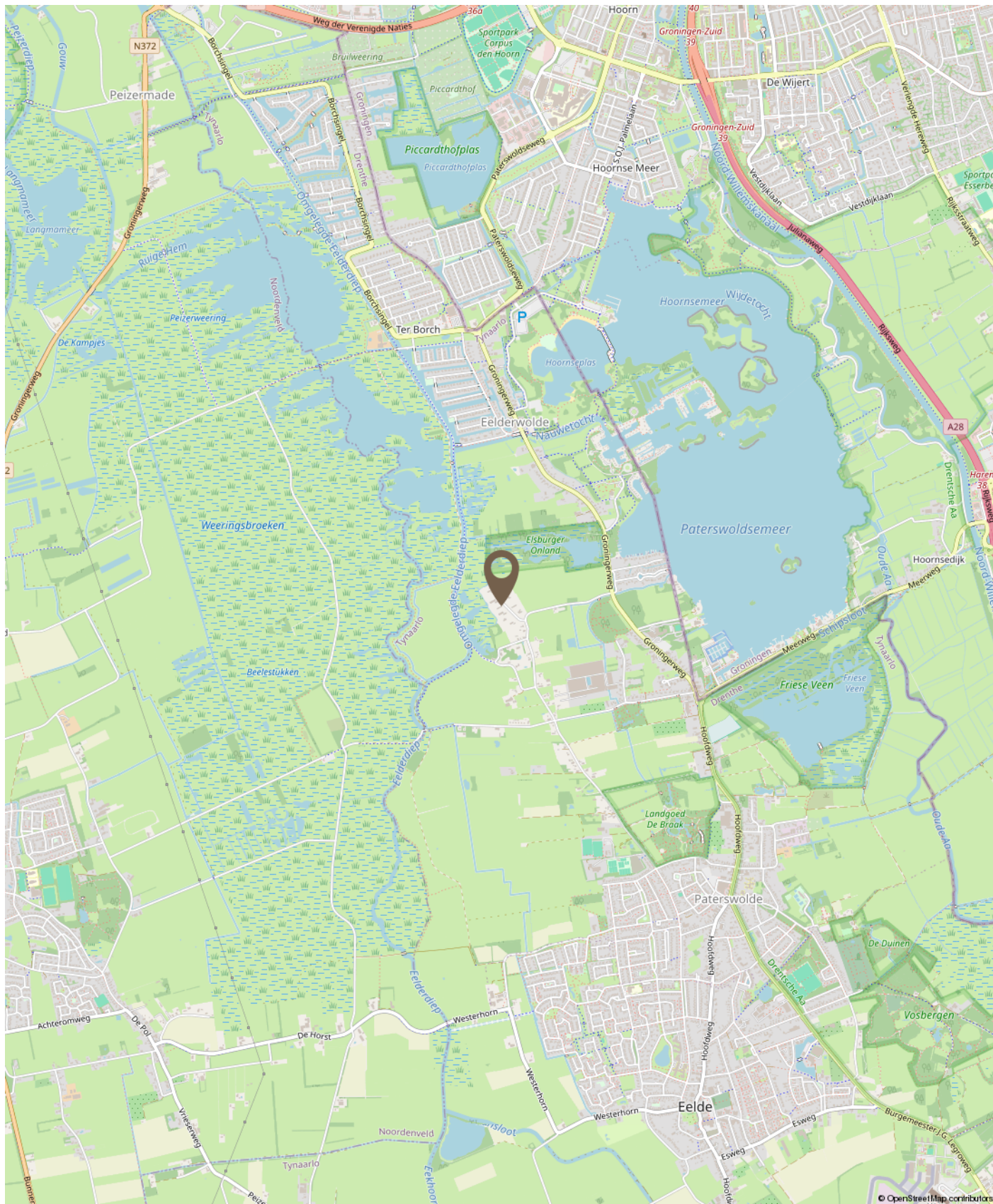






Locatie

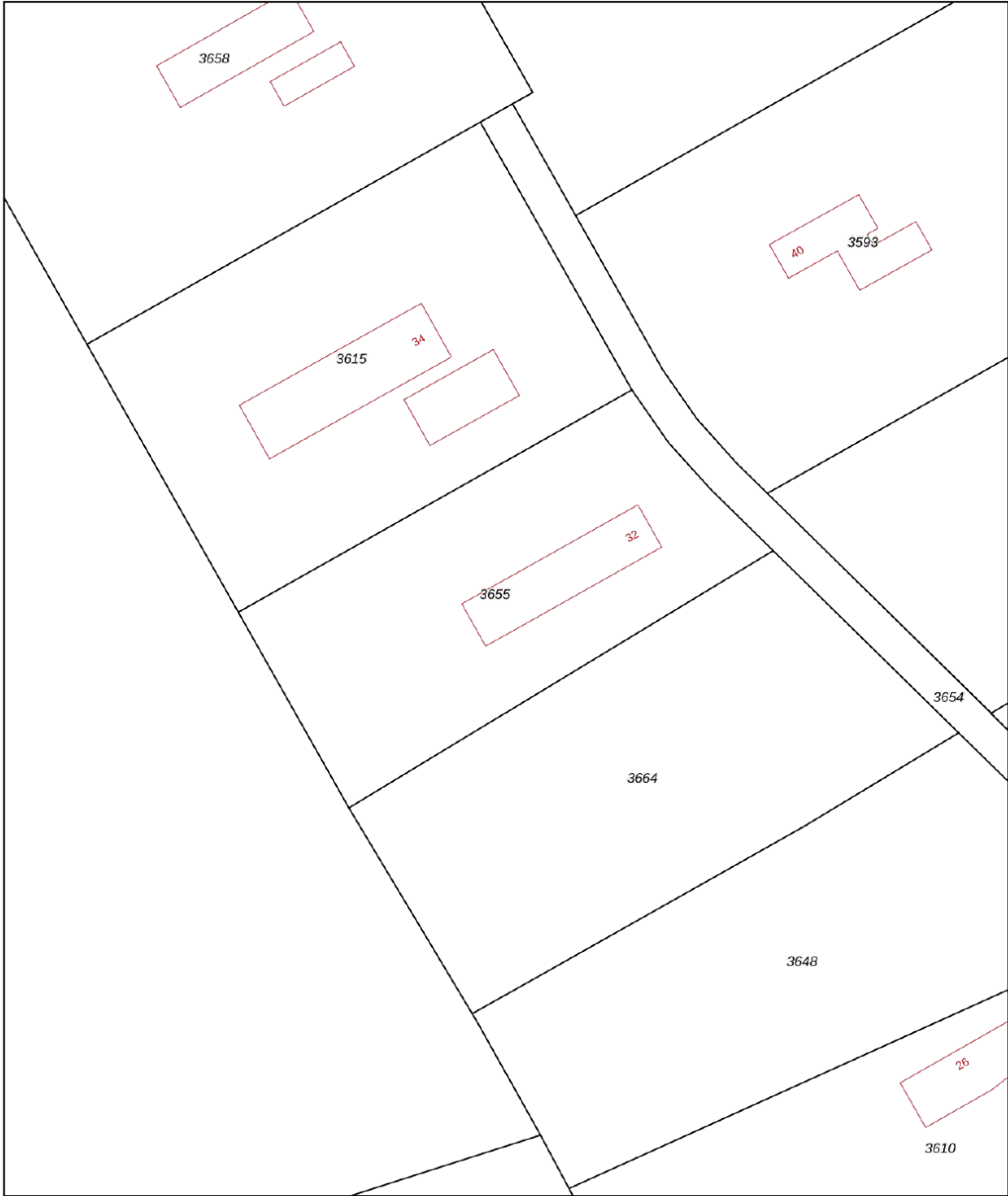
Schelfhorst 32
9765 TJ Paterswolde



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Eelde

B

3655

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

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.



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