

Uitzonderlijk wonen



VERVER
JET WINTERS
MAKELAARS

Asserstraat 4
Rolde





Verver Jet Winters Makelaars presenteert:

AUTHENTIEK HERENHUIS!

Eén van de meest stijlvolle villa's uit Rolde

Villa Wilte heeft alles dat een authentiek herenhuis zo geliefd maakt; prachtige raampartijen, doordachte en sfeervolle ruimteverdeling, hoge en stijlvolle plafonds en een juweel van een serre die uitkijkt over eigen bosschages en de aangrenzende weg naar het centrum van Rolde.

De huidige eigenaren hebben met veel zorg, liefde en kunde het huis getransformeerd in wat het nu is. Een stijlvol goed onderhouden herenhuis op een geliefde locatie nabij het centrum van Rolde. Ook is er goed gedacht aan het verbeteren van de isolaties en het beperken van de energievraag. Er is een zonneboiler voor warmwater aanwezig en tevens is er een CV installatie die gecombineerd wordt met een luchtwarmtepomp (8 kw). Er zijn geavanceerde zonnepanelen, deels verwerkt in stijlvolle dakpannen. De villa heeft een energielabel A!

De tuin omlijst dit huis op mooie wijze. In de fraai aangelegde tuin vindt u zonne- en schaduwterrassen, zorgvuldig aangelegde borders en als pronkstuk een sfeervolle en charmante veranda waaronder u tot in de late uurtjes kunt genieten van een goed glas wijn. De tuin heeft een beregeningsinstallatie. Een stenen garage compleetert het geheel. Als extra heeft de villa een eigen bosperceel. Dit perceel van circa 5000 m² grenst direct aan het huis en is in mede-eigendom. Voor (klein-)kinderen een waar genot om uren in te spelen en te ravotten.

Het Drentse dorp Rolde is geliefd om zijn goede en uitgebreide faciliteiten. Scholen, goed geoutilleerde winkels en een actief verenigingsleven maken dit dorp gewild. De omringende volop aanwezige natuur en de twee nabijgelegen steden Assen en Groningen bezorgen dit dorp een zeer plezierig woonklimaat.

Assen bereikt u op de fiets in 15 minuten. Groningen is 20 autominuten verwijderd.

Voor maatvoering en indeling verwijzen wij u naar de plattegronden. Voor een goede sfeerimpressie bevelen wij u van harte de woonvideo aan!

De villa zelf is schitterend!

De restauratie is zorgvuldig gedaan en er is een zeer stijlvol maar bovenal charmant huis ontstaan. Het herenhuis kan uitstekend dienstdoen als royaal gezinshuis waar eenieder zijn eigen plekje heeft en waar het heerlijk samenkomen is in de gezellige woonkeuken of rondom de haard in de uiterst sfeervolle living.

De materiaalkeuze is doordacht: mooi houten parket wordt gecombineerd met authentieke plavuizen. Strak stucwerk wisselt stijlvolle lambriseringen af. De geïsoleerde raampartijen zijn indrukwekkend. Door de hoogte van de plafonds en het vele glas, speelt het zonlicht op prettige wijze met de vertrekken in het huis.

Ofschoon de begane grond uit meerdere vertrekken bestaat, voelt het aan als één kloppend geheel.

De serre, de living met aangrenzende Tv-kamer en de achter-/eetkamer staan allen in prettige verbinding met elkaar. Een rustgevende studeerkamer bevindt zich eveneens op de begane grond. De (droge) kelder voor wijn en opslag bereikt u via de centrale gang.



Op de etage bevinden zich 5 (slaap-)vertrekken en 2 badkamers. De kamers zijn allen uniek en hebben iets speciaals.

De masterbedroom is riant en wordt eveneens gebruikt als extra studieruimte. Openslaande deuren vanuit deze kamer leiden naar het aangrenzende balkon.

De badkamers zijn smaakvol en beide voorzien van ligbad, separate douche, wastafels en toilet.

Bijzonderheden:

- Stijlvolle villa;
- Ideaal gesitueerd aan de rand van het Drentse dorp Rolde;
- Alle voorzieningen in directe omgeving;
- Mede eigenaar van naastgelegen bosperceel (van bijna 5000 m²);
- Zorgvuldig onderhouden en goed (na)geïsoleerd, energielabel A!;
- Vacuüm glas in woonhuis en Tonzon vloerisolatie;
- Charmant en sfeervol;
- Warmwater door zonneboiler 2010;
- Verwarming door hybride verwarmingssysteem met CV- combiketel Intergas HR ECO 2022 gecombineerd met luchtwarmtepomp Daikin Single Split 2022 (8 kw).









Kenmerken

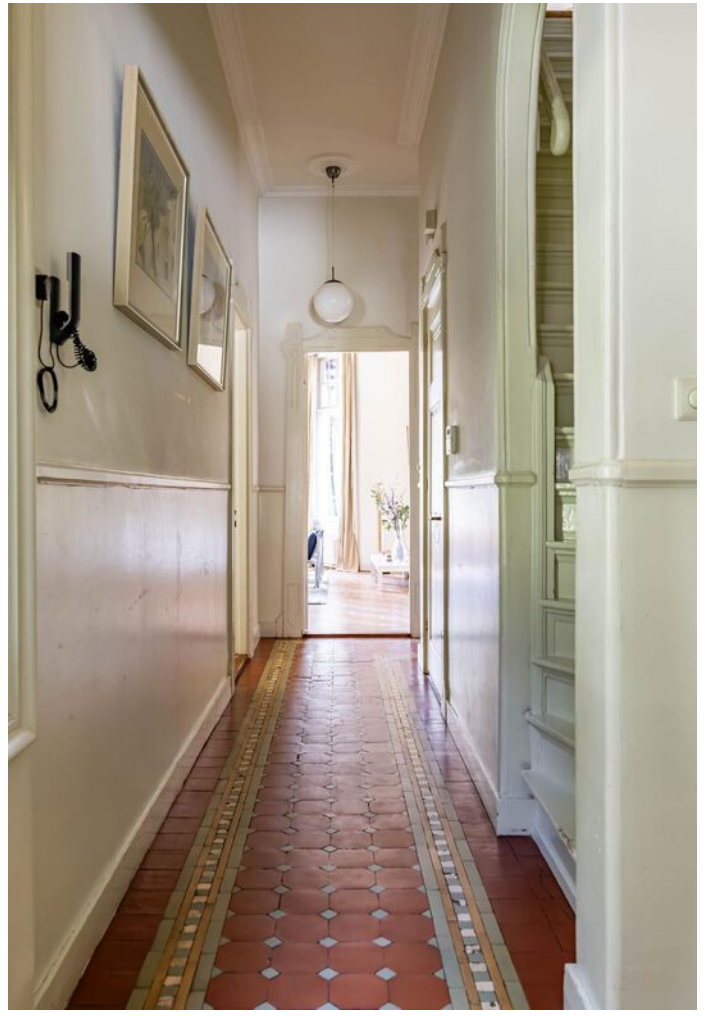
	Bouwjaar	1907
	Woonoppervlakte	300 m ²
	Perceeloppervlakte	5842 m ²
	Inhoud	1247 m ³
	Energie label	A











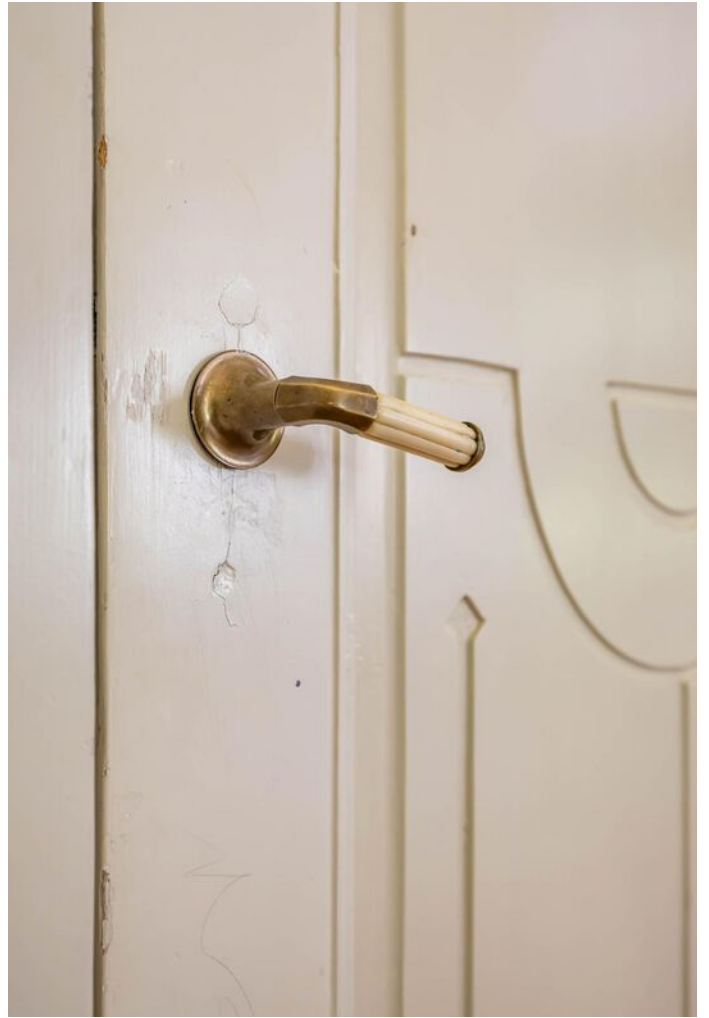




























Plattegrond

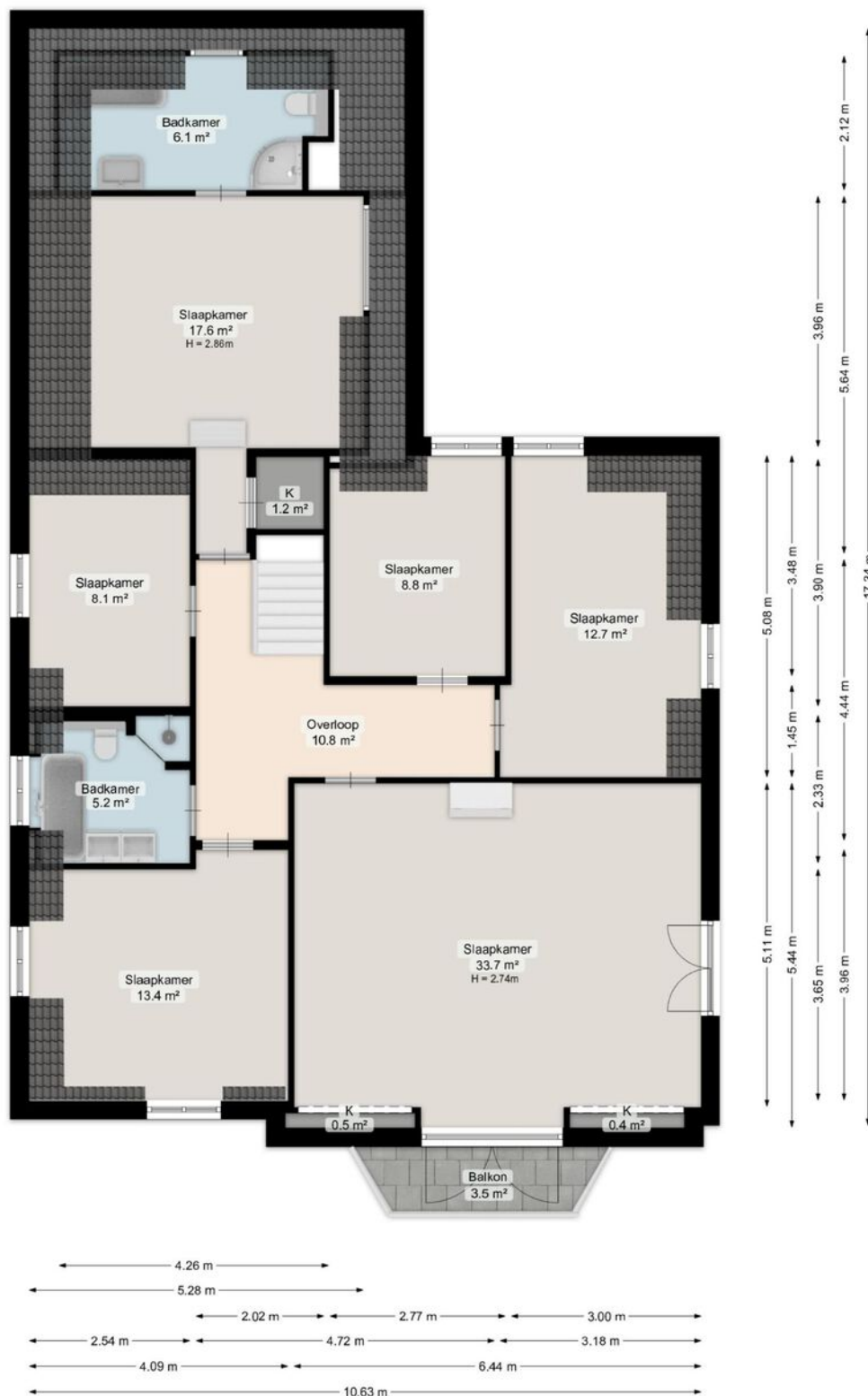
Begane grond



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

Plattegrond

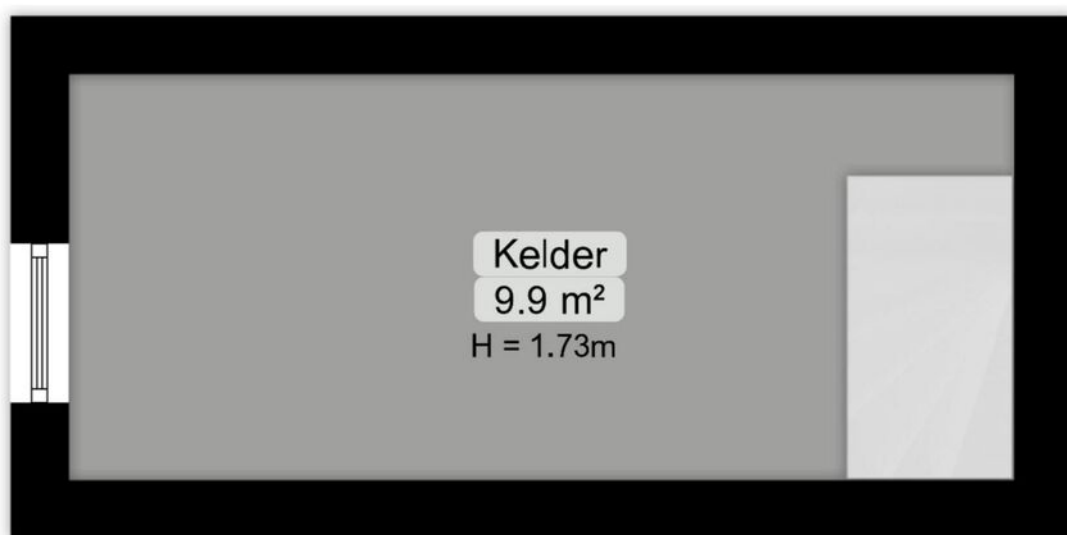
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Kelder



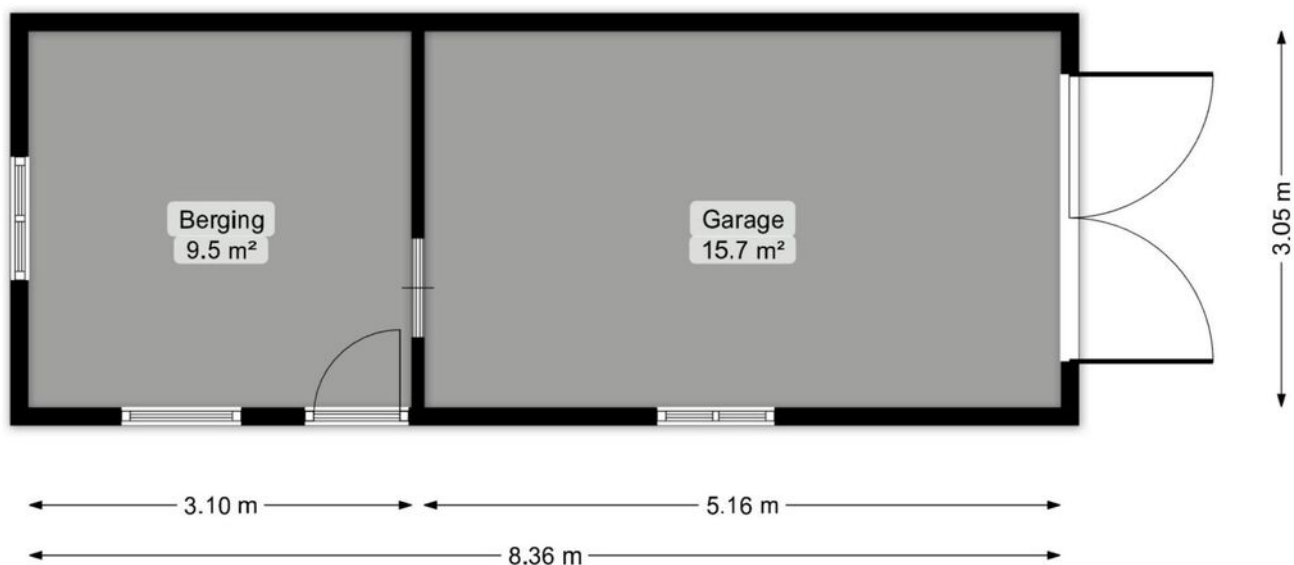
4.80 m

2.07 m

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

Plattegrond

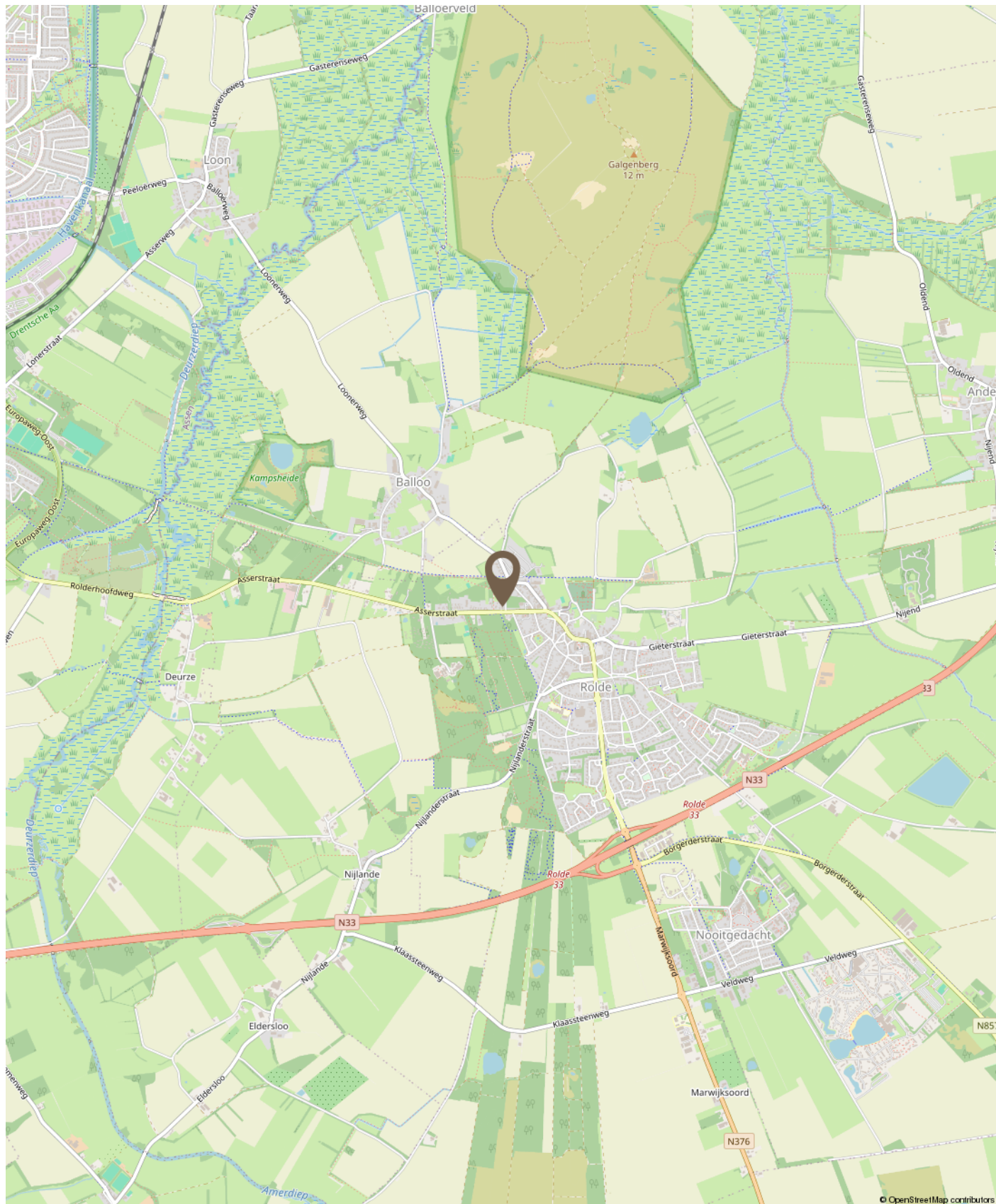
Berging



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

Locatie

Asserstraat 4
9451 AC Rolde



Kadastrale kaart



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