



Mottenbrink 11, 9755 PP Onnen

Vraagprijs € 1.990.000,- k.k.

Makelaardij Aimée Staal
Felland-Noord 12 B
9753 TB, HAREN GN
Tel: 050-5350533
E-mail: info@aimeestaal.nl
www.aimeestaal.nl

Omschrijving

Onnen is een landelijk dorp op fietsafstand van Haren en de stad Groningen. Het heeft een rijk hippisch verleden en dat is nog goed terug te zien in het landschap. Paardenliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen! Dat geldt ook voor deze zorgvuldig gerenoveerde woonboerderij uit 1870. Want naast het feit dat de woning instapklaar is en héél veel mogelijkheden biedt, kunt u zich hier zelfs als amateur, professioneel bezig houden met het houden van paarden!

Vroeger was hier namelijk fokstal Adelhof gevestigd, een begrip in de omgeving. Het bord met de naam lieten de huidige bewoners uit een stukje historisch besef staan. Sterker nog: ze zetten de traditie op privé-niveau voort en boden jarenlang een fijn thuis aan meerdere paarden, pony's en andere dieren. Goed verzorgde voorzieningen als de paardenbak buiten, de overdekte binnenbak met sproei installatie, de paddock, de graasweides en de ruime stallen bieden u alles wat u daarvoor nodig heeft. Menig professional zal hier jaloers op zijn!

De boerderij doet daar wat onderhoud en verzorging betreft niet aan onder. De woning werd volledig gerenoveerd, gemoderniseerd én verduurzaamd. Eerst was het voorhuis aan de beurt, daarna werd de - toen nog - schuur verbouwd. Twee jaar geleden werd die intensieve verbouwing vrij letterlijk 'afgetopt' met een nieuw rieten schroefdak. Het maakt dat de woning een energielabel A++++ (!) mocht ontvangen en tot in de kleinste details voldoet aan de woonwensen van deze eeuw. Niet gek voor zo'n 'oude dame'.

Aan alle praktische gemakken is gedacht en u hebt letterlijk de ruimte om hier uw eigen woondromen waar te maken. Helemaal omdat we hier eigenlijk praten over twee woningen in één. Het oude voorhuis en de nieuw gerealiseerde woning in de oude stal zijn namelijk twee afzonderlijk van elkaar te bewonen delen. De vele opties die hierdoor zijn ontstaan, geven stof tot nadenken. Generatiebewoning, een kantoor aan huis of een B&B met paardenpension: het behoort allemaal tot de mogelijkheden!

We gaven eerder al aan dat aan alle praktische gemakken is gedacht en het is vooral die hoogwaardige afwerking die een belangrijke factor speelt bij deze woning en daaromheen. Náást de ruime woonkamers, keukens, drie verschillende badkamers met toilet, een vierde toilet, een werkkamer en vijf slaapkamers die de woning tot zijn beschikking heeft natuurlijk. Want hoewel u er niets van ziet is het wel heel fijn dat er onder het terrein een uitgebreid drainagestelsel loopt, u met twee krachtstroomgroepen het zwaardere werk makkelijk aan kan en dat de sproei installatie van de binnenbak werkt met opgevangen regenwater.

Het is ook heel fijn dat de vertrekken binnen zoveel mogelijk in één stijl zijn afwerkt waardoor eenheid en rust ontstaat. Nóg prettiger is dat daarbij gebruik is gemaakt van kwaliteitsmaterialen zoals de stijlvolle vloer van Braziliaans leisteen met de toepasselijke naam Mustang. Dankzij de deskundige blik van een architect is er bovendien meer licht in de woning gekomen en biedt een tweede trap naar de verdieping meer bewegingsvrijheid, veiligheid en opties voor dubbele bewoning.

Maar de echte rijkdom schuilt misschien toch wel in de vrijheid van de omgeving. Want of u nu op uw eigen terrein wandelt, of even doorloopt naar de aan elkaar grenzende natuurgebieden aan het einde van de straat, u zult hier altijd de rust ervaren van het mooie Onnen. Reeën, zwaluwen en een uil voelen zich hier net zo thuis als u en paarden die hier logeerden wilden niet meer weg. De gemoedelijke sfeer in het dorp, gecombineerd met de rijke flora en fauna van uw 'achtertuin' maken dit tot een heerlijke oase om te wonen. Voor mens en dier!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.990.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.256 m ³
Perceel oppervlakte	33.570 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	375 m ²
Soort woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1870
Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint 11.200 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	A++++
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Locatie

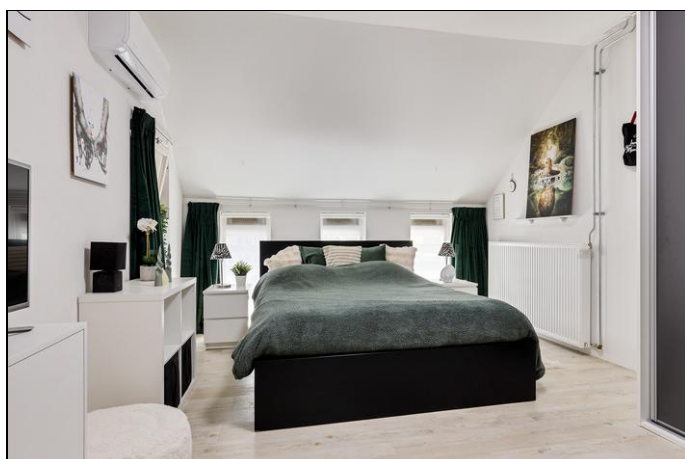
Mottenbrink 11
9755 PP ONNEN



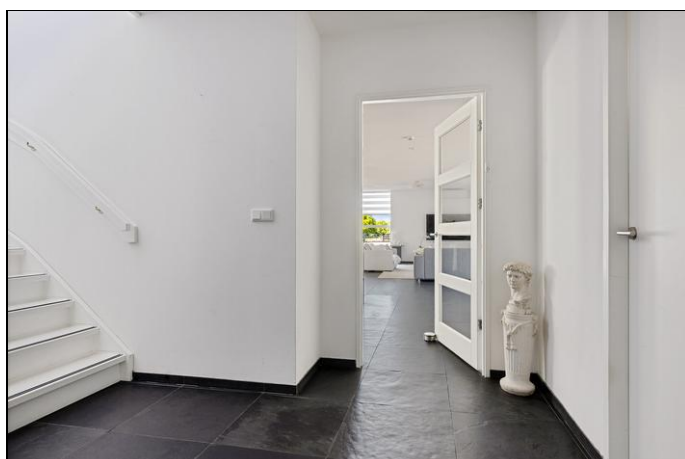
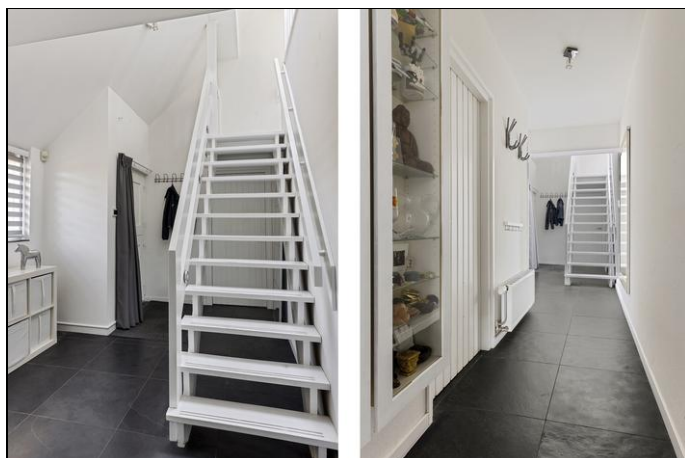
Foto's



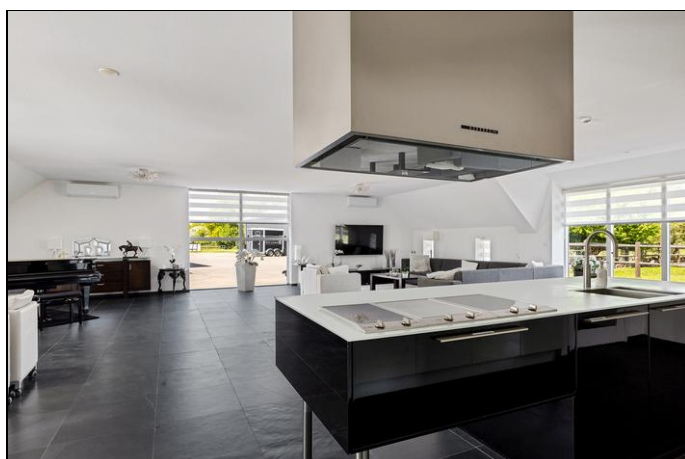
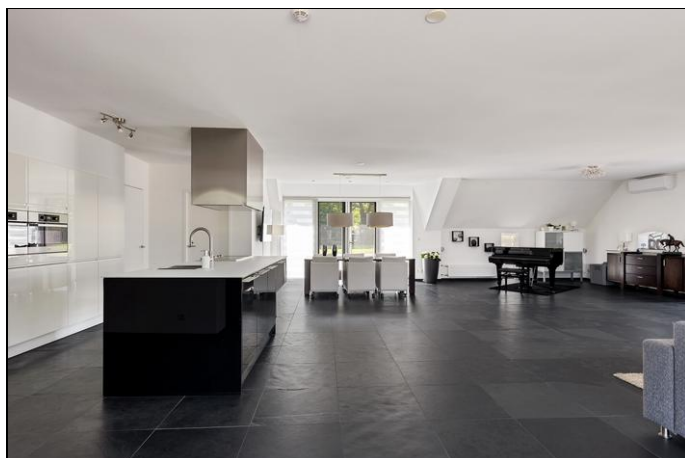
Foto's



Foto's



Foto's



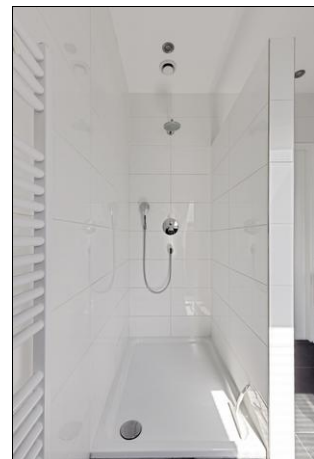
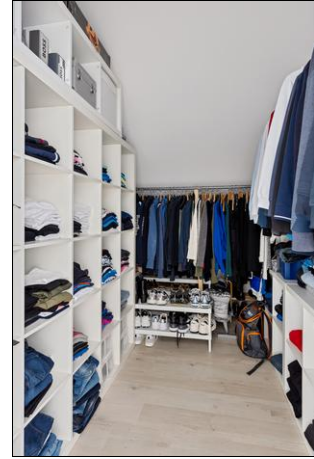
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



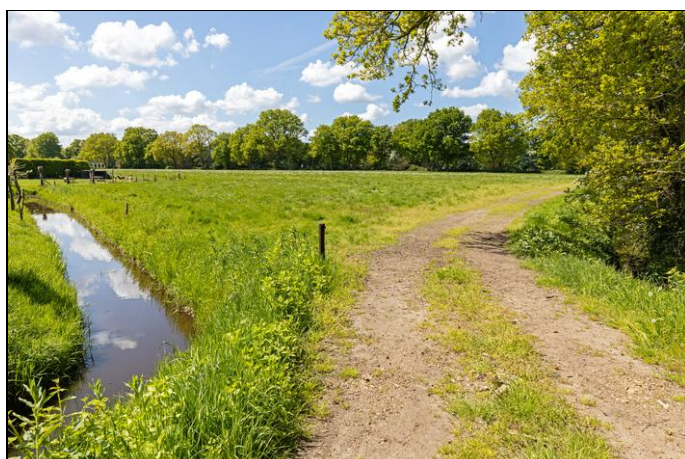
Foto's



Foto's



Foto's



Kaart van het Kadaster



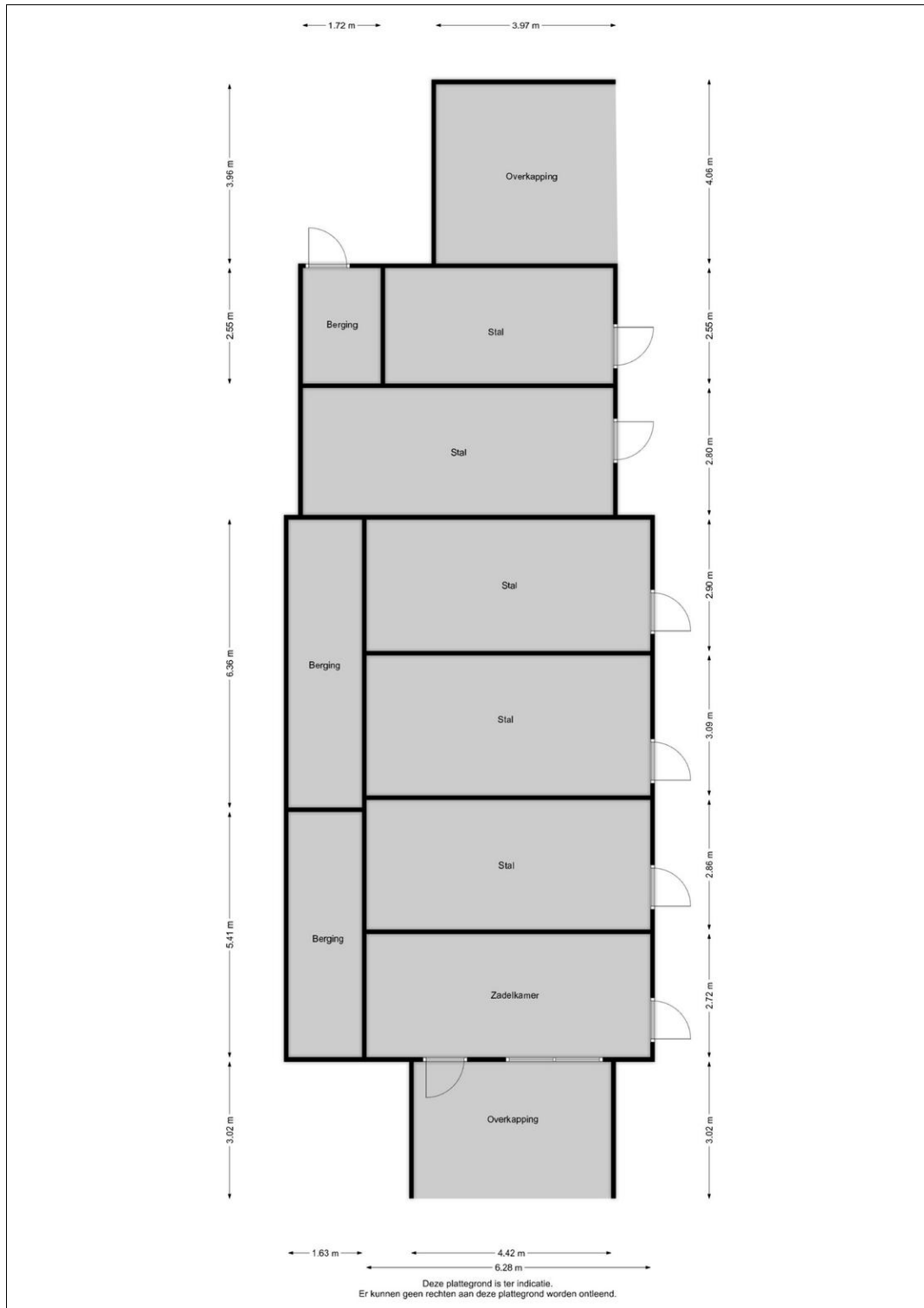
Begane grond



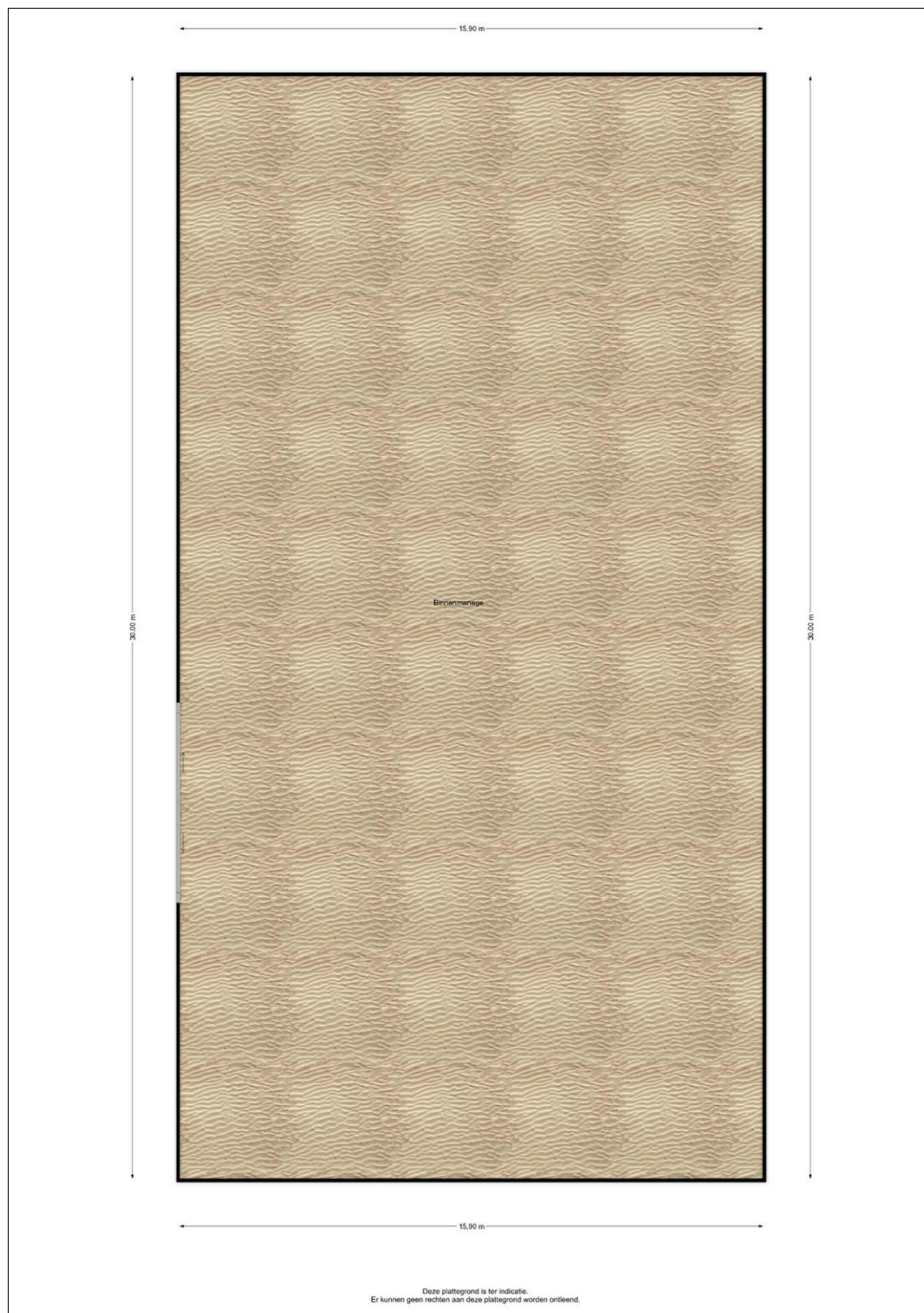
Eerste verdieping



Stallen



Paardenbak



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Mottenbrink 11
Postcode / Plaats	9755 PP Onnen
Gemeente	Haren
Sectie / Perceel	O / 329
Oppervlakte	33.570 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☒	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☒	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Quooker voorhuis	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☒	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☒	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
- screens veranda	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☒	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Warmtepomp	☐	☒	☐	☐
Airco'	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Overige belangrijke informatie!

Na de bezichtiging

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen een week na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Een huis kopen doet u niet elke dag

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een NVM-aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Verborgene gebreken

Bij de verkoop van een woning heeft verkoper een meldingsplicht betreffende gebreken. Dat wil zeggen dat hij verplicht is om alle zichtbare en onzichtbare gebreken waar hij van op de hoogte is (via zijn makelaar) aan koper kenbaar te maken. Een koper heeft echter wel een onderzoeksplicht. Dit betekent dat u het betreffende pand goed dient te (laten) inspecteren op eventuele gebreken. Er mag van een koper verwacht worden dat hij zelf gebreken waarneemt die zichtbaar zijn bij een normale inspectie.

Koopakte

Indien verkoper en koper een mondelinge overeenkomst sluiten, worden de afspraken vastgelegd in een NVM-koopakte. Hierin wordt o.a. geregeld de prijs (altijd kosten koper tenzij anders afgesproken), de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Laatste moeten uitdrukkelijk overeengekomen zijn.

Notaris

Koper kiest de notaris alwaar de akte gepasseerd wordt, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Waarborgsom/Bankgarantie?

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst, verlangt verkoper van koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom, indien de overdracht later plaatsvindt dan 6 weken na de definitieve overeenstemming (dus nadat alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen). De waarborgsom c.q. bankgarantie dient uiterlijk binnen twee weken na het definitief worden van de overeenkomst te worden gestort op de rekening van de notaris c.q. in handen van de notaris te worden gegeven.

Bedenktijd

Koper heeft gedurende drie dagen na de ter handstelling van de koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen.

Asbestclausule

Indien de woning ouder is dan 1994 zal de koopakte een clausule bevatten waarin staat dat het mogelijk is dat er asbest is verwerkt in de onroerende zaak.

Niet bewonersclausule

Indien verkoper zelf het pand niet heeft bewoond zal de koopakte een clausule bevatten dat de verkoper het pand niet zelf heeft bewoond waardoor de onderzoeksplicht van de koper groter is.

Ouderdomsclausule

Indien het pand een bepaalde leeftijd heeft, zal de koopakte een clausule bevatten waarin wordt aangegeven dat de onroerende zaak niet voldoet aan de eisen van het huidige bouwbesluit. De volgende tekst nemen wij op: 'Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.'

De 10 meeste gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woonhuis:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals het heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met een eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk het eerder gedane bod.

5. Hoe komt een koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend, is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs voor de woning vragen?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het

onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar van de NVM beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag dan de verkopende makelaar wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van de koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om als koper zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage van een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.