

BRINK 25

9461 AR GIETEN





MARTIN VAN DER HOEK RM RT

NVM Makelaar | Vestigingsmanager

rolde@lamberink.nl

0592 - 30 11 77

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

Martin van der Hoek RM RT



INHOUDSOPGAVE

Over deze woning	04
Kenmerken	05
Meer informatie	06
Bijzonderheden	07
Begane grond	08
Eerste en tweede verdieping	18
Rondom de woning	26
Plattegronden	34
Lijst van zaken	42
Extra informatie	47
Aantekeningen	51

OVER DEZE WONING

In het hart van Gieten, op een toplocatie op steenworp afstand van het levendige dorpscentrum, staat deze sfeervolle en karakteristieke vrijstaande woning aan de Brink.

De woning verrast met een overvloed aan ruimte en een karaktervolle sfeer, met authentieke details zoals glas-in-loodramen, een sfeervolle open haard en granieten vloeren. Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. De riante tweede verdieping voegt daar nog een extra dimensie aan toe, met volop ruimte én een tweede badkamer – ideaal voor een groter gezin, gastenverblijf of een fijne thuiswerkplek.





KENMERKEN

SOORT WONING:	VRIJSTAANDE WONING	AANTAL KAMERS:	7
BOUWJAAR:	1935	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
WOONOPPERVLAKTE:	278 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	4
PERCEELOPPERVLAKTE:	2642 M ²	TUINLIGGING:	RANDOM
INHOUD:	1062 M ²	ENERGIELABEL:	D

MEER INFORMATIE

Buiten is het minstens zo indrukwekkend. Het perceel van maar liefst 2.642 m² is prachtig aangelegd met een tuin rondom en meerdere terrassen. Of het nu gaat om zon of schaduw, rust of gezelligheid – hier is altijd een fijne plek om van het buitenleven te genieten.

Gieten is een levendig dorp met een compleet aanbod aan voorzieningen, waaronder winkels, drie basisscholen, een school voor voortgezet onderwijs, medische zorg, horeca, sportfaciliteiten en een openluchtwembad. Jaarlijks worden er diverse evenementen georganiseerd die zorgen voor een actieve dorpsgemeenschap. De ligging is gunstig ten opzichte van Groningen, Assen, Emmen en Veendam, met uitstekende verbindingen via weg en openbaar vervoer. De omgeving is afwisselend en natuurrijk, met aan de ene kant uitgestrekte bossen en aan de andere kant open landerijen. Een ideale plek voor wie graag wandelt of fietst en wil genieten van rust en ruimte in een groene omgeving.





BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een royaal perceel van 2.642 m²
- Royale leefruimte
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Fraai aangelegde tuin rondom
- Vrijstaande schuur met ruimte voor meerdere auto's
- Houten berging voor extra opbergruimte
- Centraal gelegen met alle voorzieningen om de hoek

Virtueel al te bezichtigen! Deze woning heeft een unieke eigen website met onder andere een virtuele tour. Druk rechts op 'Download Brochure' en kom alles te weten van de woning en de omgeving!

Toelichting meting gebruiksoppervlakte

De woning is gemeten op basis van de Branche Brede Meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

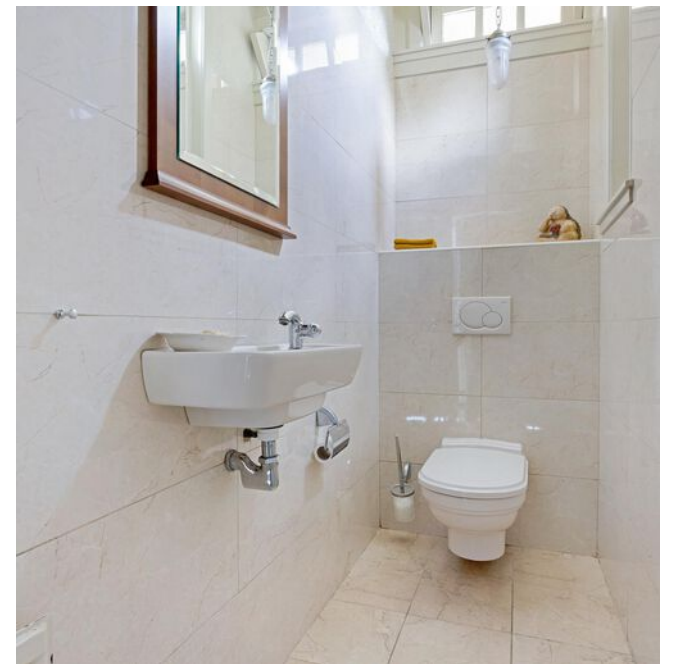
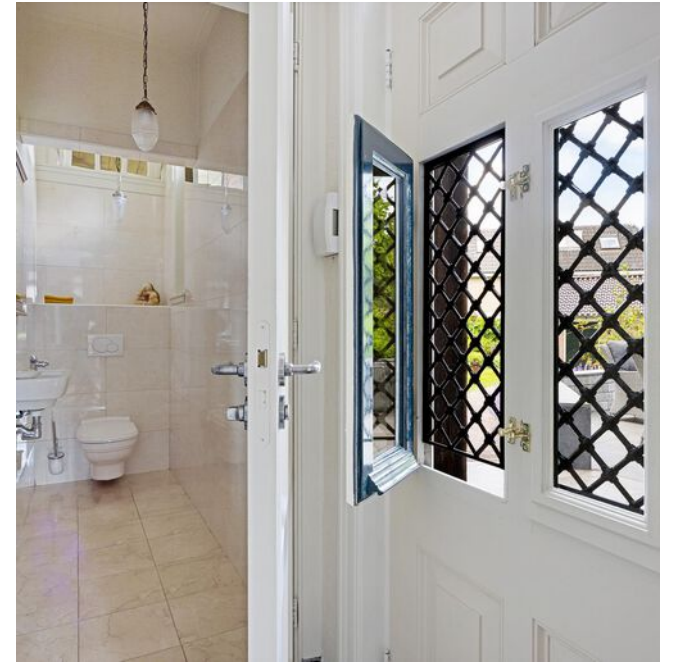
BEGANE GROND

Binnenkomst in een statige hal met toilet. De begane grond biedt een royale en sfeervolle woonkamer met volop ruimte voor meerdere zithoeken. Aan de achterzijde is een tweede, lichte woonkamer gesitueerd met openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De ruime keuken vormt het hart van de woning en biedt meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel. De begane grond is tevens voorzien van een berging met aansluiting voor het witgoed.

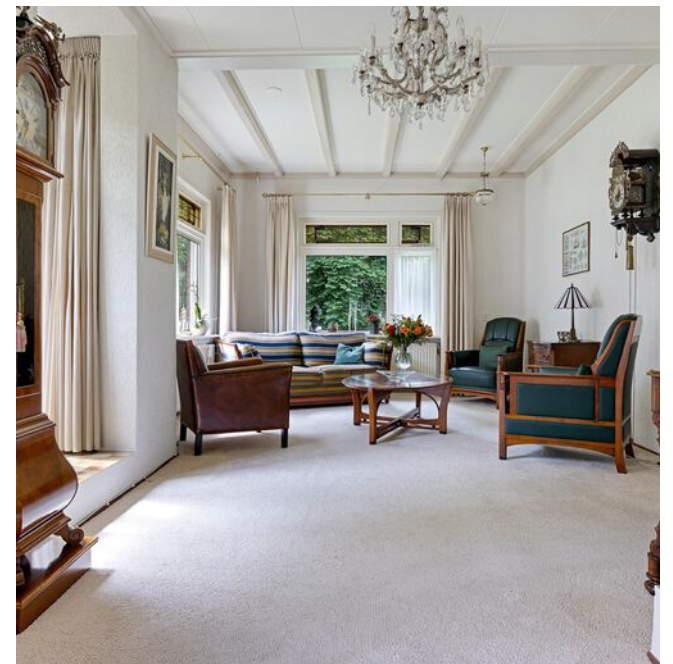


KARAKTER

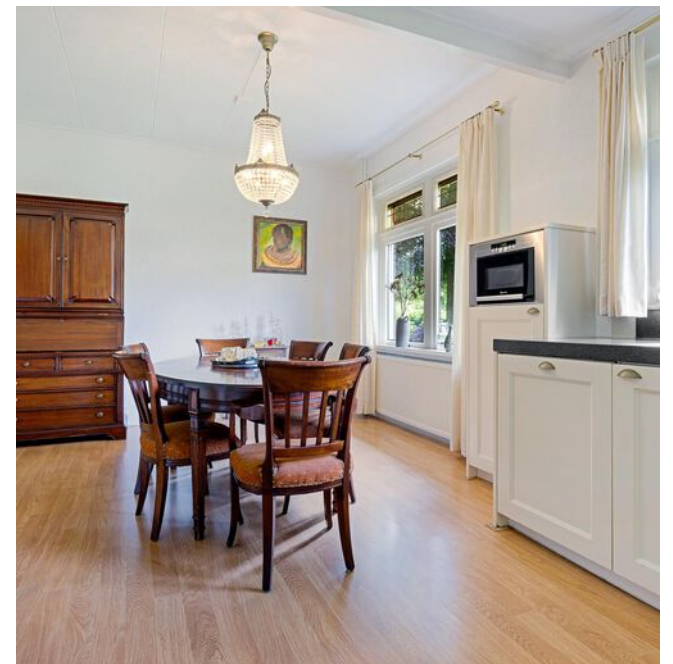














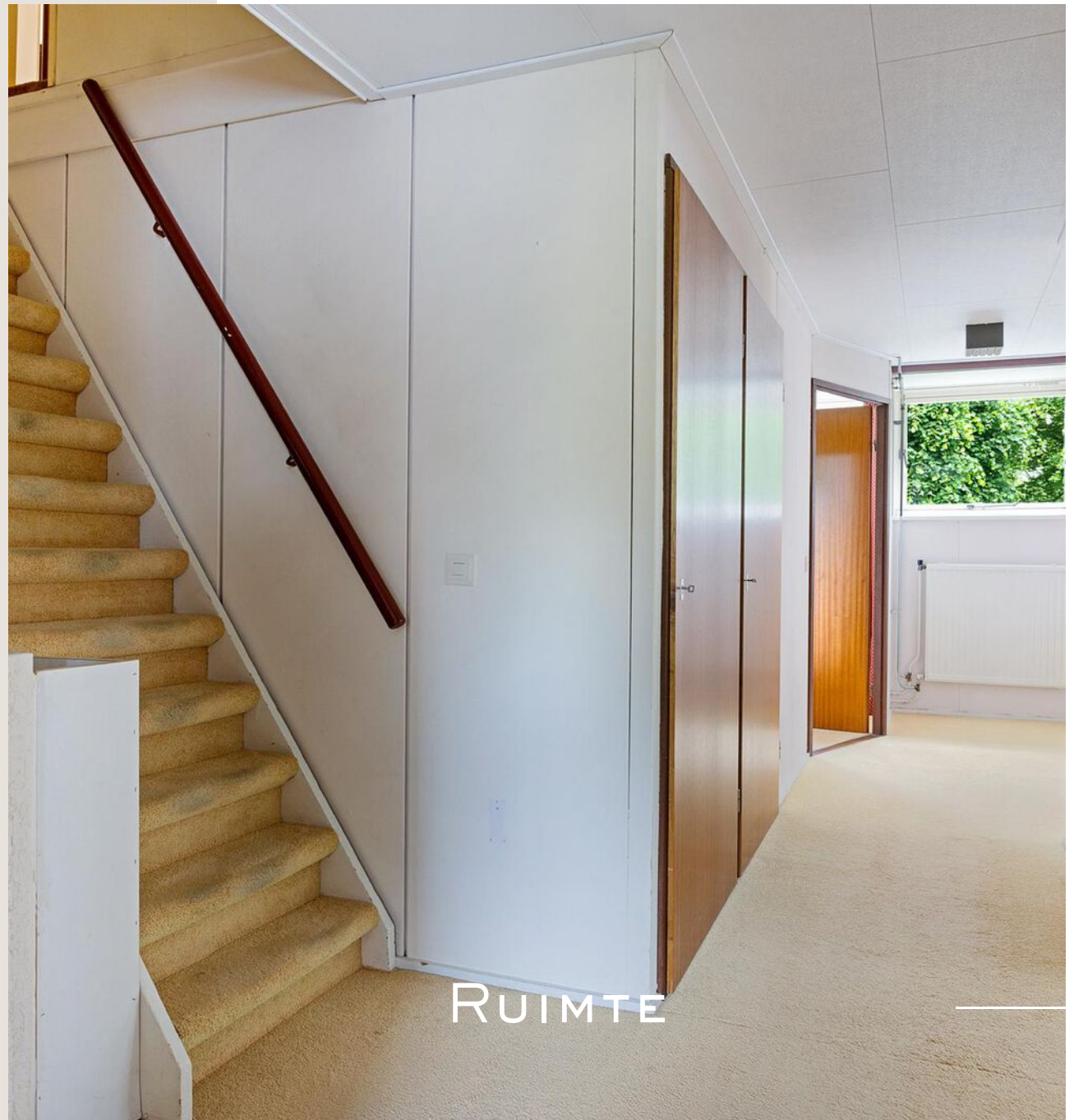




EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige kamers en een royale badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche wastafel en een toilet.

De tweede verdieping is verrassend ruim en biedt talloze mogelijkheden. Denk aan het creëren van een extra slaapkamer, een speelkamer of een fijne thuiswerkplek. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, wastafel en urinoir

















RONDOM DE WONING

De fraai aangelegde tuin rondom de woning is met veel zorg en oog voor detail aangelegd. Meerdere terrassen maken het mogelijk om op ieder moment van de dag van de zon of schaduw te genieten, in volledige rust en privacy.

Op het riante perceel bevindt zich een royale schuur met ruimte voor twee auto's. Deze ruimte leent zich daarnaast uitstekend als werkplaats of extra opslag. Ook is er een houten berging met overkapping, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of als sfeervolle beschutte zitplek.



RUIMTE VOOR
GROEN















PLATTEGRONDEN

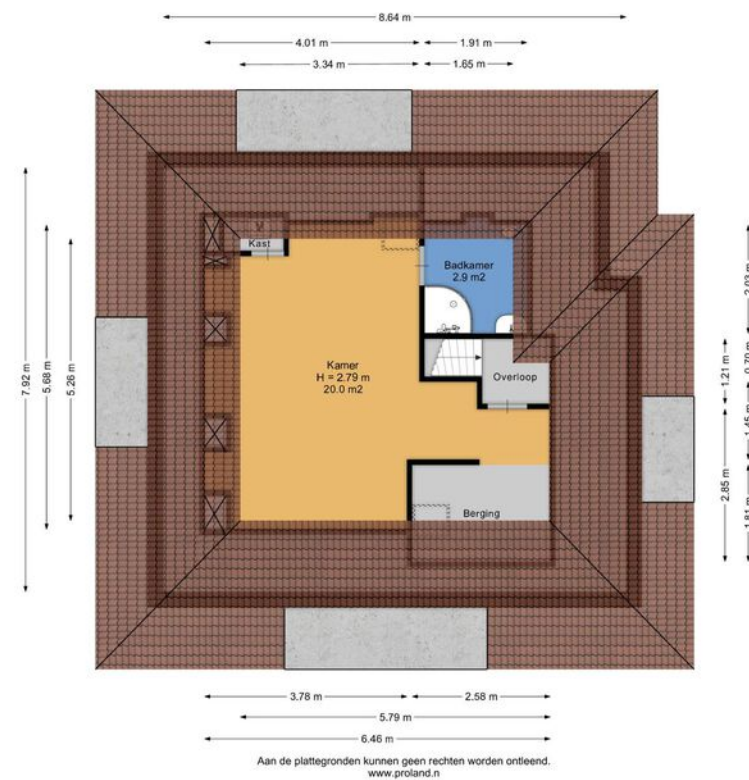


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

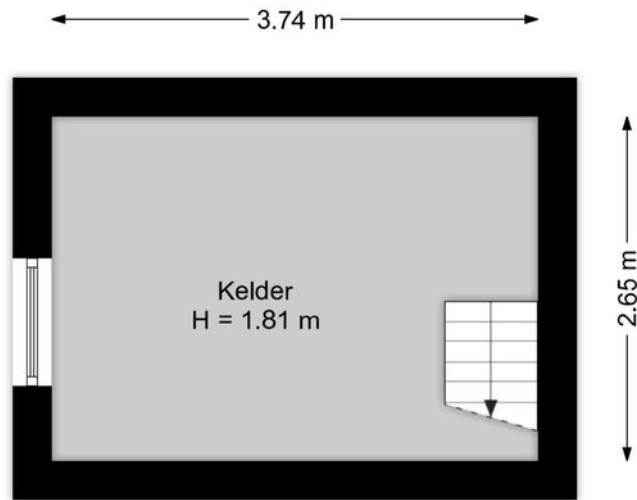
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

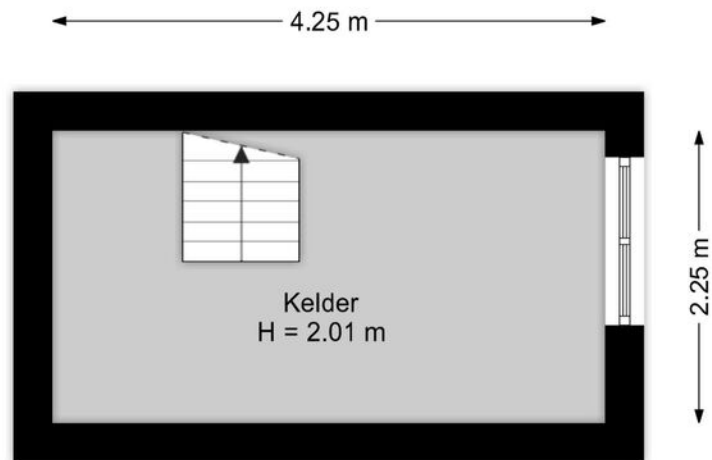


PLATTEGRONDEN



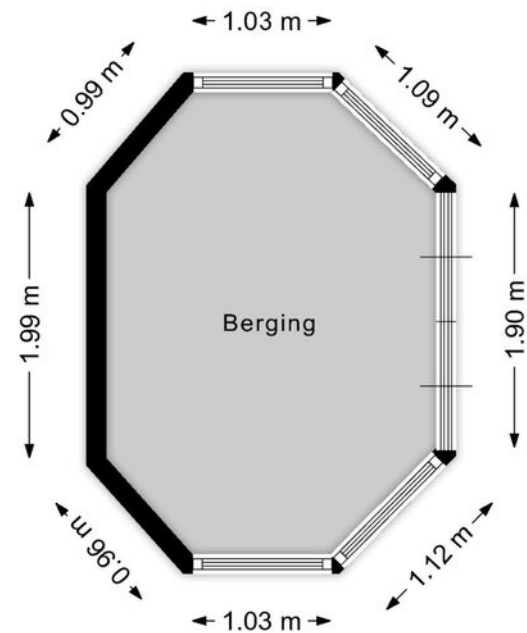
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGRONDEN



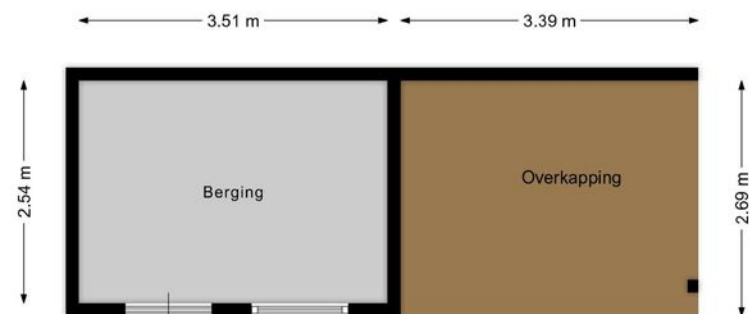
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGRONDEN



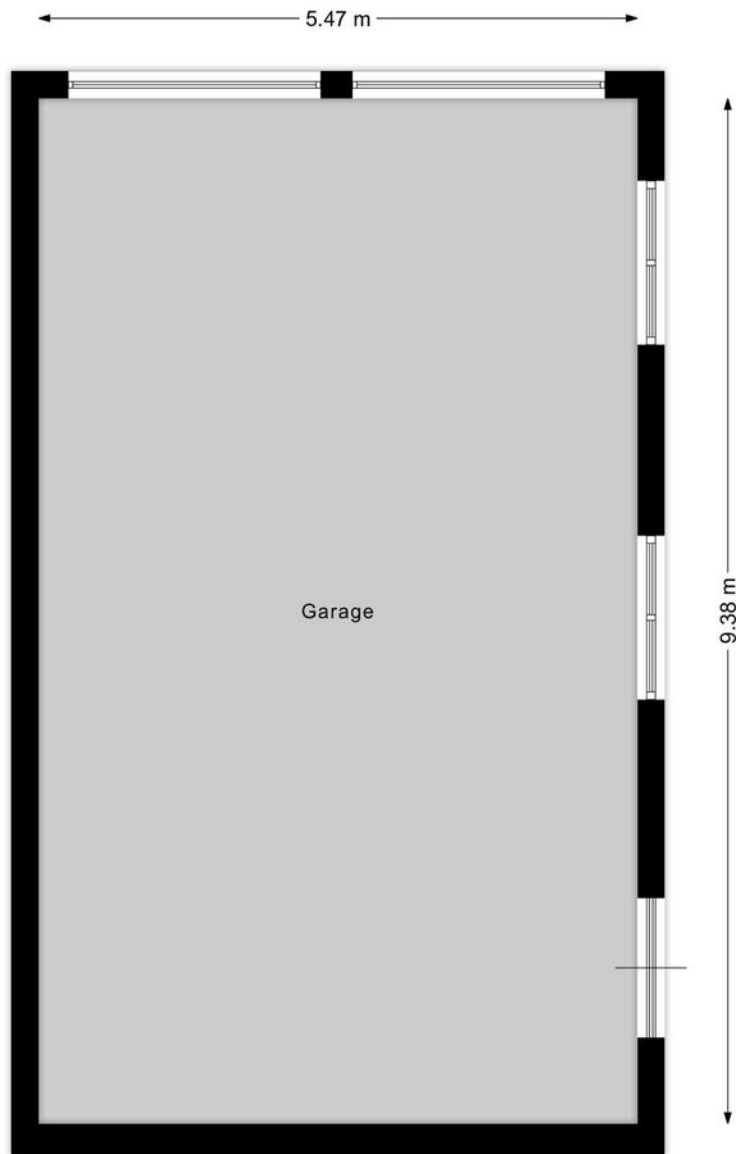
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.n

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.n

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.n

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen			X	
Houtkachel				X	- overgordijnen			X	
(Gas)kachels				X	- vitrages	X			
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
-		X			- houten vloer(delen)	X			
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
- Biljart				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)				X	-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis			X	
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser	X			
Airconditioning				X	-				X
Screens	X				-				X
Rolluiken	X				-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
- grasmaairobots	X								
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPLICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

LAMBERINK MAKELAARS

GROLLOËRSTRAAT 14

9451 KB ROLDE

☎ 0592-301177

✉ ROLDE@LAMBERINK.NL

[LAMBERINK.NL/EXCLUSIEF](https://lamberink.nl/exclusief)

