



Assurantiën & Makelaardij
VAN HOOGEN-RODEN
Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen sinds 1901



Nienoordshaven 17 te Leek



Julianaplein 10-14, 9301 LA Roden * Postbus 108, 9300 AC Roden
Telefoon (050) 5019030 * info@vanhoogen-roden.nl
ING-bank NL 05 INGB 0000 877586 BIC: INGBNL2A
KvK Meppel 04024740 * BTW nr. NL808727126 B01 * AFM vergunningsnummer.: 12003604

Verzekeringen * Hypotheken * Aan- en verhuur onroerend goed * Aan- en verkoop onroerend goed * Taxaties

WWW.VANHOOGEN-RODEN.NL

Geachte belangstellende,

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaren van de woning aan de **Nienoordshaven 17 te Leek** voor de door u getoonde interesse in het betreffende perceel.

Als verkopend makelaar o.g. voor deze woning zijn wij graag bereid u alles over dit pand te vertellen.

Uiteraard kan het zo zijn dat er bepaalde vragen nog niet door deze brochure beantwoord worden. Met vragen over de woning, maar ook wanneer u meer wilt weten over de financiële mogelijkheden voor de aankoop van deze woning, bent u van harte welkom.

Ook kunnen wij een vrijblijvende waarde indicatie van uw woning verzorgen.

Bel ons gerust voor nadere uitleg of informatie. Ons kantoor is geopend op maandag t/m vrijdag van 08.45 – 17.15 uur. Ook buiten kantoortijden kunt u ons bereiken door gebruik te maken van het mobiele nummer.

Graag tot ziens!

Hoogachtend,



Arjan Van Hoogen Register Makelaar/ Register Taxateur RT
Beëdigd makelaar en taxateur o.g.

(06-53772206)



Object	Nienoordshaven 17, 9351 AW Leek
Omschrijving en Ligging	Royaal en uniek herenhuis aan open vaarwater met eigen "boten" huis – een plek om te wonen én te genieten. Aan de rand van het sfeervolle Leek, direct aan open vaarwater en met schitterend uitzicht op Landgoed Nienoord, staat dit royale en stijlvol vormgegeven herenhoekhuis met eigen botenhuis. Een unieke combinatie van ruim wonen, ultiem buitenleven en directe toegang tot het vaarwater richting het Leekstermeer. Dankzij de speelse architectuur, meerdere woonlagen en praktische indeling is deze woning ook perfect geschikt voor wie wonen en werken wil combineren – bijvoorbeeld met een kantoor aan huis.
Kadastraal bekend	Gemeente: Leek Sectie: D Perceelnummer: 4801 Groot: 352 m² Soort eigendom: Volle eigendom
Indeling	Indeling: •Begane grond (deels half verdiept): •Entree/hal met trapopgang •Slaapkamer of werkruimte •Badkamer met douche en wastafel •Wasruimte •Inpandige garage Bel-etage (woonverdieping): •Riante, lichte woonkamer met schuifpui naar het terras aan het water •Luxe woonkeuken met maatwerkinterieur (Boform) en inbouwapparatuur •Fraaie verbinding met buiten dankzij de verhoogde ligging en directe toegang tot het vlonderterras Eerste verdieping: •Overloop •3 slaapkamers, waarvan één met inloopkast •Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel •Twee slaapkamers met toegang tot het balkon aan het water Tuin en buitenruimte De woning beschikt over een groene voortuin en een fraai aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met meerdere terrassen. De tuin grenst direct aan het vaarwater en biedt een fantastisch uitzicht én toegang tot uw eigen botenhuis. Hier geniet u van rust, ruimte en een uniek uitzicht op water en natuur.
Woonkamer	Royale woonkamer met schuifpui.
Keuken	Luxe woonkeuken met maatwerkinterieur (Boform) en inbouwapparatuur.



Badkamer	2 Badkamers; badkamer 1) voorzien van douche en wastafel badkamer 2 Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.
Verwarming	Cv-ketel middels radiatoren en deels vloerverwarming. Bouwjaar cv-combi ketel: ca. 2021
Duurzaamheidskenmerken	• Volledig geïsoleerd, grotendeels dubbelglas HR. • 12 zonnepanelen.
Energielabel	A
Bijzonderheden	• Uniek herenhuis aan vaarwater met eigen "boten" huis; • Rustige ligging aan een doodlopend hofje; • Fraaie terrassen en buitenruimte aan het water; • Prachtig uitzicht op Landgoed Nienoord en water; • 4 slaapkamers + kantoorruimte mogelijk; • Inpandige garage; • Duurzaam en energiezuinig wonen. • De woning is voorzien van energielabel A; • 12 Zonnepanelen;
Perceeloppervlakte	Circa 352 m ²
Inhoud object	Circa 631 m ³
Woonoppervlakte	Circa 163 m ²
Bouwjaar	Circa 1997
Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Informatie	Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen. Julianaplein 10-14 9301 LA Roden ☎ 050-5019030 ✉ info@vanhoogen-roden.nl www.vanhoogen-roden.nl Arjan van Hoogen: ☎ 06-53772206 ✉ arjan@vanhoogen-roden.nl Peter Boeters: ☎ 06-28264560 ✉ peter@vanhoogen-roden.nl









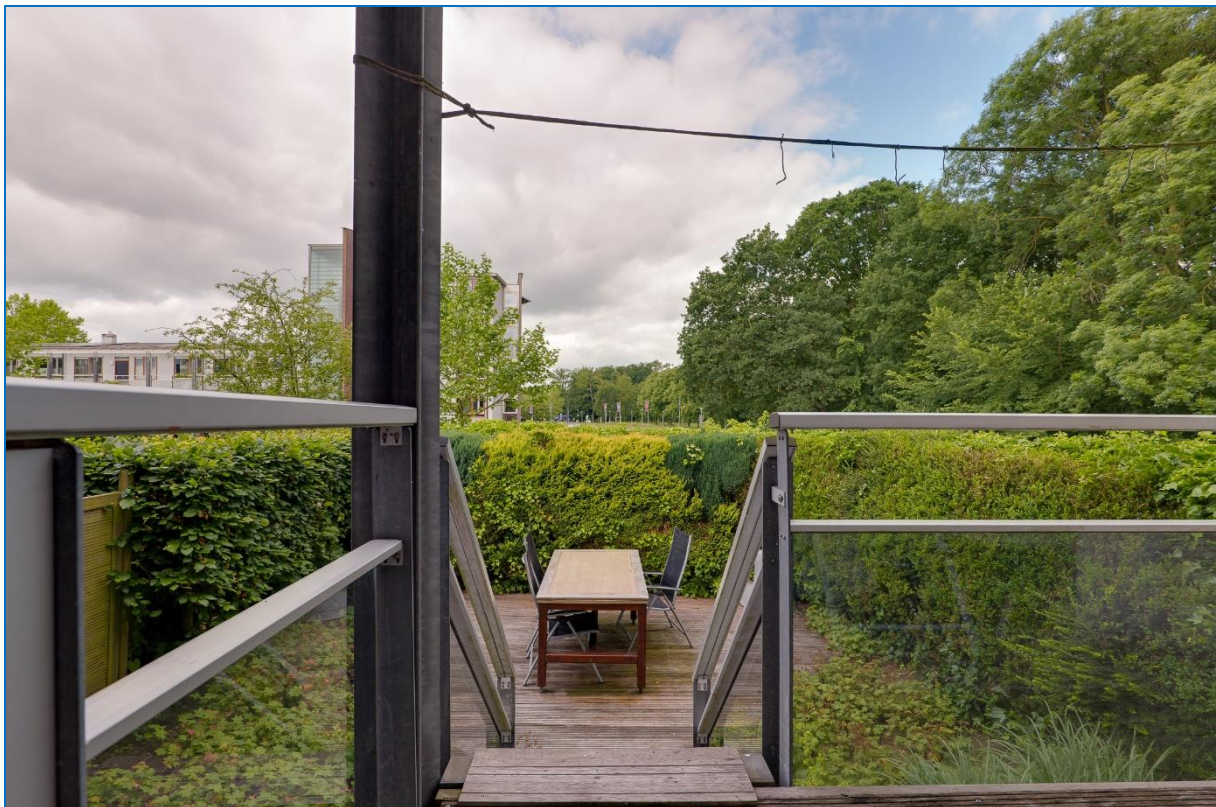


















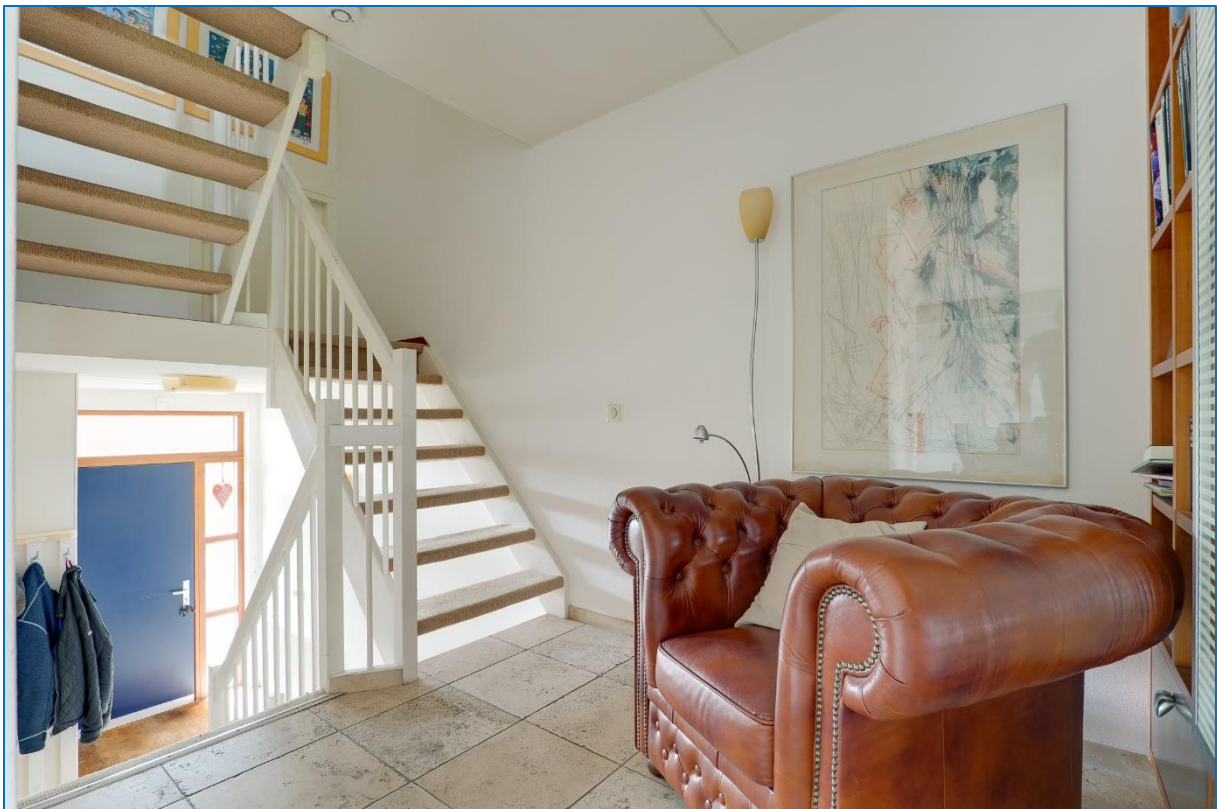






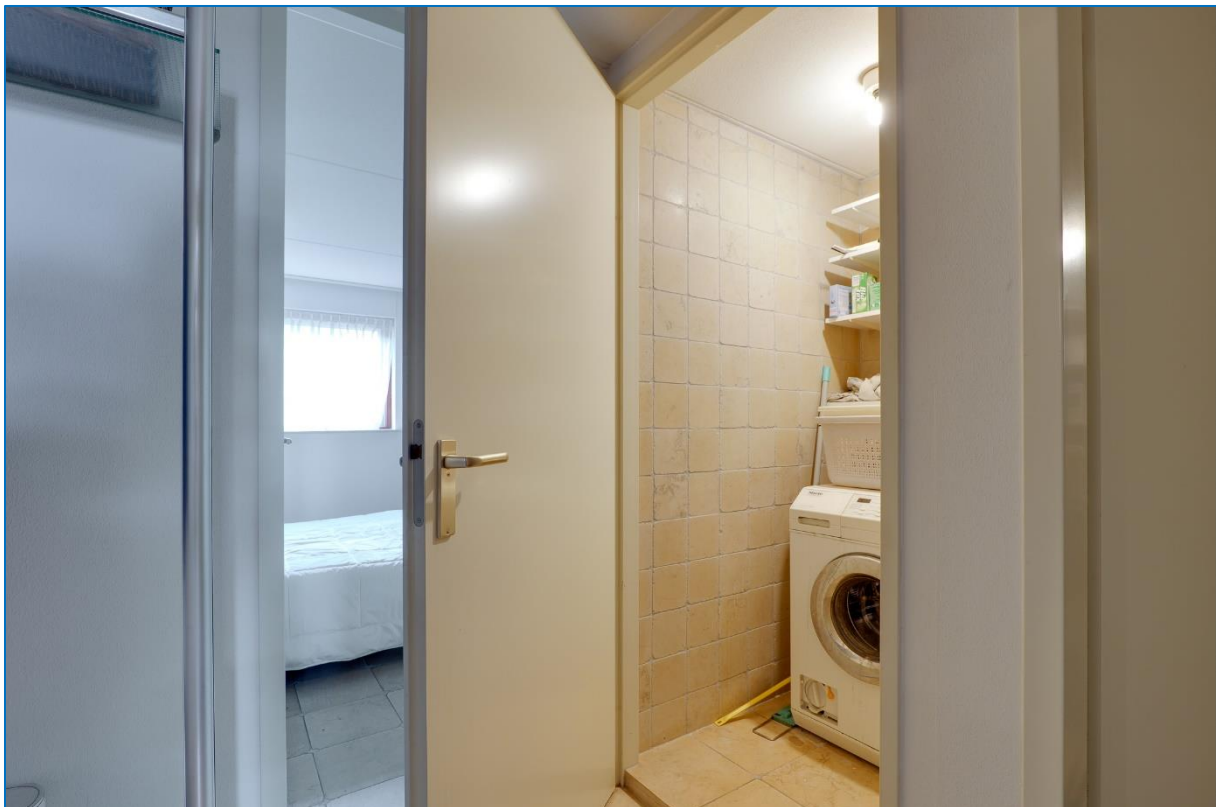


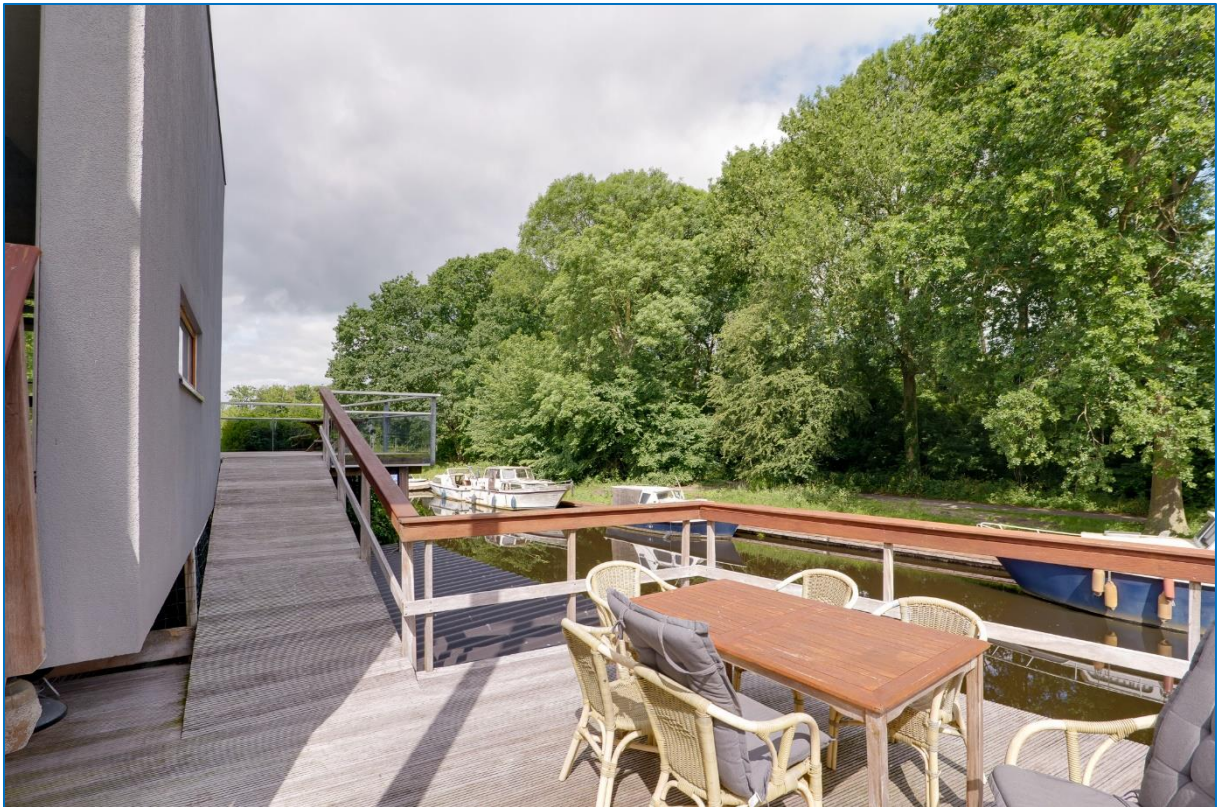


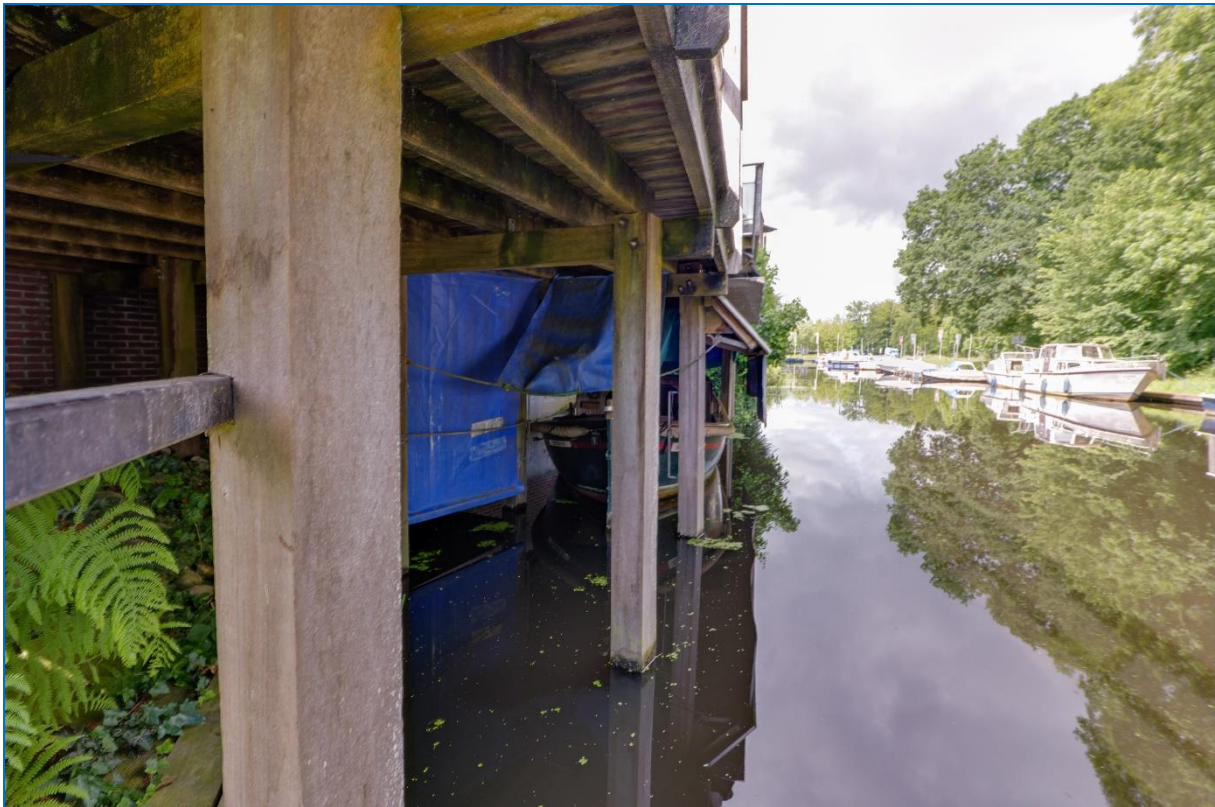
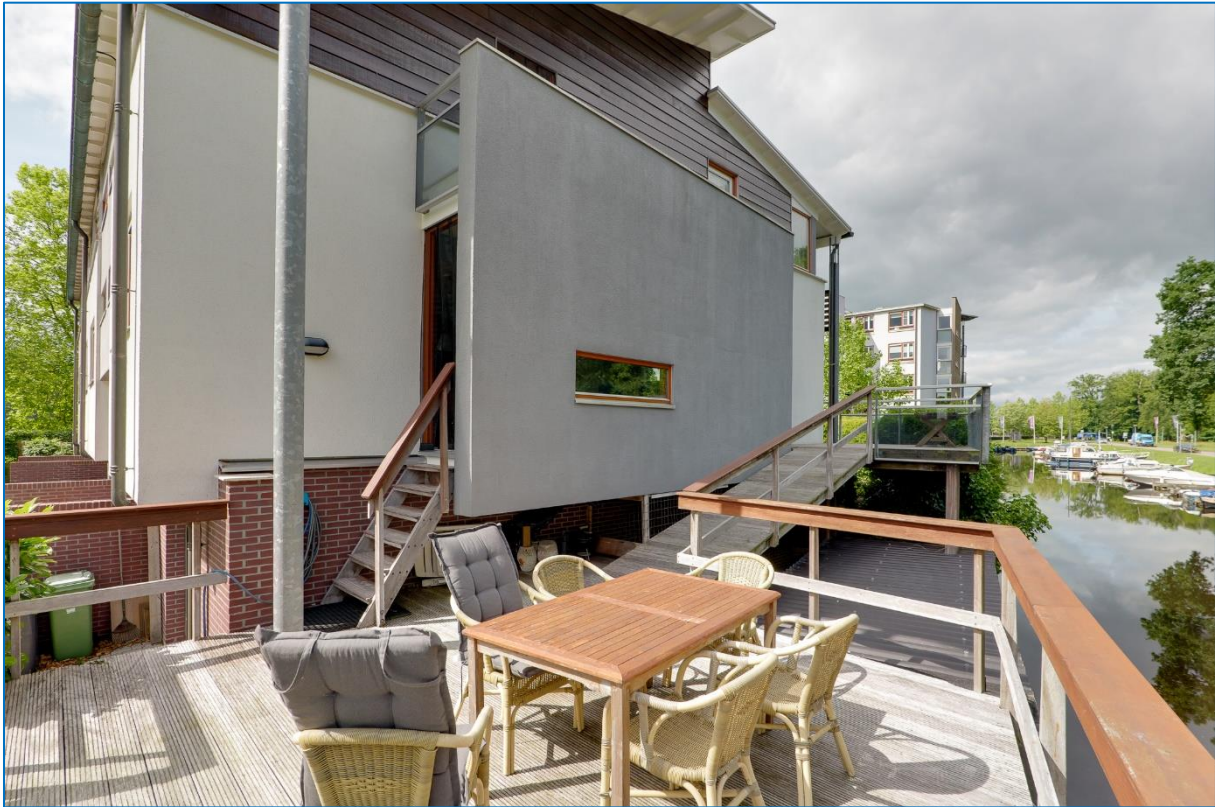








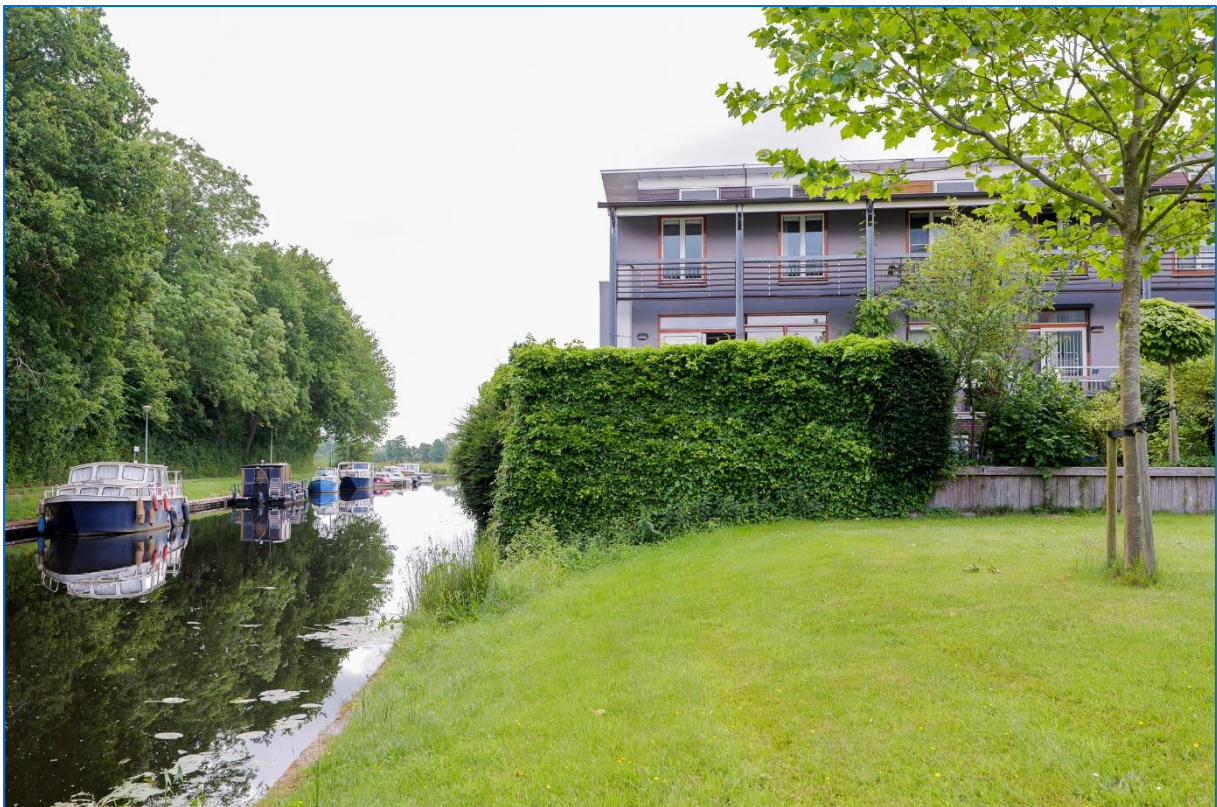


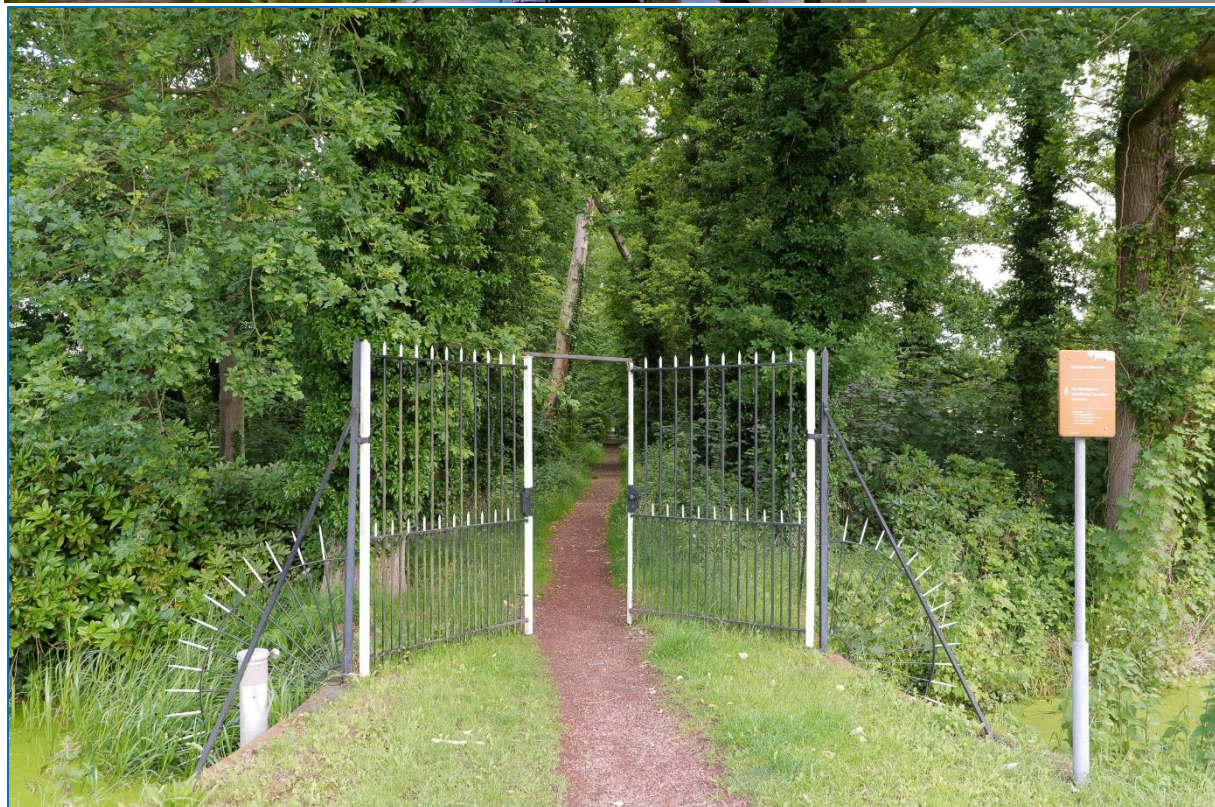












Kadastrale kaart

Uw referentie: Nienoordshaven



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leek	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4801	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Documentatie

Alle gegevens in deze brochure zijn uitsluitend bestemd voorbelanghebbende. Hoewel wij deze brochure met de grootst mogelijke zorgvuldigheid hebben samengesteld zijn fouten en vergissingen mogelijk en is eigen onderzoek raadzaam. Aan deze gegevens kunnen geen garanties/rechten worden ontleend m.b.t. het object.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie te overleggen, dan wel een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.

Notaris

Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake van de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden binnen een straal van 25 kilometer vanaf het adres van de verkochte woning.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De 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 van meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 28 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 de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt.

