



De Hoorns 38

9451 DB ROLDE



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
Omgeving	06
Begaande grond	08
Eerste & Tweede verdieping	14
De Tuin	20
Plattegronden	24
Lijst van zaken	26
Extra informatie	31
Aantekeningen	35

OVER DEZE WONING

Prachtig vormgegeven, royaal gebouwde vrijstaande villa met garage en carport op een perceel van 669 m². Gelegen midden in het groen met vrij uitzicht en zeer gunstig nabij de N33, met snelle uitvalswegen richting Assen, Groningen en Emmen.





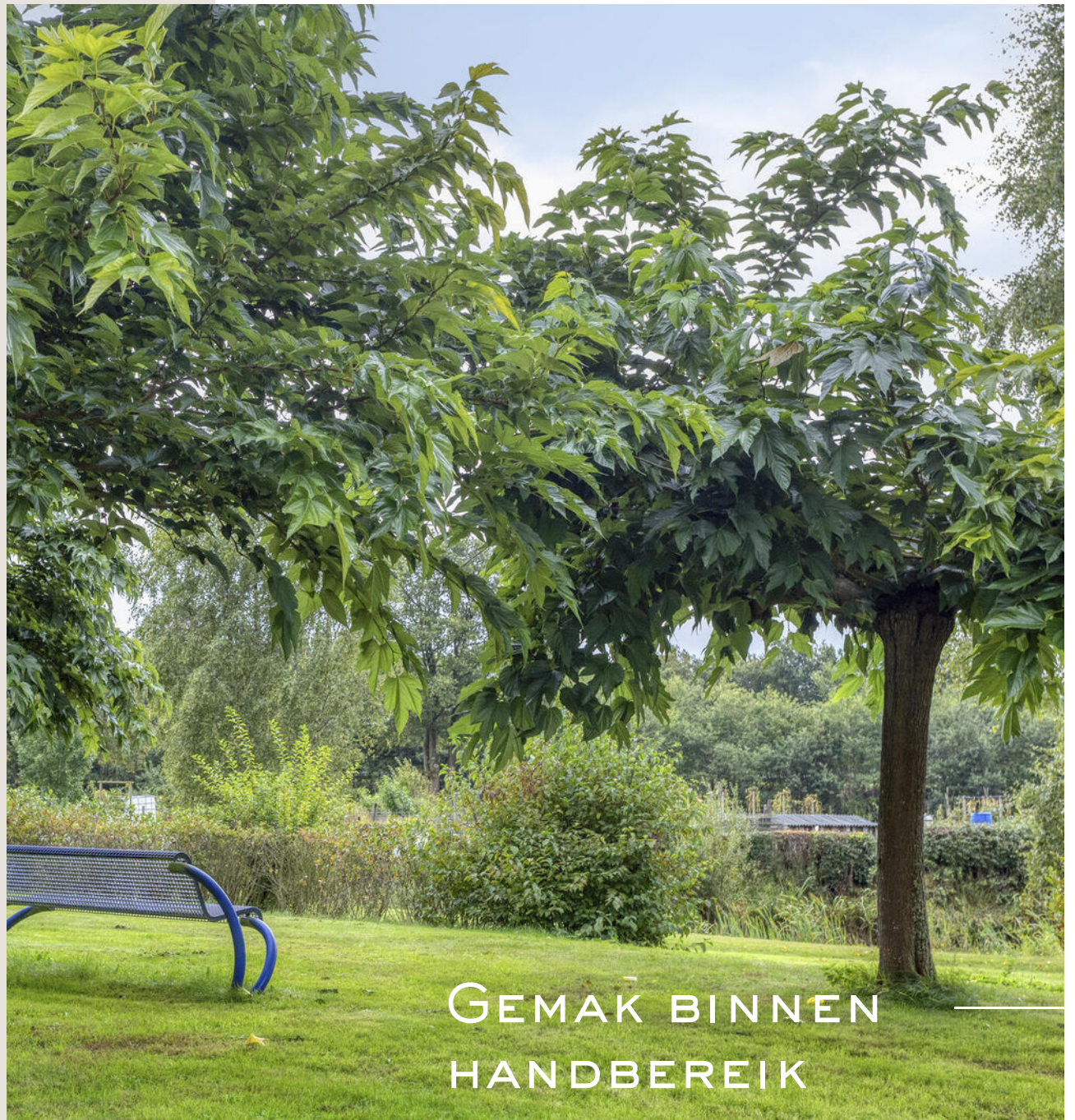
KENMERKEN

SOORT WONING	EENGEZINSWONING	AANTAL KAMERS:	6
BOUWJAAR	2005	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
WOONOPPERVLAKTE	205	AANTAL WOONLAGEN:	3
PERCEELOPPERVLAKE	669 M ²	TUINLIGGING:	NOORDWEST
INHOUD	912 M ³	ENERGIELABEL	A

OMGEVING

U woont aan de rand van het prachtig groene brinkdorp Rolde (gemeente Aa en Hunze), op loopafstand van voorzieningen en met natuur direct om de hoek. Assen (met NS station) en Groningen liggen op korte afstand. Nabij Nationaal Park Drentsche Aa, en uitgestrekte natuurgebieden.

Goede bereikbaarheid. De woning ligt nabij de N33, verscholen achter groen en een mooi park, waardoor verkeer aan de voorzijde beperkt hoorbaar en nauwelijks zichtbaar is.



GEMAK BINNEN
HANDBEREIK



De woning is tot in detail doordacht: een lichte living met fraaie doorkijken naar de tuin, een strak afgewerkte open keuken en veel praktische bergruimte. De moderne, tijdloze afwerking gaat hand in hand met eigentijds wooncomfort. Dankzij uitstekende isolatie, vloerverwarming op de begane grond, 20 zonnepanelen (2015), een split airco-unit, inbouw gashaard en rondom rolluiken/zonwering is de woning energiezuinig en comfortabel. Het huis is bovendien levensloopbestendig in te richten met slapen en baden op de begane grond, maar leent zich ook uitstekend voor gezinswonen en werken aan huis.



BIJZONDERHEDEN

- Energie label A
- Uitstekend geïsoleerd en energiezuinig
- 20 zonnepanelen (c.a. 2015)
- Vloerverwarming begane grond
- Split airco-unit
- Sfeervolle inbouw gashaard
- Rolluiken en zonwering rondom
- Hoogwaardige materialen en afwerking
- Inbouwkasten in slaapkamers
- Garage met carport
- Mogelijkheid tot volledig gelijkvloers wonen
- Vrij uitzicht, veel privacy
- Goede staat van onderhoud
- Prachtige onderhoudsarme tuin

BEGANE GROND

- Centrale entree/hal met toilet, open trapopgang en toegang tot de woonkamer
- Ruim bemeten living met natuurstenen tegelvloer en plinten en met slank vormgegeven inbouw gashaard;
- Openslaande deuren naar de fraai aangelegde achtertuin
- Vernieuwde Woonkeuken aan de voorzijde via tuindeur bereikbaar vanaf het besloten terras aan de voorzijde (ochtend- en middagzon).
- Bijkeuken met handige 2e entree, meterkast, wasgelegenheid en veel (inbouw)bergruimte
- Slaap-/werkkamer aan de noordzijde met royale inbouwkasten
- Aangrenzende luxe badkamer met toilet, inloopdouche en dubbele wastafel
- Inpandige hobbyruimte/garage met verwarming, tegelvloer, wateraansluiting
- aangrenzende carport



ELEGANT EN
UITNODIGEND.















EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Overloop

- Vier ruime slaapkamers
- Tweede badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel en toilet
- Separaat derde toilet
- Technische/wasruimte met opstelling voor wasmachine en droger

Tweede verdieping

- Royale zolder met goede stahoogte over de gehele lengte, bereikbaar via vlizotrap









DE TUIN

- Rondom gelegen, fraai aangelegde en zonnige tuin met gevarieerde zichtlijnen en veel privacy
- Aansluitingen voor buitenkeuken aanwezig
- Meerdere terrassen in zon en schaduw, prachtig groen uitzicht vanuit huis en tuin
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Tegenover de woning: prachtige bomen, ruim park met grasveld, bankjes en een natuurlijke vijver.











PLATTEGRONDEN



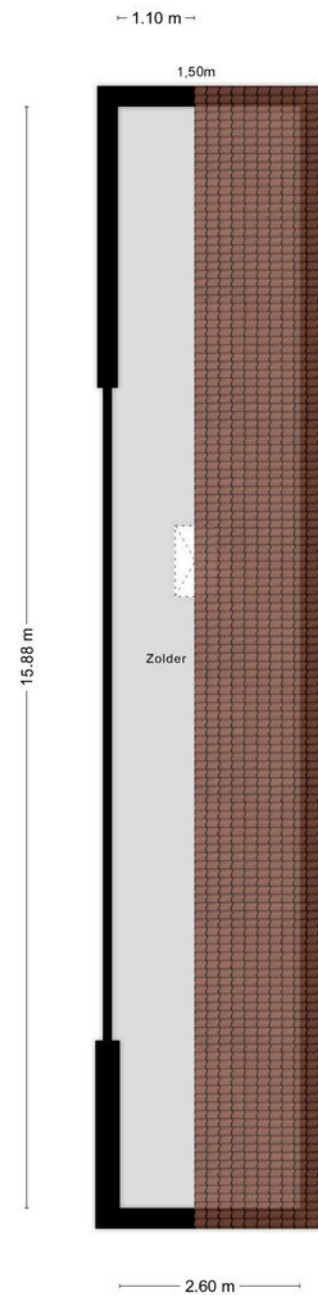
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



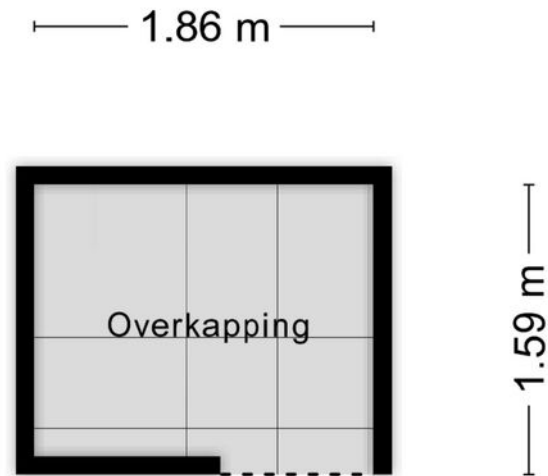
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen	X				- magnetron	X			
-				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			
-				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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	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 - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(Voordeur)bel	X								X
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	Banaan-plant en fruitboompje en gaan mogelijk mee		X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			X	CV: Nee				
					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								
-				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)

