



Hoofdstraat 8, 9937 PD Meedhuizen

Vraagprijs € 649.000,- k.k

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

Omschrijving

KARAKTERISTIEKE VOORMALIGE PASTORIE, RECENT VERSTERKT EN INSTAPKLAAR!

Maak kennis met dit bijzondere vrijstaande en sfeervolle herenhuis, voormalige pastorie, met ruime inpandige schuur/garage, atelier/werkruimte en met alle nodige (woon)voorzieningen op de benedenverdieping. Deze royale woning beschikt op de begane grond over een ruime woonkamer, een grote eetkamer met half open keuken, ruime slaapkamer, separaat toilet en badkamer. Op de bovenverdieping bevinden zich drie uitstekende slaapkamers, een separaat 2e toilet en een 2e badkamer. Dit bijzonder fraai gelegen herenhuis biedt mede door de ruimte en indeling vele mogelijkheden.

Met een beschutte ligging, direct naast de kerk, en het ruime perceel van 3965 m2 is ook de beleving van deze locatie bijzonder te noemen. Zo is er een heerlijke tuin rondom met een fruitboomgaard, parkeergelegenheid op eigen terrein en middels een nieuw aangelegde oprijlaan een ontsluiting voor de auto via de Kerklaan aan de achterzijde. Het dorp Meedhuizen is centraal gelegen ten opzichte van bijvoorbeeld Appingedam, Delfzijl en Siddeburen met goede fietsverbindingen, openbaar vervoer en (basis)scholen. Het dorp zelf is gemoedelijk, alsmede kleinschalig en heeft een open vaarverbinding naar het Schildmeer. Tevens is het dorp zeer gunstig gelegen ten opzichte van de N33 en overige uitvalswegen richting o.a. Groningen, Winschoten en Eemshaven.

De vele dagelijkse voorzieningen zijn op enkele kilometers afstand aanwezig in Appingedam, Delfzijl, Wagenborgen en Siddeburen. Daarbij heeft het dorp zelf een rijk verenigingsleven met o.a. een gezellige herberg, dorpswinkel, een activiteitencommissie en een eigen voetbalvereniging.

Wat nog ontbreekt? Eigenlijk alleen nog een passende keuken. Als deze eenmaal geplaatst is dan is het hier direct heerlijk, rustig en comfortabel wonen!

Bijzonderheden:

- karakteristieke vrijstaande woning;
- voormalige pastorie met fraaie architectuur;
- in 2024 en 2025 groots versterkt / verbouwd met behoud van authentieke details en kenmerkende sfeer;
- in mei 2025 weer opgeleverd en onder andere voorzien van nieuwe kozijnen, ramen en isolatieglas, muurisolatie, vloerisolatie, nieuwe dakramen, 8 extra (nu in totaal 16 st.) zonnepanelen, nieuwe vloer eerste verdieping en diverse wandafwerking (stuc – en schilderwerk);
- tevens voorzien van mechanische afzuiging en ventilatieroosters, nieuwe cv-ketel (Intergas Hre uit 2025, eigendom), nieuwe houtkachel en rookkanaal, nieuwe groepenkast en veel nieuwe stopcontacten en schakelaars;
- voorzien van glisolatie, dak-, muur- en vloerisolatie;
- inpandig te bereiken versterkte schuur/garage met werkkamer/atelier en bergzolder (krachtstroom aanwezig);
- sfeervolle en ruime woonkamer met houtkachel en fraaie vaste kasten;
- gezellige eetkamer met half open keuken;
- ruime slaapkamer en grote badkamer op de begane grond;
- gerenoveerde badkamer voorzien van ligbad, douche, handdoekenradiator en wastafel;
- drie uitstekende slaapkamers op de eerste verdieping;
- tevens separaat 2e toilet en moderne 2e badkamer op de verdieping aanwezig;
- kelder van circa 20 m2;
- heerlijk zonnige tuin rondom met meerdere terrassen en veel privacy;
- ontsluiting aan de achterzijde via de Kerklaan;
- rustige en beschutte ligging in het hart van Meedhuizen;
- Meedhuizen is een kleinschalig en gemoedelijk dorp met onder andere een supermarkt, dorpsherberg en een actief verenigingsleven;
- ligging nabij Appingedam, Delfzijl, Siddeburen en Wagenborgen met goede fietsverbindingen, openbaar vervoer en (basis)scholen;

- tevens gunstige ligging naar de N33 en diverse andere uitvalswegen richting o.a. Groningen, Winschoten en Eemshaven.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 649.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.200 m ³
Perceel oppervlakte	: 3.965 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 204 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1890
Ligging	: Aan rustige weg, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen

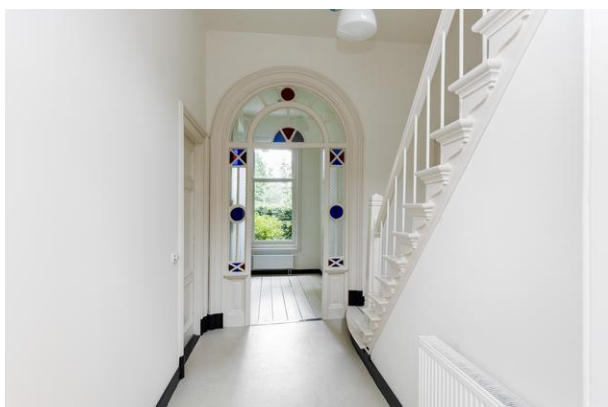
Locatie

Hoofdstraat 8
9937 PD MEEDHUIZEN

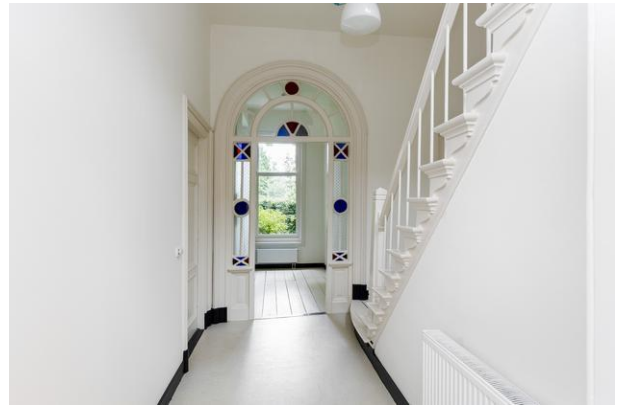


Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

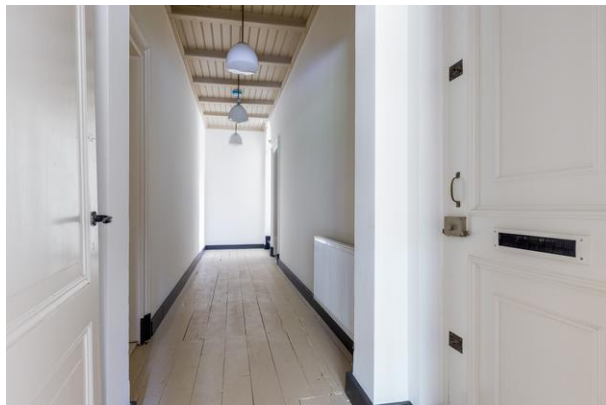
Foto's



Foto's



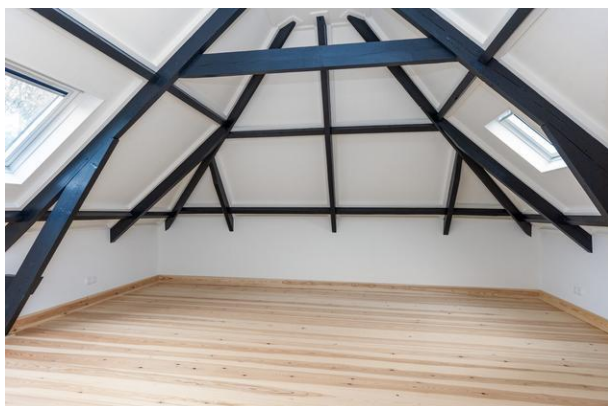
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Delfzijl
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	P
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	570
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



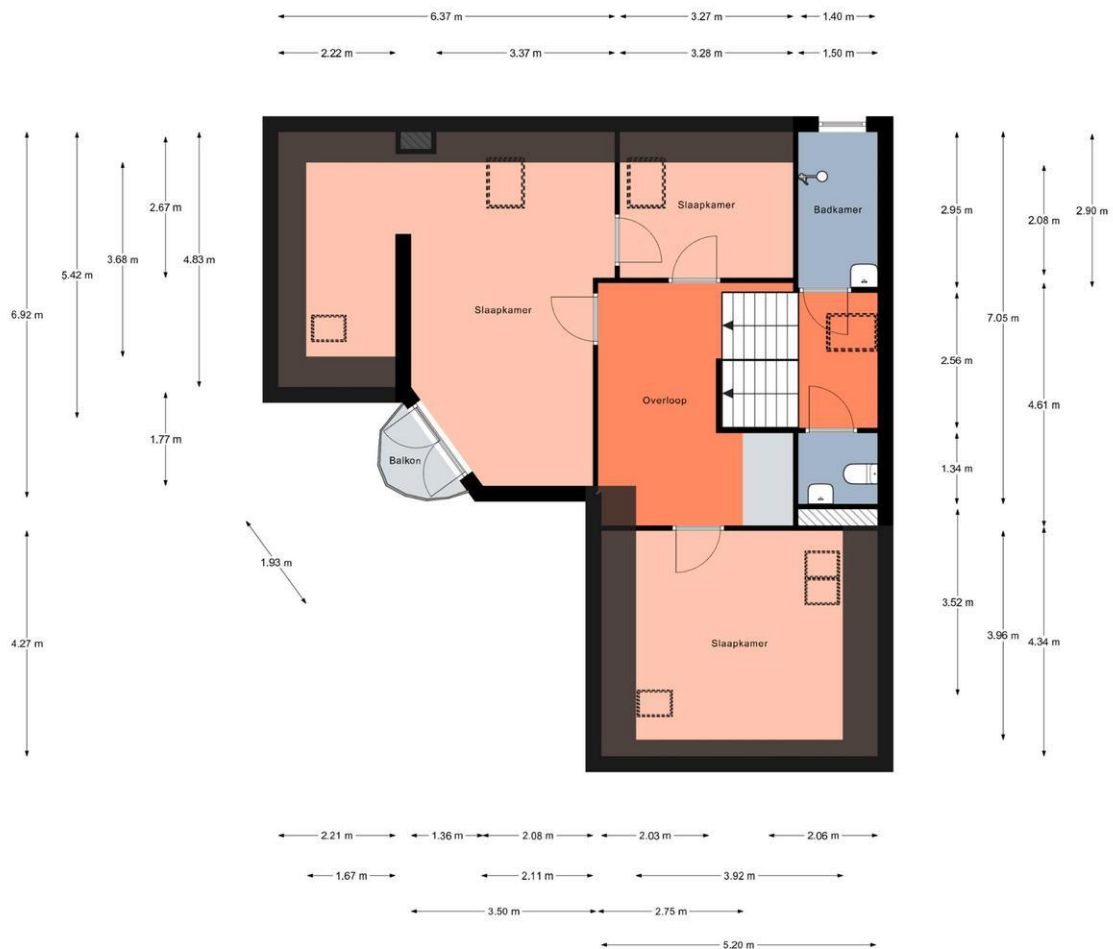
Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl

Begane grond



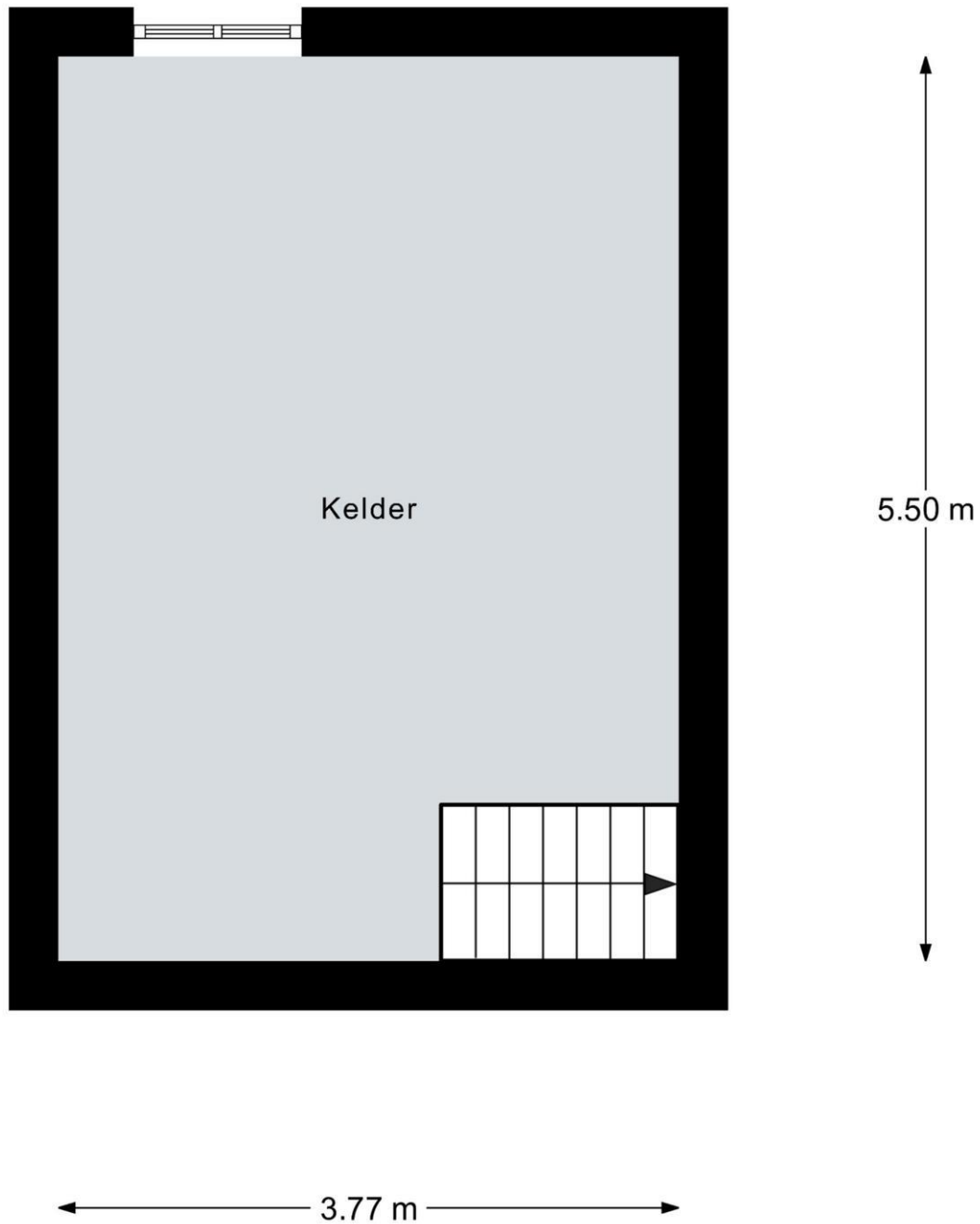
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Nieboer tips en adviezen

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken wordt de koopovereenkomst opgesteld door Nieboer Makelaars, conform de modelakte, opgesteld door de NVM, onze makelaarsberoepsorganisatie. Deze is uitgebreid en gedetailleerd van opzet en voorzien van alle benodigde bijlagen. Bij het passeren van de akte van levering bij de notaris, komt het risico en de aansprakelijkheid van de woning bij de koper te liggen. Dit geldt voor tal van zaken als verontreiniging, asbest, (verborgen) gebreken etc. Denk hierbij ook om de opstalverzekering (brandverzekering) met een correcte verzekerde (herbouw)waarde.

Ontbindende voorwaarden

Indien een voorbehoud (in casu: ontbindende voorwaarde) benodigd is, betreffende het verkrijgen van een financiering (hypotheek), eventueel met het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dan dient u dit ons nadrukkelijk mee te delen bij het uitbrengen van uw bieding. Ontbindende voorwaarden worden namelijk alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze in de onderhandelingen zijn besproken. De termijn die wordt opgenomen voor een ontbindende voorwaarde financiering (met of zonder NHG) is 5 weken na mondelinge overeenstemming. Wij raden u aan een vrijblijvende afspraak te maken voor een deskundig hypotheekadvies door een Erkend hypotheekadviseur. U kunt hiervoor contact met ons opnemen.

Bouwtechnische keuring

U heeft de mogelijkheid om (voor eigen rekening) voorafgaande aan de aankoop van de woning deze bouwtechnisch te laten inspecteren. Deze bouwtechnische keuring (veelal met een schriftelijke rapportage en begeleidende foto's) geeft u een (extra) goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. In dit rapport wordt per onderdeel van de woning aangegeven in welke staat het verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op (korte) termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor zijn geraamd. U krijgt hiermee al in een vroeg stadium een objectieve analyse van de bouwkundige en technische staat van de woning. Geef het verzoek tot bouwtechnische keuring aan bij het uitbrengen van uw bieding (dus voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomst). U bent vrij in keuze wie u de bouwtechnische keuring laat uitvoeren, zodat het voor u te allen tijde een objectieve waarneming/opname is. De verkoper heeft op zijn beurt diverse zaken verklaart in de vragenlijst, welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie die u heeft ontvangen.

Onderzoekplicht

Nadrukkelijk wijzen wij u op het feit dat u ook, zonder het laten uitvoeren van een bouwtechnische keuring, een eigen onderzoekplicht heeft als koper.

Notaris

Deze is naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld), mits de "kosten verkoper" niet buitensporig hoog in rekening worden gebracht door het desbetreffende notariaat.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk 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 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Ouderdomsclausule

Indien van toepassing zal de zogenaamde 'ouderdomsclausule' (geheel of gedeeltelijk) in de koopovereenkomst worden opgenomen: *'Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks ..., wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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 een of meer eigenschappen van de*

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl



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.'

Bankgarantie

Indien u een woning koopt, dan verlangen onze verkopers een bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 7 kalenderdagen na het onherroepelijk geworden zijn van de koopovereenkomst afgegeven dan wel gestort te zijn bij de notaris, die de eigendomsoverdracht in behandeling heeft. Dit artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel wordt als bijlage in de koopovereenkomst opgenomen (en krijgt u op verzoek eerder overhandigd). Tijdens de bezichtiging worden deze erfdienstbaarheden u reeds medegedeeld. Daarnaast kunnen er nog andere afspraken of bijzonderheden van toepassing zijn, die u moet weten voordat u een bieding uitbrengt. Voor zover dat zaken zijn die tot de mededelingsplicht van verkopers behoren, vragen wij elke verkoper ons die zaken kenbaar te maken op de vragenlijst welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (roerende en onroerende) zaken die in / bij de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Plattegronden

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Documentatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Prijs-/ druk- en zetfouten zijn te allen tijde voorbehouden.

Waardebepaling van uw eigen woning

Als u op dit moment een koopwoning heeft, brengen wij graag onze expertise ten uitvoer met een voor u kosteloos, vrijblijvend en marktgericht advies in de actuele marktwaarde van uw huidige woning. U kunt bij ons kantoor hiervoor een afspraak maken.

Een huis kopen? Voor u geen dagelijkse werk.

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, 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 zo nodig inwinnen van informatie bij de gemeente (bestemmingsplan, milieutechnische aspecten etc.) en het zo nodig onderzoeken van uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich er van dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat er niet eerder een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan nadat tussen koper en verkoper nadrukkelijk overeenstemming is bereikt is over de prijs, de leverdatum en andere relevante zaken als bijvoorbeeld gestelde ontbindende voorwaarden, roerende zaken e.d. welke verwoord zijn in een door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst (zie ook passage *Bedenktijd*). U bent te allen tijde vrij zich te laten bijstaan door een eigen aankoopmakelaar.

Nieboer Makelaars Winschoten
Venne 131 D
9671 ER, WINSCHOTEN
Tel: (0597) 41 75 50
E-mail: winschoten@nieboer.nl
www.nieboer.nl



Bezichtiging

Voor een overtuigende vervolgbesichtiging van een woning kunt u een afspraak met ons maken. Een afspraak tot bezichtiging leidt tot geen enkele verplichting. Ook niet als u de "eerste kijker" bent. Tevens kunt u hieraan geen rechten ontleen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten een afspraak tot bezichtiging te maken.

Na afloop van de bezichtiging

-U wilt nadere informatie, nogmaals bezichtigen of u wilt een bieding op de woning uitbrengen?

Neemt u dan contact op met ons kantoor (als u de aankoop zelf wilt verzorgen) of met uw eigen aankoopmakelaar die u verder bij de aankoop begeleidt).

-U heeft geen verdere belangstelling?

Dan stellen wij het bijzonder op prijs, dat u ons dit binnen enkele dagen laat weten, zodat wij de eigenaar/verkoper van de woning kunnen informeren. Wellicht kunnen wij u met een andere woning (in de toekomst) van dienst zijn.