



Gouw 15, 9951 VK Winsum

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Omschrijving

Gouw 15 in Winsum - Vrijstaand wonen aan de rand van het dorp

Aan de Gouw in Winsum staat deze charmante vrijstaande woning (1988) met veel leefruimte en een zonnige, beschutte tuin op het zuidwesten. Perceeloppervlakte circa 473 m² eigen grond.

De woning beschikt onder andere over een slaapkamer op de begane grond en drie slaapkamers op de eerste verdieping.

De ligging aan de rand van het dorp is ideaal: groen, ruim opgezet en toch op korte afstand van het levendige dorpscentrum.

De directe omgeving is kindvriendelijk en rijk aan groen. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een parkachtig gebied met bomen, struiken en wandel- en fietspaden die onder andere naar het sfeervolle en gezellige dorpscentrum van Winsum leiden. In de buurt zijn diverse speelplekken en scholen te vinden, en op loopafstand ligt een beschermde wierde waar men heerlijk kan wandelen.

De indeling:

Bij binnenkomst betreed je de hal met een plavuizenvloer, meterkast, trapopgang en een half betegeld toilet met fonteintje.

De ruime L-vormige woonkamer van circa 30 m² heeft een zitgedeelte aan de voorzijde en biedt dankzij de vele ramen een lichte en open sfeer met uitzicht over zowel de tuin als de straat. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van een nette parketvloer.

De keuken, met zicht op de tuin, is circa 19 m² groot en ingericht met een ruime, enigszins gedateerde keukenopstelling met veel opbergruimte in kasten en laden, een gasstel, oven, afzuigkap en een koelkast. Vanuit de keuken kijk je prachtig uit over de besloten achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, eveneens met plavuizenvloer en geheel betegelde wanden. De bijkeuken is voorzien van een Remeha HR-combiketel (lease uit 2015), een radiator, een wastafel, een wasmachineaansluiting en een achterdeur.

Vanuit de bijkeuken is de voormalige garage bereikbaar, die is omgebouwd tot een royale slaapkamer van circa 20 m². Aan de voorzijde is in het verleden een pui geplaatst met een deur naar de oprit.

Op de eerste verdieping leidt een ruime overloop naar drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn respectievelijk circa 8,8 en 9,2 m² groot. Beide zijn voorzien van vloerbedekking, een radiator en ramen met screens.

De grootste slaapkamer van circa 18 m² ligt aan de voorzijde en beschikt over een wastafel, drie ramen (waaronder een Velux dakraam) en een grote kastenwand.

De eenvoudige badkamer is praktisch ingedeeld met een schuifdeur, een douchehoek, een ligbad, een wastafel en een tweede toilet. Een Velux dakraam zorgt hier voor licht en ventilatie.

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier vind je een overloop met bergruimte en de mechanische ventilatiebox, evenals twee zolderruimtes met dakramen en veel opbergmogelijkheden.

De achtertuin is een beschutte en groene plek, perfect gesitueerd op het zuidwesten en ingericht met een groot terras direct achter het huis, diverse borders met vaste planten en struiken, een grasveld en meerdere bijgebouwen. Aan de achterzijde staat een eenvoudige tuinschuur van circa 8 m², er is een voormalige kippenren aanwezig en aan de zijkant van de tuin staat nog een schuur van circa 9 m². Beide schuren zijn voorzien van elektra.

Aan de voorzijde van het huis loopt een pad vanaf de straat naar de voordeur, met een klein bestraat pleintje. De voortuin is met zorg aangelegd met grind en vaste beplanting. Aan de andere zijde van de voortuin ligt een oprit met ruimte voor twee auto's.

Winsum ligt in het karakteristieke Marengedebied, tussen de stad Groningen en Nationaal Park Lauwersmeer. Hier woon je landelijk en rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Het dorp beschikt over een eigen treinstation, diverse winkels, meerdere basisscholen, kinderopvang, een gezondheidscentrum en een actief sport- en verenigingsleven. Het centrum met winkels en horecagelegenheden is bovendien eenvoudig per fiets bereikbaar. De stad Groningen ligt op slechts een kwartier rijden afstand.

Tot slot is het goed om te weten dat je hier vrijstaand woont op een aantrekkelijke plek in een groene woonomgeving, met een royale tuin op het zuidwesten, vier slaapkamers waarvan één op de begane grond, een perceel van circa 473 m² eigen grond, energielabel C en dat er sprake is van een projectnotaris. Aan de achterzijde is waarschijnlijk een strook gemeentegrond in gebruik. De cv-ketel betreft een leaseketel uit 2015 met een 12,5 jarig contract dat door de koper overgenomen dient te worden.

De verkopers sluiten aansprakelijkheid uit door middel van een zogenaamde 'as is'-clausule en er is ook een asbestclausule van toepassing.

Vraagprijs € 450.000, - kosten koper,

Aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 560 m ³
Perceel oppervlakte	: 473 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 140 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 225 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Dakraam
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra (Gas gestookt combiketel uit 2015, lease)

Locatie

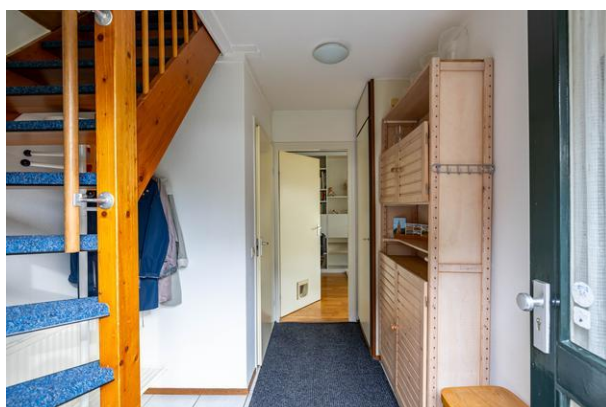
Gouw 15
9951 VK WINSUM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



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	☐	☒	☐	☐
- Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Lundiakasten gaan mee. Kastwand kamer (kan in overleg worden overgenomen)	☐	☒	☐	☐
- Trapgatkast op zolder, slaapkamerkast, servieskast keuken, badkamerkast	☒	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
- Losse koel-vries combinatie	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- keukenrolhouder, haakjes	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Plankje	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Medicijnkastje	☒	☐	☐	☐
- Douche- accessoires	☒	☐	☐	☐
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:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
- Tuinmeubelen, het hangkastje aan de schuurschutting en de oppot-tafel naast de containers gaan mee	☒	☐	☐	☐
- Kippenhok	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Parasolvoet	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
De lundiakasten in de schuurtjes	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Aanvullende informatie en voorwaarden

Koopakte Model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Koopovereenkomst De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte, model NVM, hebben getekend.

Onderzoeksplicht Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van gegevens (meestal door derden aangeleverd), moet men er vanuit gaan dat de brochure indicatief is. De gegevens zoals bedragen, jaartallen, maten en beschrijvingen, etc. zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheden met feiten die hij zelf had kunnen onderzoeken, waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De informatie in deze brochure is gebaseerd op een visuele beoordeling van de bouwkundige staat en is gerelateerd aan de ouderdom van het pand. De brochure is geen bouwkundige keuring. Een koper wordt te allen tijde in staat gesteld een bouwkundige keuring uit te (laten) voeren.

Kosten koper De kosten, rechten en de overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris Er is een projectnotaris van toepassing

Waarborgsom/Bankgarantie Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt de verkoper van koper een waarborgsom of bankgarantie, groot 10 % van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom dient binnen 14 dagen na overeenstemming in handen (of op de bankrekening) van de betreffende notaris te zijn. Indien er een voorbehoud financiering is gemaakt, dan bedraagt deze termijn 6 weken.

Bedenktijd De koper (indien hij handelt als consument) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie) de door koper en verkoper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

Consument Is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Financieringsvoorbehoud Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde financiering voor een periode van 4 of 5 weken na mondelinge overeenstemming. Een ontbindende voorwaarde dient uitdrukkelijk van te voren te worden overeengekomen.

Oplevering In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en of leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit een akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.

Asbest Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is ermee bekend dat gezien het bouwjaar en de bouwaard van de woning er mogelijk asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule Bij oudere panden dient u er als koper rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In deze koopakte zal hieromtrent een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze houdt in, dat de eisen die aan de kwaliteit en de technische staat gesteld mogen worden, in het licht van de leeftijd beoordeeld moeten worden. Kwaliteitsgebreken ten gevolge van de leeftijd van het gebouw en/of toebehoren worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. **Er is een 'as is – clause' van toepassing.**

Loden leidingen De norm voor de toegestane hoeveelheid lood in het drinkwater in de EG Drinkwaterrichtlijn is aangescherpt. De Nederlandse wetgeving neemt deze aanschrijving over. VROM streeft ernaar om huiseigenaren binnenkort alle loden waterleidingen in Nederland te laten vervangen. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het vervangen van loden waterleidingen in de woning.

Inschrijving Koper heeft het recht de koopakte voor eigen rekening door de notaris te laten inschrijven in het openbare register. Inschrijving beschermt de koper onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance van betaling of schuldsaneringsregeling (voor een periode van maximaal 6 maanden.) Indien de koper de koopakte wenst in te schrijven dan dient hij dit tijdens de onderhandelingen, voor het opmaken van de koopovereenkomst aan de verkopende makelaar door te geven of zelf te regelen met de betrokken notaris.

Identiteit partijen Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien een der partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de andere zal identificeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs.

Energielabel C.

NEN2580 De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het betreft een eenduidiger manier van meten. Verschillen in de meetuitkomsten zijn niet geheel uit te sluiten door bijvoorbeeld afrondingen, interpretatieverschillen en/of beperkingen bij het uitvoeren van de metingen.

Documentatie De informatie in deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en of vergissingen zijn gemaakt. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.