



Leerweg 5 A, 9971 AD Ulrum

Richtprijs € 199.500,- k.k.

Omschrijving

Leerweg 5A in Ulrum

In een rustige woonwijk in Ulrum staat dit fraai gelegen halfvrijstaande woonhuis. De woning beschikt over drie slaapkamers, een aangebouwde stenen berging met veel opbergruimte en een ruime vliering. Het geheel staat op een perceel van circa 264 m² eigen grond.

De woning is voorzien van acht eigen zonnepanelen en heeft een diepe, op het zuiden gelegen achtertuin met een achterom en een praktische tuinschuur.

Indeling:

Op de begane grond bevindt zich de entree met hal. Vanuit de hal bereikt u de Z-vormige woonkamer, die bestaat uit een gezellig zitgedeelte en een apart eetgedeelte (totaal circa 26 m²). De keuken (circa 6,6 m²) is voorzien van een eenvoudig keukenblok met boven- en onderkasten. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde halfsteens berging, die via een deur toegang biedt tot de royale achtertuin op het zuiden. Deze tuin beschikt over een achterom en biedt volop ruimte en zon.

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers van circa 5,6 m², 11,2 m² en 12,6 m², en een gemoderniseerde, nette badkamer. De badkamer is uitgerust met een douchehoek, een tweede toilet en een wastafel.

Via een vlizotrap is de ruime vliering bereikbaar. Hier bevinden zich een dakraam, de cv-ketel en de omvormer van de acht zonnepanelen.

Omgeving:

Ulrum ligt op slechts enkele minuten rijden van het Nationaal Park Lauwersmeer en daarmee ook dicht bij het eiland Schiermonnikoog. In het dorp zijn diverse basisvoorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool en enkele horecagelegenheden. In de omliggende dorpen, zoals Leens, Eenrum en Winsum, vindt men een uitgebreider aanbod aan winkels en overige voorzieningen. Deze regio van de gemeente Het Hogeland staat bovendien bekend om haar levendige kunst- en cultuuraanbod.

De stad Groningen is binnen ongeveer 30 autominuten goed bereikbaar. Daarnaast is er vanuit Ulrum een goede busverbinding met het treinstation in Winsum.

Bijzonderheden:

- Op de koop is een ouderdomsclausule en een asbestclausule van toepassing.
- De koper dient de woning zelf te bewonen.
- Kamergewijze bewoning en/of (gedeeltelijke) verhuur van de woning is niet toegestaan.
- Indien er meerdere gegadigden zijn, zal de verkoop plaatsvinden via een inschrijvingsprocedure.
- Tijdens de bezichtiging wordt de verkoopprocedure nader toegelicht.
- De overdracht zal plaatsvinden via een projectnotaris.

Aanvaarding: In overleg.

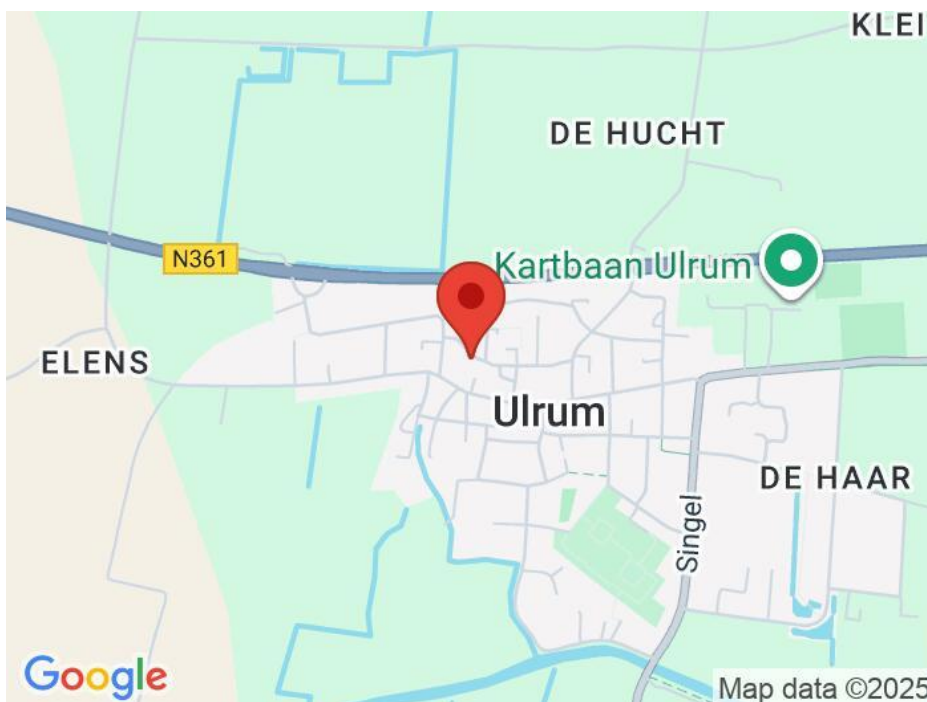
Richtprijs: € 199.500,- kosten koper.

Kenmerken

Richtprijs	: € 199.500,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 300 m ³
Perceel oppervlakte	: 264 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 85 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1981
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 104 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Dakraam
C.V.-ketel	: AWB HR (Gas gestookt combiketel eigendom)

Locatie

Leerweg 5 A
9971 AD ULRUM



Foto's



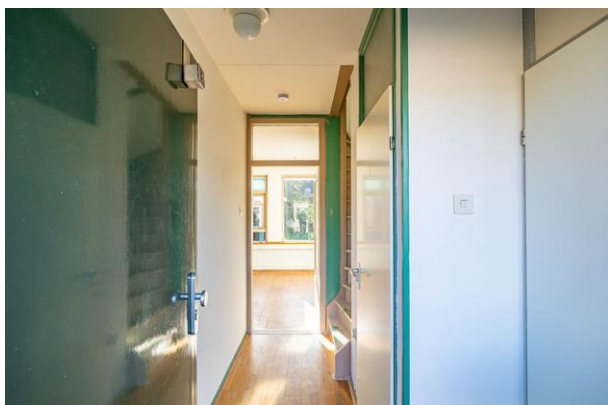
Foto's



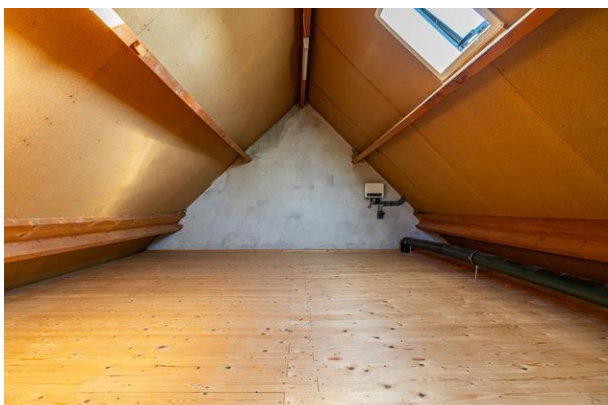
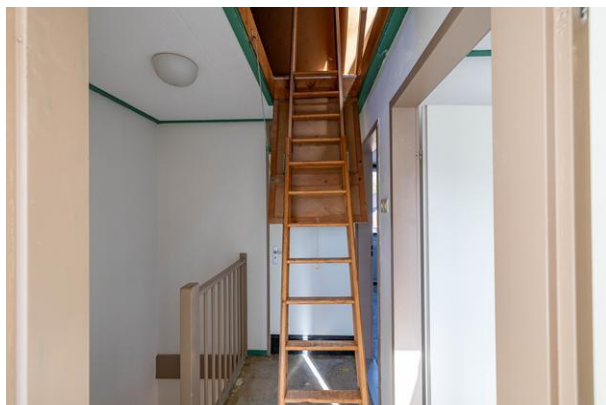
Foto's



Foto's



Foto's



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 Ter keuze van de koper, tenzij tijdens de bezichtiging of in de aanbiedingstekst anders is gemeld. **Er is sprake van een projectnotaris.**

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.

Bedenktime 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 hypotheek, 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.

Makelaardij Hamming
Munsterweg 18
9951 JA, WINSUM
Tel: 0595-444430
E-mail: info@makelaardijhamming.nl
www.makelaardijhamming.nl



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.

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.

Energie label 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.