

De Esch 2

7783 CJ Gramsbergen



Vraagprijs:
€ 695.000,- k.k.



Specificaties

Woonoppervlakte: 165 m²

Inhoud: 698 m³

Perceeloppervlakte: 2736 m²

Bouwjaar: 1959

Aantal kamers: 5

Soort woonhuis: Herenhuis

Soort bouw: Bestaande bouw

Aantal woonlagen: 3

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie

Warm water: C.v.-ketel

Verwarming: C.v.-ketel

Voorzieningen: Buitenzonwering, mechanische ventilatie, schuifpui, glasvezel kabel, alarminstallatie, rookkanaal

Berging: Ja

Locatie: Aan drukke weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin: Tuin rondom

Energie label

C

Bijzonderheden van de woning

- Bouwtechnisch rapport aanwezig;
- Prachtige ruime tuin rondom;
- Schilderwerk buiten is van 2024;
- Nabij het centrum en de uitvalswegen van Gramsbergen gelegen;
- Mogelijkheden voor mantelzorg of kantoor/praktijk aan huis;
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing;
- Aanvaarding: kan op korte termijn.

"Welkom bij deze karakteristieke vrijstaande woning met een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 2.736 m². Deze woning uit 1959 biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid, gelegen op loopafstand van het centrum én het treinstation van Gramsbergen".



De Esch 2

Welkom!

Altijd al een eigen bos bij je huis willen hebben en dan ook nog een zeer ruime woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond, laat je dan nu verrassen door deze unieke plek in Gramsbergen!

De woning is in 1990 uitgebouwd middels de achtergevel en tevens een uitbreiding in de garage, waarna in 2005 een extra uitbouw met overkapping is gerealiseerd op de begane grond met slaapkamer en badkamer. De woning is deels geïsoleerd met o.a. gedeeltelijk dakisolatie en muurisolatie, grotendeels dubbel glas en voorzetramen, deels HR++ beglazing, vloerverwarming in de slaapkamer en badkamer op de begane grond.





Begane grond

Ruime entree/ hal met toiletruimte en meterkast, royale woonkamer ($\pm 39 \text{ m}^2$) voorzien van houtkachel en schuifpui naar de bloemrijke achtertuin, aangrenzend is er een dichte keuken met aanbouwkeuken (1990) voorzien van inbouwapparatuur welke door de jaren heen al grotendeels is vernieuwd met o.a. een inductie kookplaat, een 'Miele' oven en vaatwasser. De ruime kelderruimte is toegankelijk vanuit de keuken. De bijkeuken is voorzien de boiler en wasmachine en droger opstelling en achter entree. De woning is in 2005 uitgebreid met een extra slaapkamer ($\pm 16 \text{ m}^2$) met doucheruimte op de begane grond, deze ruimte is ook prima in te richten als kantoor- of praktijkruimte aan huis.









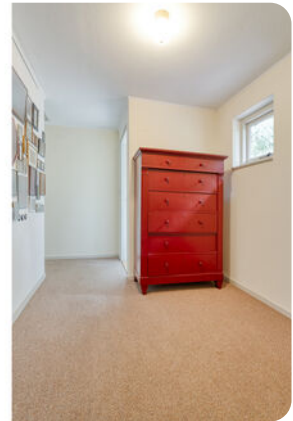






Verdiepingen

De 1e verdieping heeft een ruime overloop met 3 slaapkamers. De hoofdslaapkamer ($\pm 22 \text{ m}^2$) is nog goed in te delen als 2 slaapkamers, waarbij er een rechtstreekse toegang tot de badkamer aanwezig is. De badkamer is voorzien van een ruime douchehoek, ligbad en wastafelmeubel. Op de overloop is een separate 2e toiletruimte gerealiseerd. Middels een vlizotrap bereik je de bergzolder met cv-opstelling en dakraam.









Exterieur

De woning heeft een ruime oprit geschikt voor meerdere auto's. De aangebouwde garage (± 18 m²) is voorzien van elektrische overheaddeur, middels een doorgang naar de originele garage ruimte, welke thans in gebruik is als berging annex hobbyruimte.

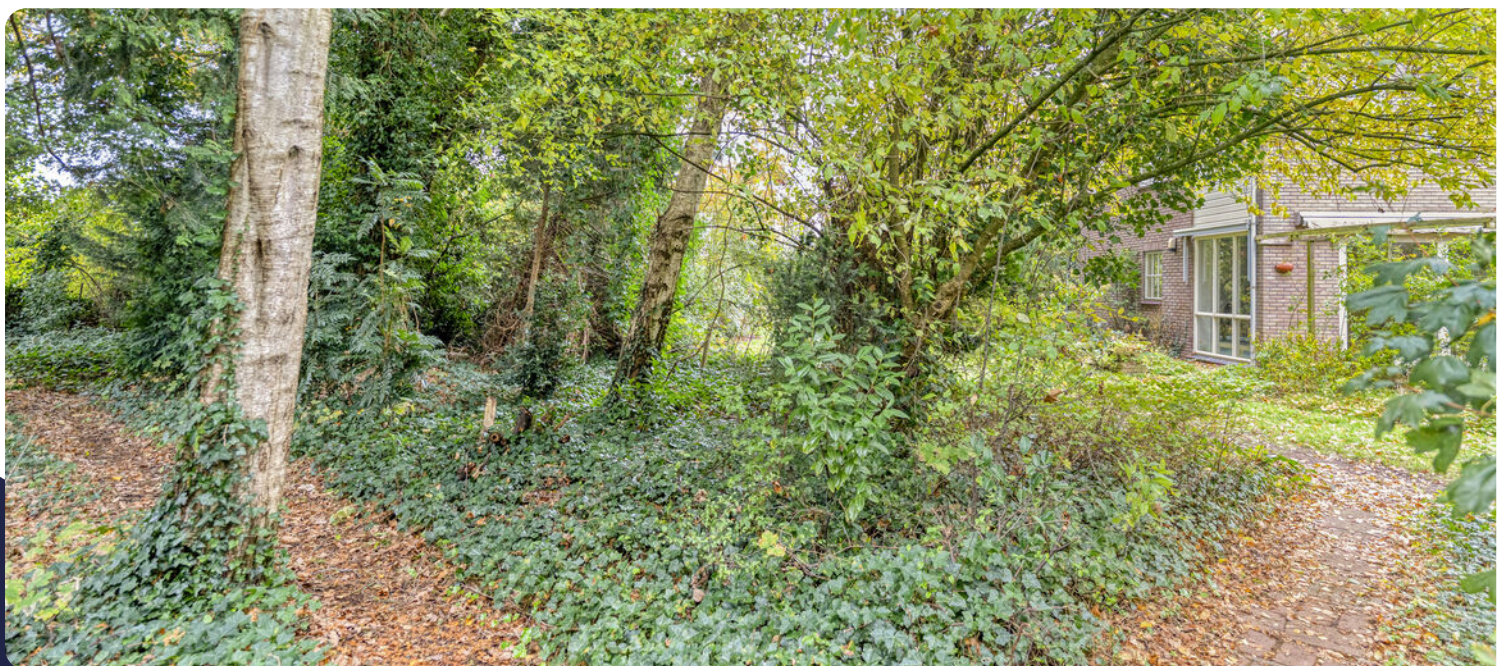
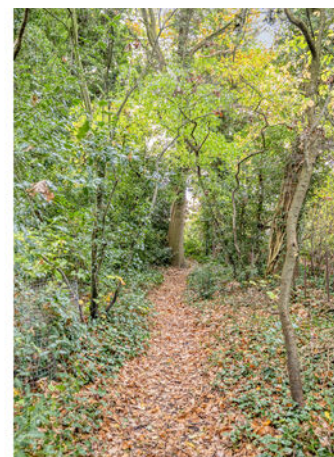
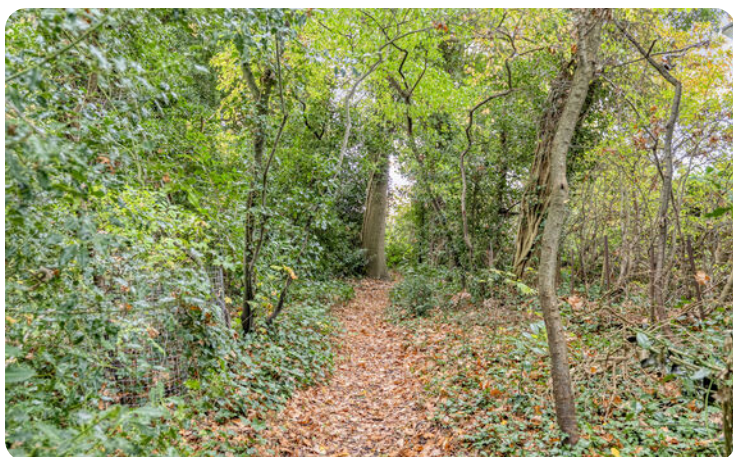
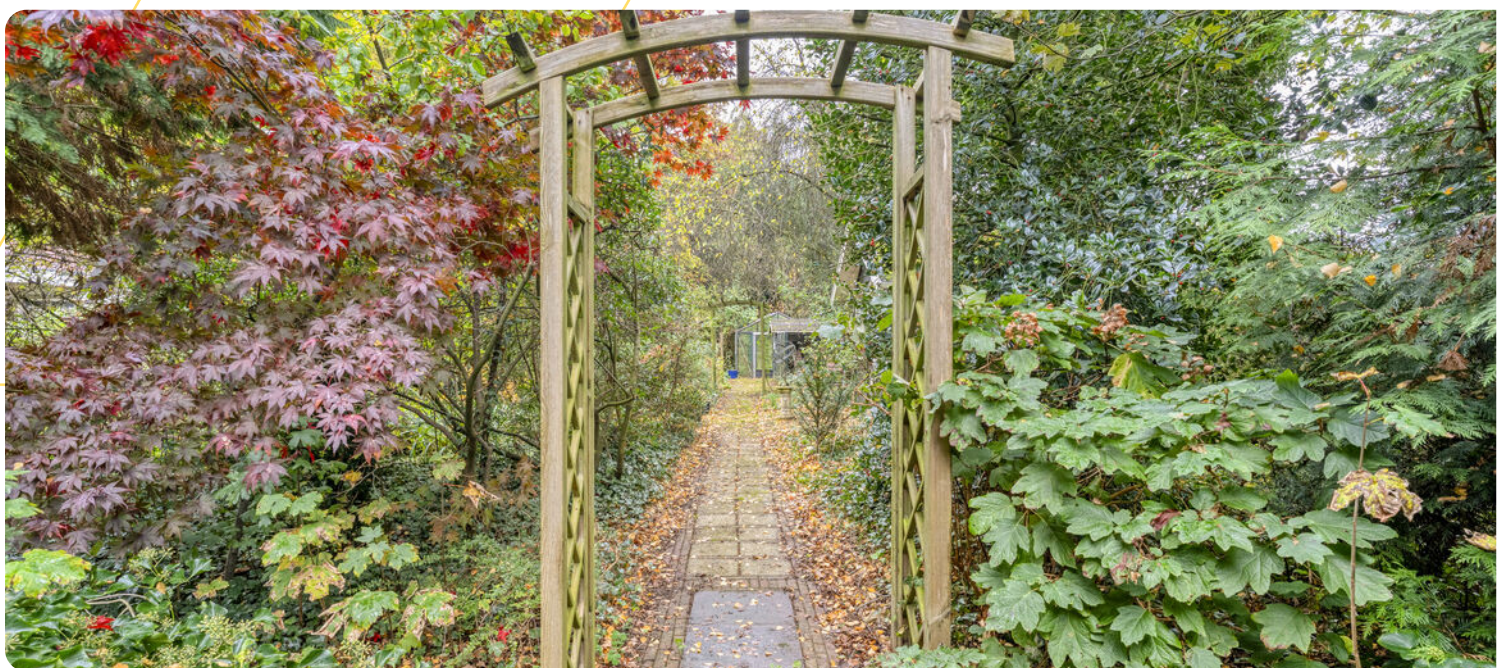
De woning heeft een zeer bloemrijke en ruime tuin rondom de woning. Achterin de tuin staat een sfeervolle overkapping/ prieeltje. De tuin heeft diverse bospaden en vijvertjes en bloemperken, waardoor er een mooie privacy rijke tuin is gerealiseerd. De tuin heeft eveneens een tuinkas en een kippenren.

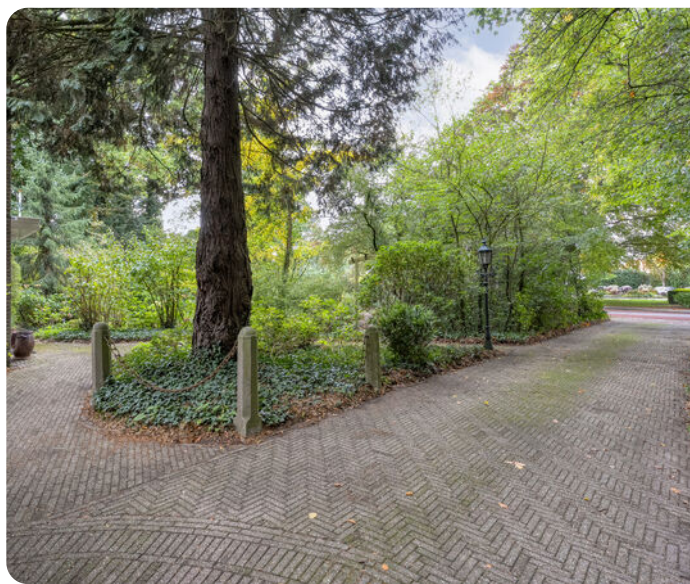














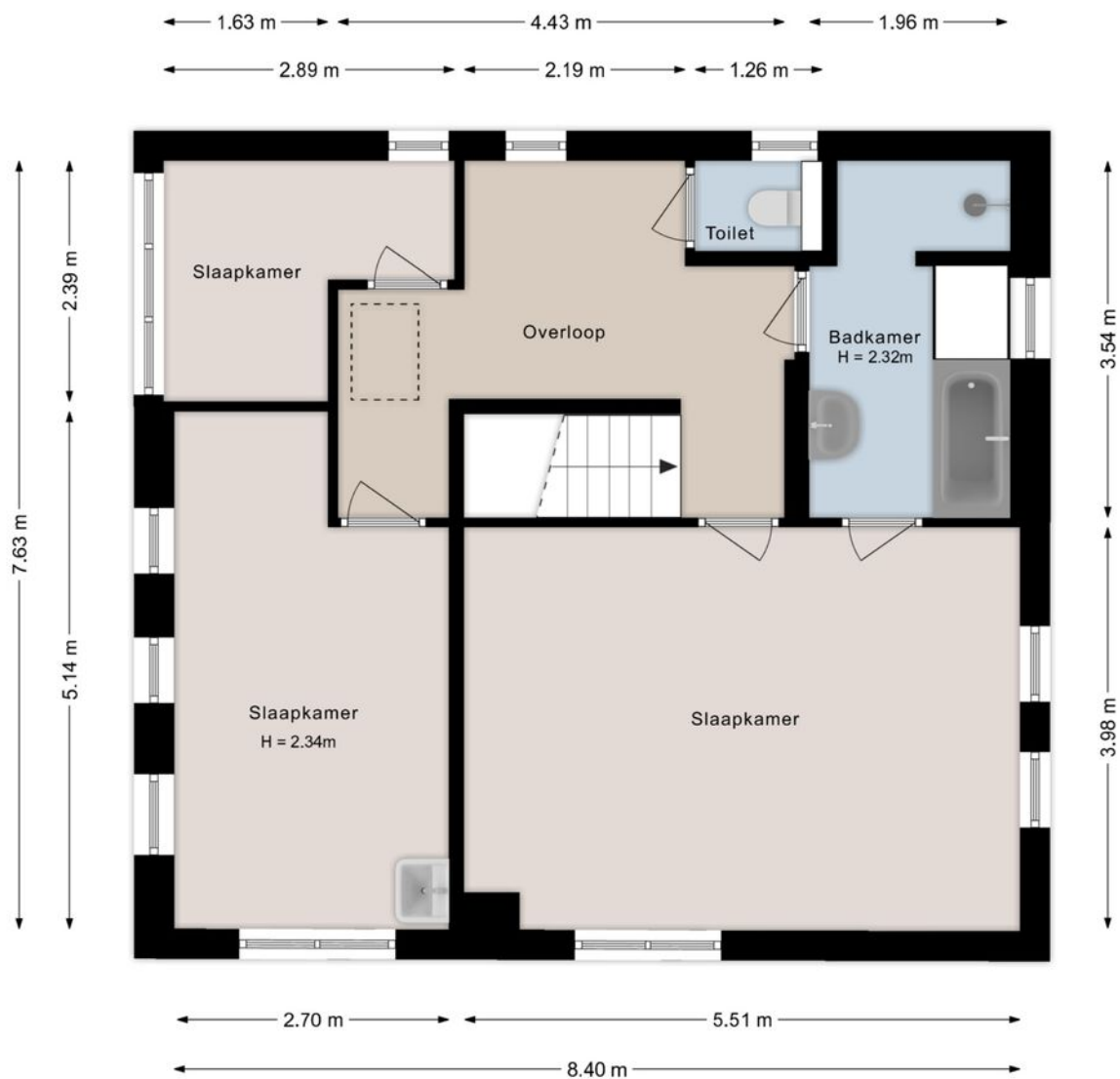


Plattegrond





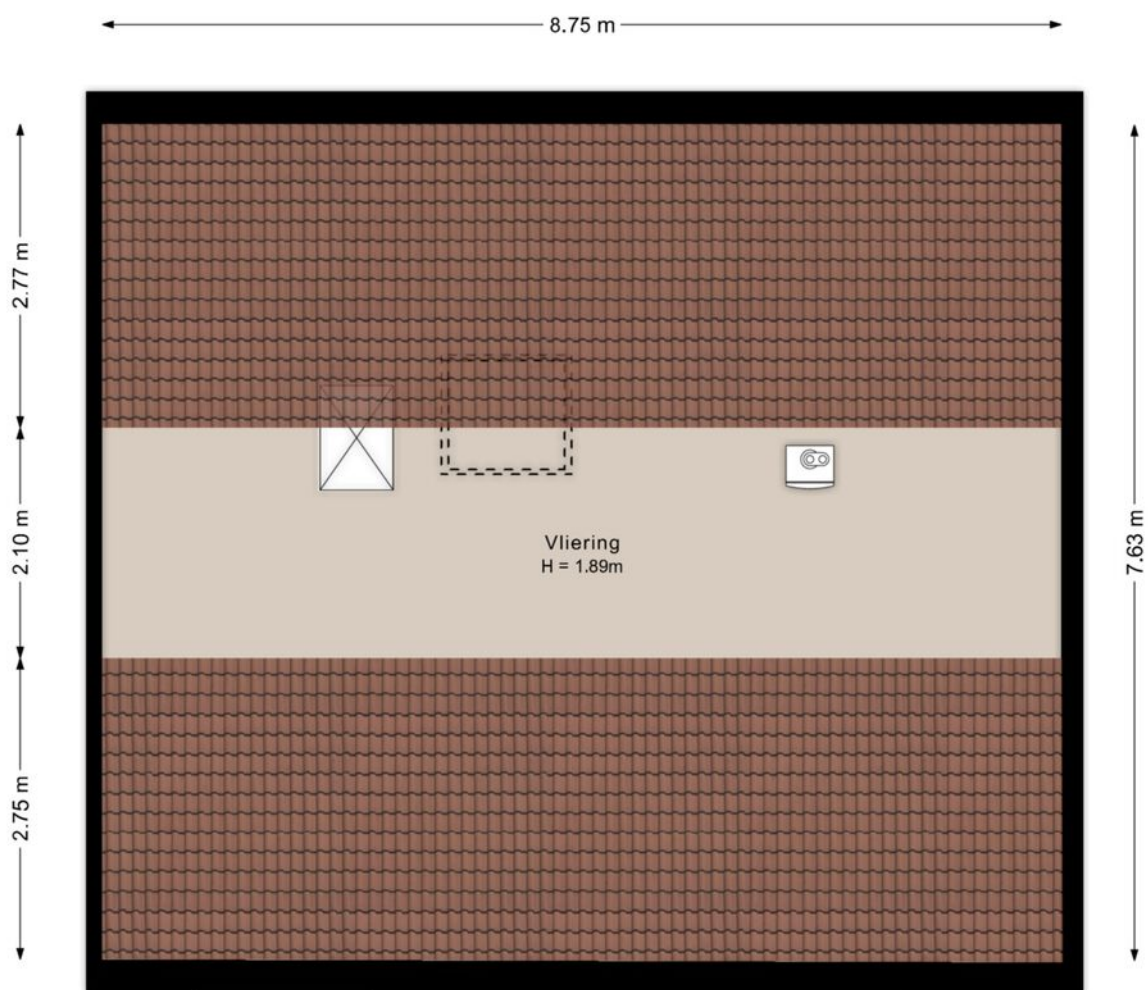
Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



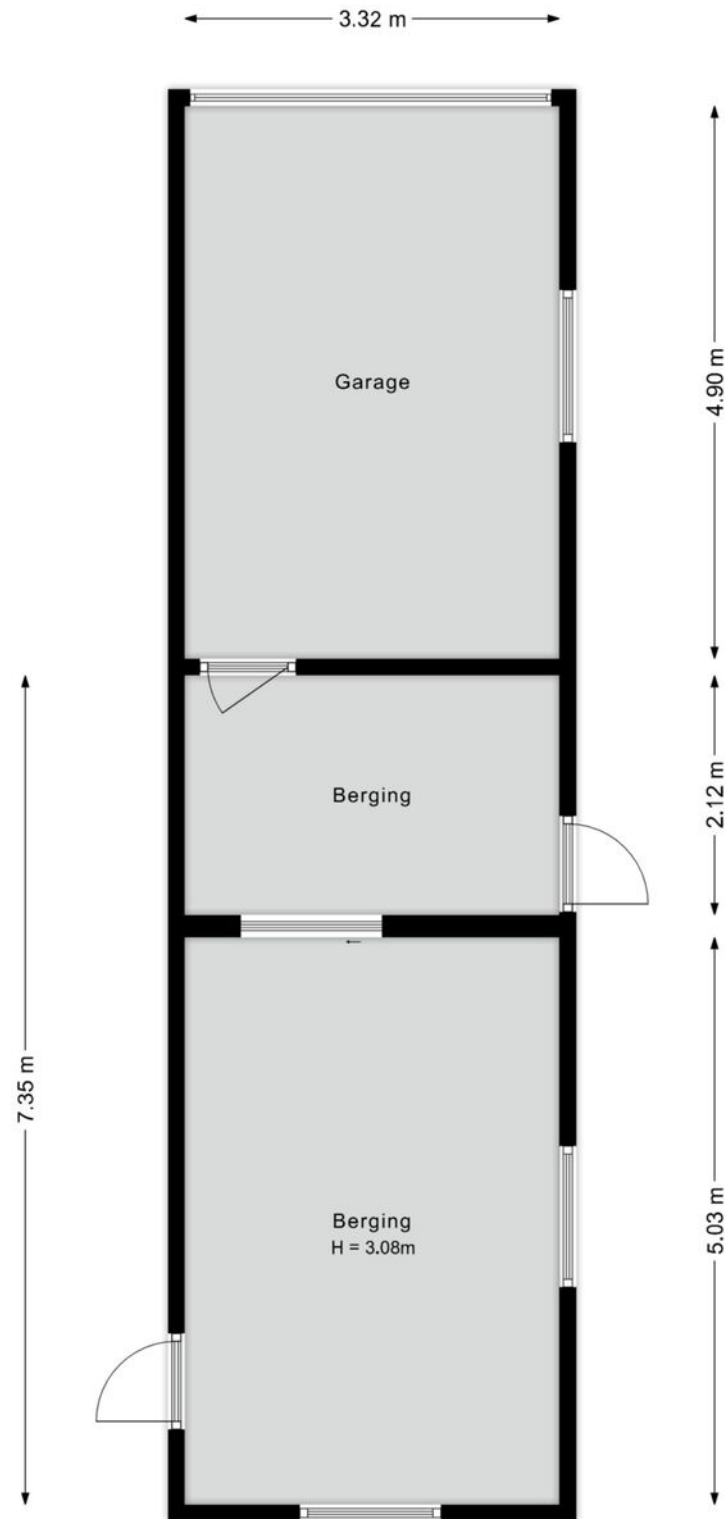
Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



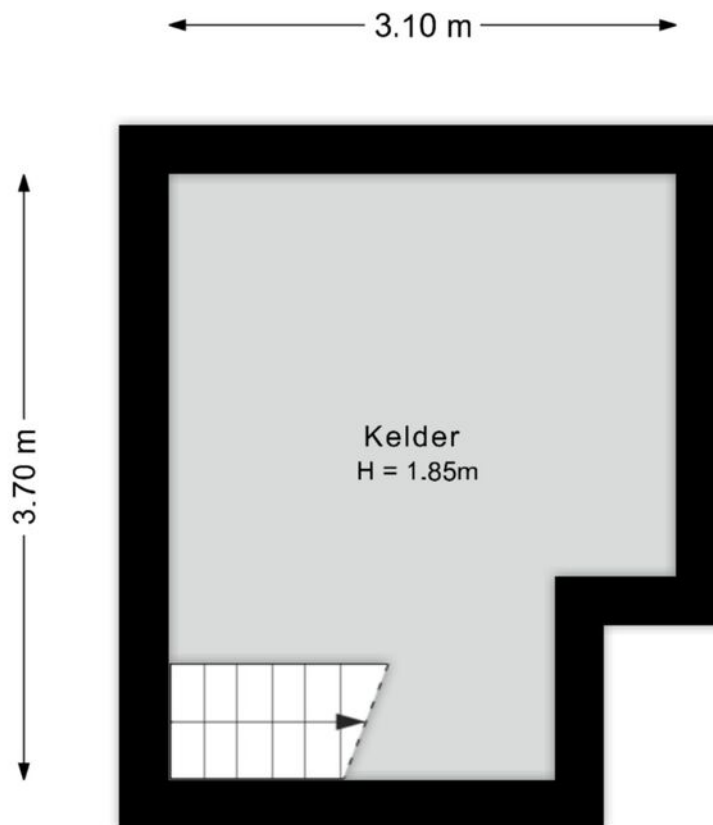
Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



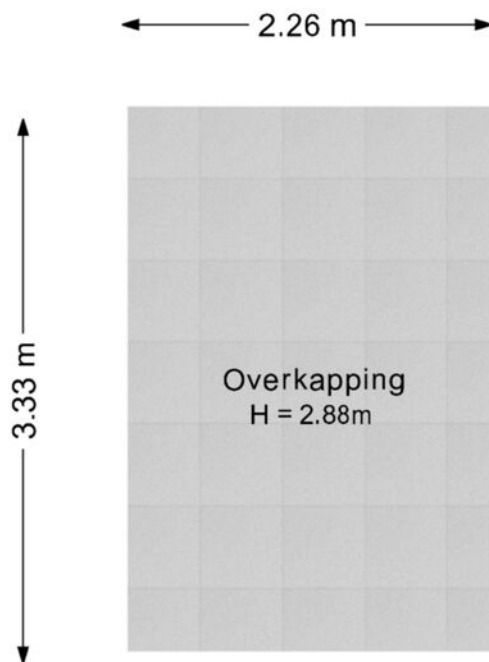
Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

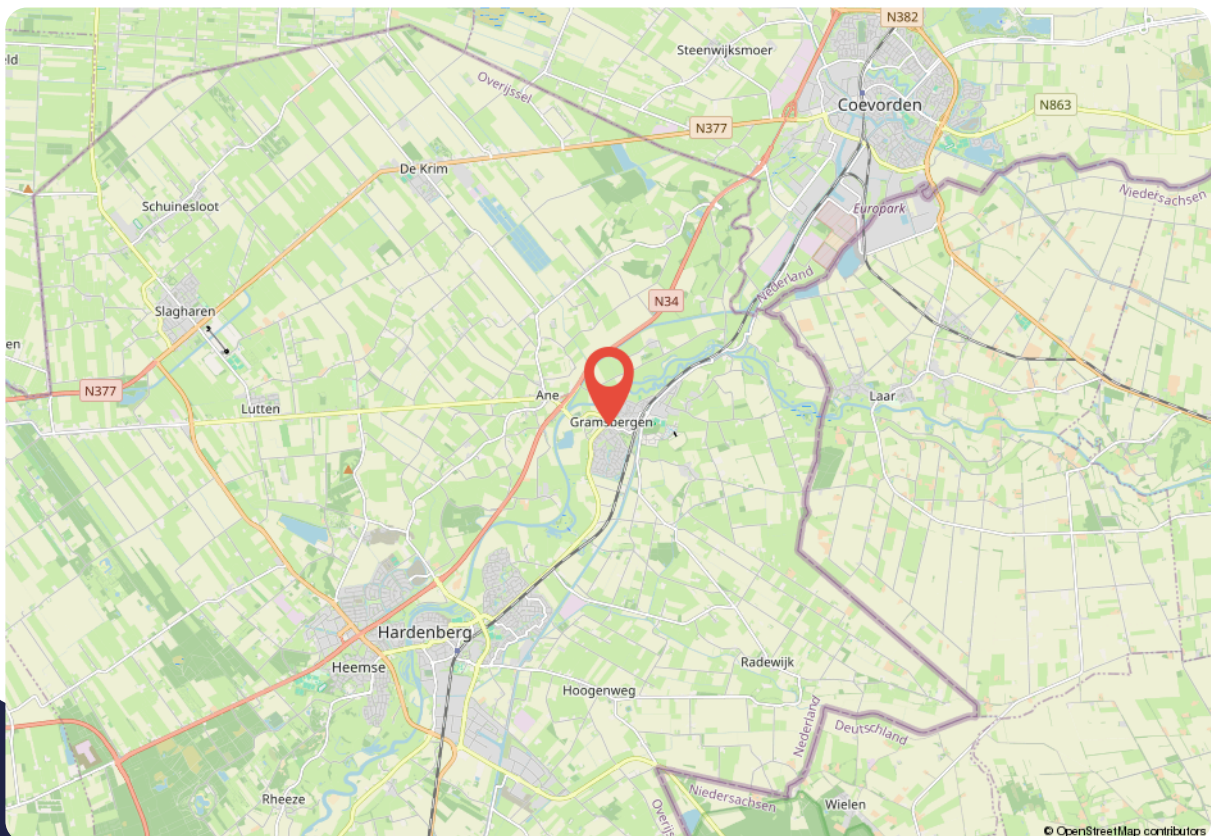
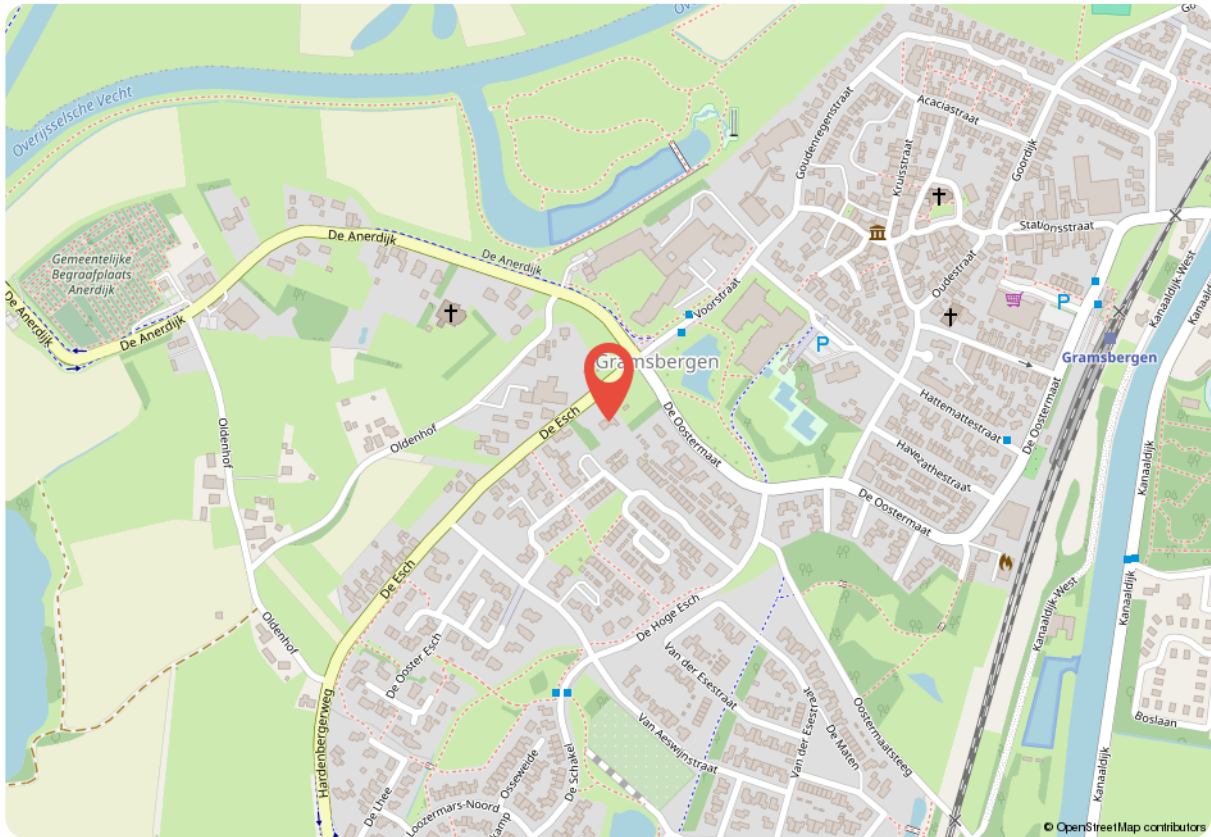


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gramsbergen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1104
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





Locatie op de kaart





Vrieling Makelaardij

Ben je op zoek naar een makelaar die echt met je meedenkt? Die de juiste woning voor je vindt of verkoopt voor een goede prijs? Dan zit je goed bij Vrieling Makelaardij! Wij regelen alles voor je.

Of het nu gaat om aankoop, verkoop, taxatie of verhuur van je woning, wij staan voor je klaar. Ook voor hypotheek- en verzekeringsadvies kun je bij ons terecht. We begeleiden je persoonlijk en geven je het advies dat je nodig hebt op belangrijke momenten. Zo kun jij ontspannen stappen zetten op de huizenmarkt

Kortom, betrouwbare en vakkundige makelaars met een persoonlijke aanpak. Jij als klant staat centraal.



CONTACT

0523 – 28 25 28

makelaardij@vrieling.nl





Alles voor jouw financiële leven onder één dak

Jouw geldzaken, daar sta je niet dagelijks bij stil. Maar je wilt het wel goed geregeld hebben. Want dat is belangrijk, zeker op de momenten dat jouw leven verandert. Van jouw eerste baan tot je pensioen, van je eerste woning tot je zoveelste verhuizing, van samenwonen tot trouwen. Maar ook van echtscheiding tot het overlijden van een dierbare. Ingrijpende gebeurtenissen die jouw leven veranderen, én jouw financiën. In al die situaties is het goed om te weten dat er iemand is waar je op kunt vertrouwen.

Van hypotheeken tot verzekeringen, van pensioenen tot makelaardij en van bankzaken tot financieel advies op maat: wij zijn er voor jou in elke fase van jouw leven. Onze adviseurs staan altijd voor je klaar, zowel bij jou thuis als in één van onze vestigingen in Dedemsvaart, Hardenberg en Zwolle.

Ons volledige team





Algemene informatie

Algemene informatie

Tijdens de bezichtiging krijgt u van ons relevante informatie. De verstrekte gegevens waaronder de gegevens in deze brochure, zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid, waarvoor wij voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch verkoper, enige aansprakelijkheid. Alles wat van belang is kunt u vragen. Als potentiële koper heeft u ook een eigen 'onderzoeksplicht'. Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Het meenemen van een eigen deskundige is wellicht aan te bevelen. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Biedingen/onderhandelingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u koper wordt. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van 'gunning' gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, onderzoek heeft verricht naar de aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het lezen van de bij dit huis behorende brochure, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en gegadigden worden niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere zaken van belang, zoals opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals 'financieringsbeding' worden meegewogen. Als op alle punten overeenstemming is bereikt, is de koop in principe gesloten.

Waarborgsom/bankgarantie

Wanneer de koop tot stand is gekomen wil de verkoper graag zeker weten of u aan uw (financiële) verplichtingen kunt voldoen. De verkoper zal om die reden een waarborgsom of bankgarantie van u verlangen. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in onze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen. Voor de waarborgsom of bankgarantie dient u, nadat de koop van de woning tot stand is gekomen, bij de notaris een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. U kunt in plaats van een waarborgsom ook een bankgarantie laten stellen voor hetzelfde bedrag. In dat geval staat uw geldverstrekker garant voor de waarborgsom en hoeft u niet daadwerkelijk geld te storten. U kunt de bankgarantie regelen via uw hypotheekadviseur.

De koop gesloten

Als de woning is gekocht worden de gemaakte afspraken door ons vastgelegd in de koopovereenkomst volgens het model vastgelegd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'. U krijgt hiervan een concept met toelichting toegestuurd. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen, waarna u een (digitale) kopie van het getekende exemplaar ontvangt. De makelaar zal voor verdere afwikkeling zorgen en de notaris op de hoogte brengen.

Toelichting meetinstructie

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat laten opstellen. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Clausules

Indien van toepassing worden de volgende clausules opgenomen in de koopovereenkomst:

Niet bewonersclausule

De NVM vragenlijst is niet (volledig) ingevuld. De reden hiervan is dat de verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond. Tevens attenderen wij u erop dat het een oudere woning betreft. De volgende artikelen zullen derhalve in de koopovereenkomst worden toegevoegd:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”.

Ouderdomsclausule

Wij attenderen u erop dat het een oudere woning betreft. Het volgende artikel zal derhalve in de koopovereenkomst worden toegevoegd:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van ouderdom voor rekening en risico van koper.

Asbest

Wij attenderen u erop dat in de onroerende zaak mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Het volgende artikel zal derhalve in de koopovereenkomst worden toegevoegd:

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen aanwezig. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Aantekeningen

Ben je al verkocht?
Noteer hier jouw vragen
en/of opmerkingen
over de woning.



KANTOOR HARDENBERG

Stelling 5

7773 ND, Hardenberg

0523 - 28 25 28

makelaardij@vrieling.nl

Jouw eigen woning verkopen?

Heb je een eigen woning die verkocht moet worden? Dat is een ingrijpende beslissing. Dan is het goed om mensen in te schakelen met verstand van zaken, je staat er dan immers niet alleen voor! Wij komen graag bij je thuis om de mogelijkheden te bespreken.

Hoe gaat het met jouw hypotheek? Wat worden de maandlasten? Het kopen van een woning begint met een goed hypotheekadvies. Wij hebben een onafhankelijke hypotheekafdeling, waar jij antwoord krijgt op al je vragen. Jouw mogelijkheden worden uitgebreid besproken en wij zoeken samen met u naar de hypotheekvorm die het beste bij jou past.

Benieuwd naar jouw mogelijkheden?

Plan dan een vrijblijvende waardebepaling, hypotheekgesprek en/of verzekeringscheck in met een van onze adviseurs via 0523 - 28 27 26 of via onze website.



NEEM CONTACT MET ONS OP.