



Makelaardij Excellent

Vestiging Assen

Dillanden 16

9407 PA Assen

tel: (0592) 26 83 83

fax: (0592) 34 20 38

mobielnr. 06 111 35 777

e-mail: info@makelaardijexcellent.nl

internet: www.makelaardijexcellent.nl

Informatiebrochure

Leeuwerikweg 19
te Paterswolde





**Leeuwerikweg 19
te Paterswolde**

Omschrijving

In deze ruim opgezette groene woonwijk ligt deze royale en goed onderhouden hoekwoning. De woning is gebouwd op een ruime kavel met een vrijstaande garage. De woonkamer is uitgebouwd. De besloten zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten. De keuken is in 2018 vernieuwd en is als 'openkeuken' verbonden met de woonkamer. De woning is uitgerust met kunststof kozijnen met HR++ glas. In de directe omgeving zijn alle sociale en maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waar onder diverse winkels, scholen, kinderopvang, horeca, sportvoorzieningen, openbaar vervoer, buiten zwembad etc. De stad Groningen ligt op fietsafstand. Ook zijn er meerdere recreatie- en natuurgebieden in de nabijheid.

Indeling:

Begane grond: entree/hal, toilet, kelderkast, L-vormige kamer (circa 32 m²) met gashaard, openkeuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken, vrijstaande stenen garage

1^{ste} verdieping: overloop, drie slaapkamers (circa 12, 11 en 7 m²), moderne badkamer

2^{de} verdieping: bereikbaar met een vaste trap, slaap-/werkkamer (circa 16 m²), bergruimte

Tuin: Voortuin is circa 7 diep en circa 13 meter breed. Op de zijkant is een oprit op eigen terrein met de mogelijkheid tot parkeren van een auto of caravan.

De achtertuin is circa 14 meter diep en circa 7 m breed.

De garage is via de achterzijde van het perceel bereikbaar.

Overige informatie: Er zijn in drie slaapkamers airco's aanwezig aangestuurd via een warmtepomp (2022), die gebruikt kunnen worden voor koeling en verwarming.

Tevens zijn er 13 zonnepanelen aanwezig (2021).

Er is geen aanvraag gedaan voor de mijnbouw schade vergoeding en ook geen aanvraag bij het SNN voor subsidie voor verduurzaaming.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 405.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg.

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning (hoekwoning)
Soort bouw	Bestaande bouw.
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak met pannen gedekt.

Oppervlakten en inhoud

Wonen	127 m ²
Gebouw gebonden ruimte	1 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Perceel	299 m ²
Inhoud	449 m ³

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	douchehoek, toilet, badkamermeubel met wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen

Energie

Energie label	A label.
Isolatie	Thermopane beglazing, vloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie.
Verwarming	HR combi ketel (ook is er een warmtepomp met 3 airco's aanwezig)
Warmwater	HR combi ketel
Cv-ketel	HR ketel (dec. 2022 in eigendom).

Kadastrale gegevens

Oppervlakte	EELDE Sectie B, nr. 2750
Eigendomssituatie	299 m ²
	Volle eigendom.

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige straat in groene woonwijk.
Tuin	Voor-, zij- en achtertuin.
Achtertuin	98 m ² (circa 7 meter breed en 14 meter diep).
Ligging tuin	Zuid/Oosten

Bergruimte

Schuur/berging	Bijkeuken
Voorzieningen	elektra, water
Isolatie	gedeeltelijk

Garage

Soort garage	Vrijstaande stenen garage.
Voorzieningen	elektra

Parkeren

Soort parkeer gelegenheid	Op eigen terrein.
---------------------------	-------------------



Makelaardij Excellent

Fotopresentatie





Makelaardij Excellent



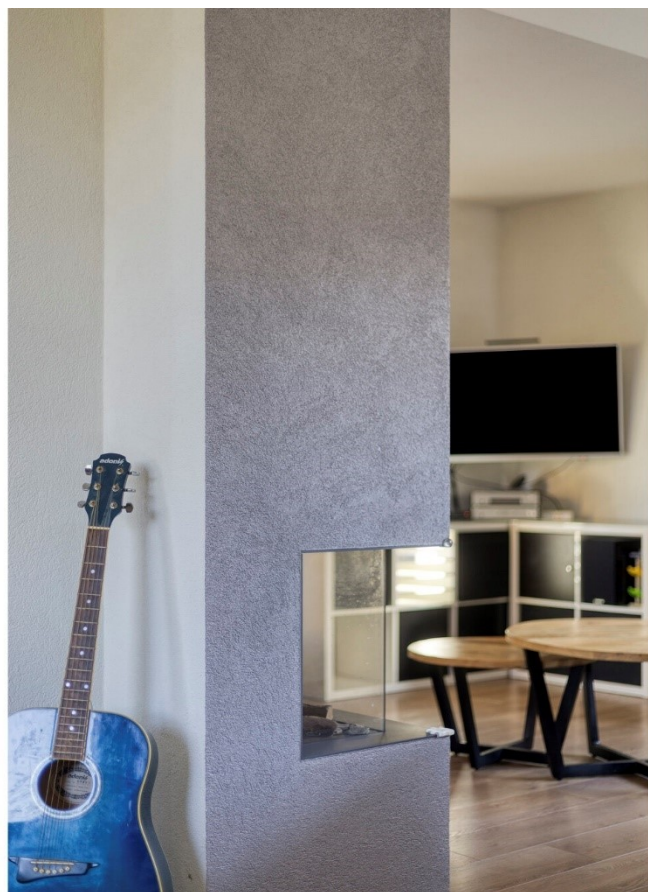


Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent



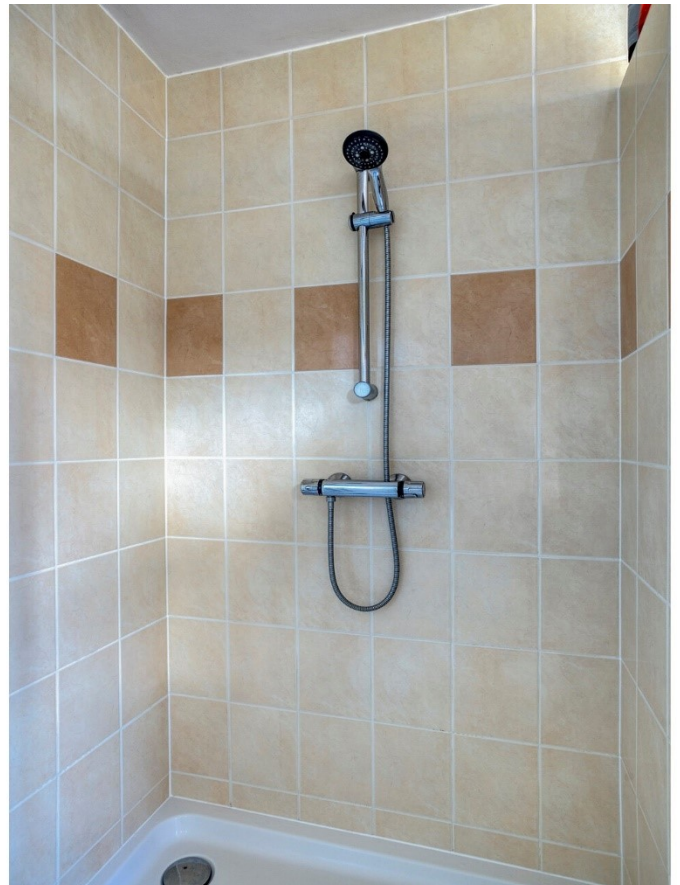


Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





Makelaardij Excellent





begane grond





Makelaardij Excellent

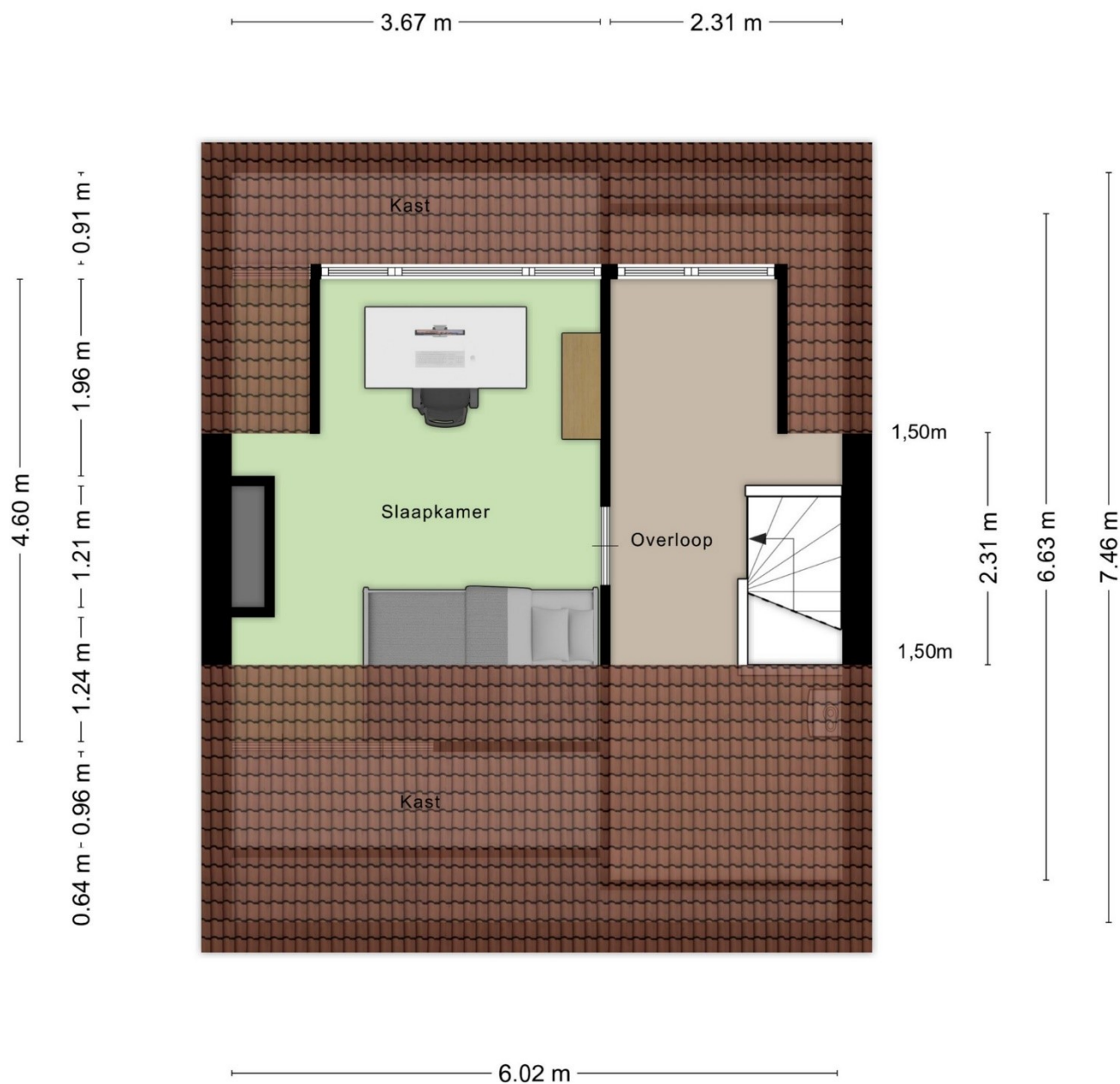
1^{ste} verdieping



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



2^{de} verdieping



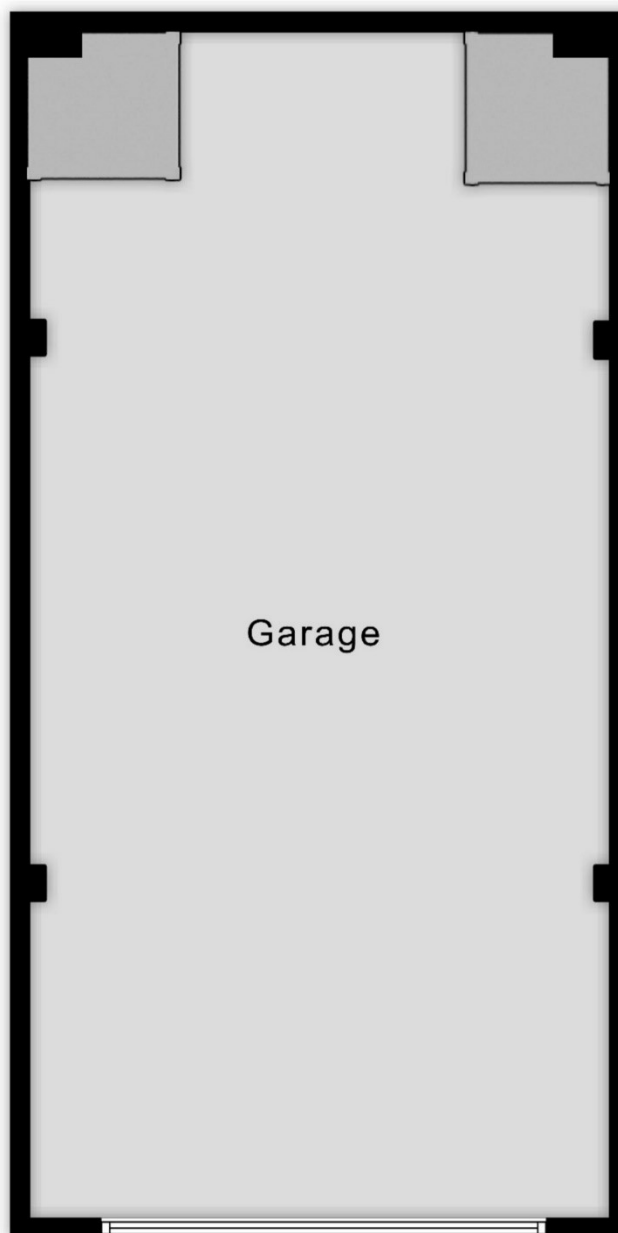


Makelaardij Excellent

Garage

2.84 m

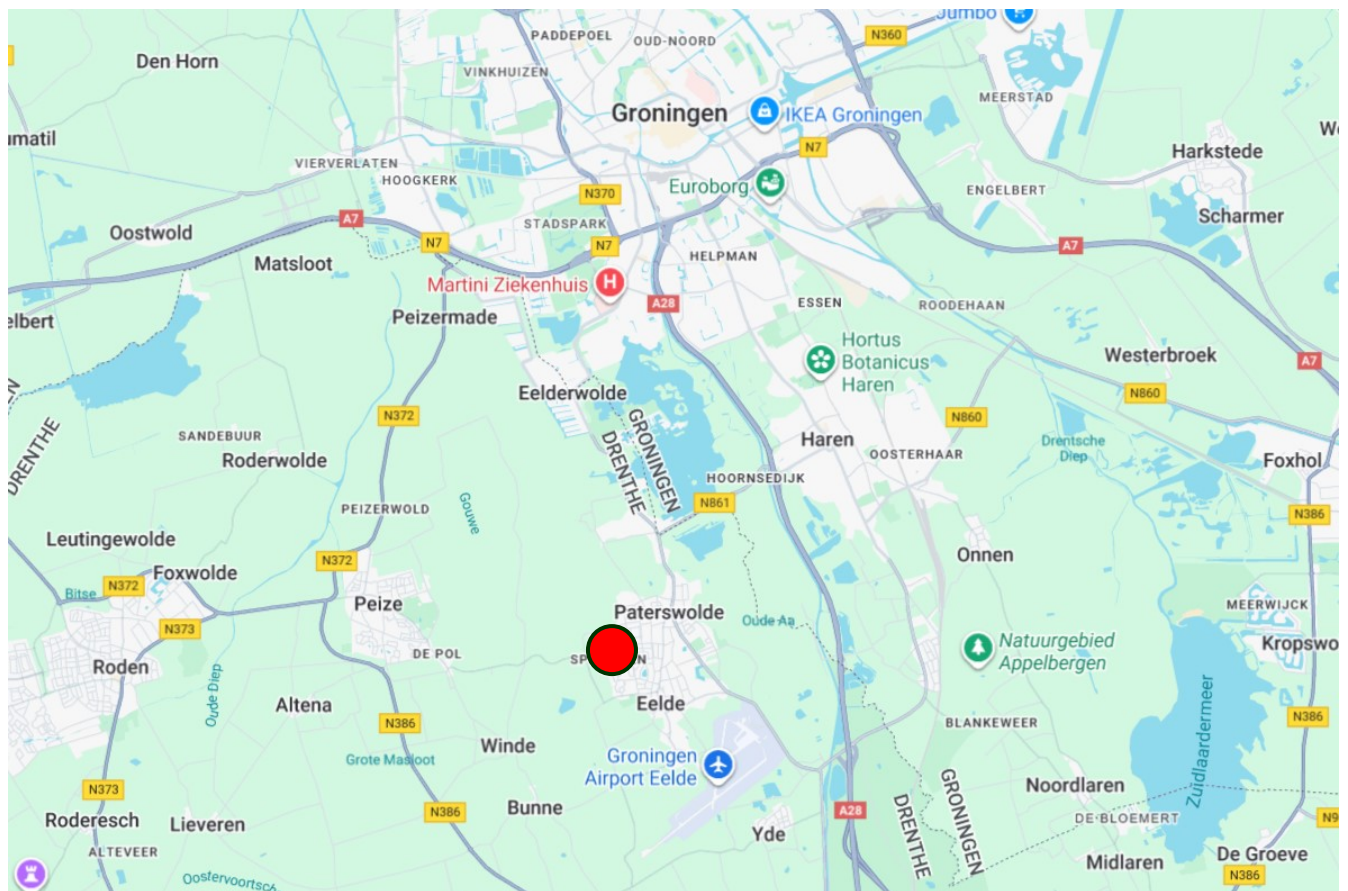
5.83 m



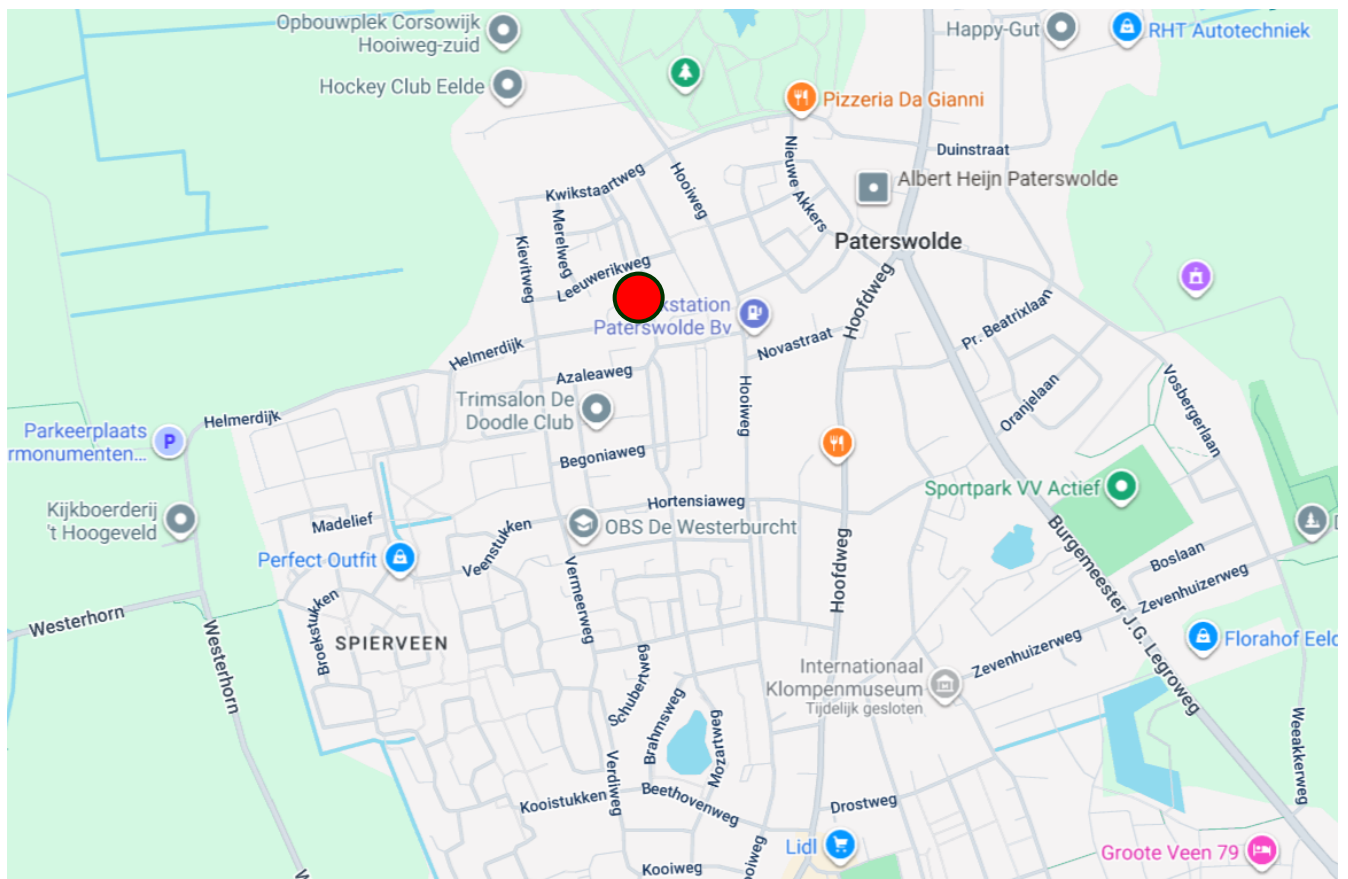
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Makelaardij Excellent



Overzichtskartaal



Regionale kaart Paterswolde



Kadastrale kaart Leeuwerikweg 19 te Paterswolde (infobron Kadaster Apeldoorn)



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eelde

Sectie B

Perceel 2750

kadaster



Voor een eenskludend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Bijlage B. Formulier roerende zaken.

Onderdeel van de bemiddelingsopdracht verkoop nr. 012 / 2025

Adres van het te verkopen object : Eéngesinswoning/Hoekwoning

Adres/pc woonplaats : Leeuwerikweg 19, Paterswolde

naam opdrachtgever : Eigenaar Leeuwerikweg 19

adres : Leeuwerikweg 19

pc woonplaats : 9765 JV Paterswolde

Omschrijving van roerende zaken, die wel of niet bij de koop zijn inbegrepen. Hieronder is aangekruist welke zaken wel met de onroerende zaak (object) meegeleverd worden en welke niet meegeleverd worden. Geen kruisje betekent niet aanwezig.

	Wel meegeleverd	Niet meegeleverd	Voor overname beschikbaar
- tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen	☒	☐	☐
- erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☒	☐	☐
- tuinhuisje, buitenberging	☐	☐	☐
- (planten) kas	☐	☐	☐
- bewateringssysteem	☐	☐	☐
- vlaggemast(en)	☐	☐	☐
- (schotel) antenne	☐	☐	☐
- brievenbus	☐	☐	☐
- bel en trafo	☒	☐	☐
- (veiligheids)sloten	☒	☐	☐
- alle sleutels	☒	☐	☐
- overig hang- en sluitwerk	☒	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐
- c.v. installatie met vuilslangset	☒	☐	☐
- (klok)thermostaat	☒	☐	☐
- open haard, vuurkorf, as-lade <i>gas</i>	☒	☐	☐
- warmwatertoestellen	☒	☐	☐
- mechanische afzuiginstallatie	☐	☐	☐
- airco installatie <i>3 stuks</i>	☒	☐	☐



Makelaardij Excellent

	Wel meegeleverd	Niet meegeleverd	Voor overname beschikbaar
- alle isolatie voorzieningen, voorzetramen	☒	☐	☐
- (rol) luiken <i>rolgordijnen</i>	☒	☐	☐
- veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☐	☐
- schakelmateriaal	☒	☐	☐
- (licht) dimmers	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐
- inbouwverlichting	☒	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐
- bekabeling en leidingen	☒	☐	☐
- tuinverlichting	☐	☐	☐
- tap- en stopkranen <i>(vorstvrij)</i>	☒	☐	☐
- wasmachinekraan met beluchter	☒	☐	☐
- thermostaatkranen	☐	☐	☐
- badkameraccessoires,planchet,spiegel(s)	☒	☐	☐
- douche/badscherm	☒	☐	☐
- wastafel(s) incl. accessoires	☒	☐	☐
- toilet(s) incl. accessoires	☒	☐	☐
- keukenblok, incl. kasten, verlichting	☒	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐
- oven	☒	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐
- parket/laminaat/kurk vloer(en)	☒	☐	☐
- vensterbanken	☒	☐	☐
- beschikbaargestelde milieubox	☒	☐	☐
- beschikbaargestelde vuilcontainer(s)	☒	☐	☐
- beschikbaargestelde buitenbrievenbus	☐	☐	☐
- <i>13 Zonnepanelen</i>	☒	☐	☐
- <i>2 kasten in garage</i>	☒	☐	☐
- <i>Keukenkastjes bijkeuken</i>	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐



Belangrijke informatie voordat u tot eventuele aankoop van woning overgaat.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. De eventuele plattegrond(en) met maatvoering kan (kunnen) afwijken doordat het een kopie (of overgenomen) is van de originele tekeningen en dat deze als gevolg van mogelijke wijziging die zich in de tijd hebben voorgedaan niet altijd up to date is. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. De verstrekte woonoppervlak en inhoud zijn indicatief. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Makelaardij Excellent noch de verkoper aanvaardt dienaangaande geen enkele aansprakelijkheid. Kandidaat koper(s) worden altijd in de gelegenheid gesteld de maten op te nemen. Indien de opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleenen, waaronder ook geen verrekening.

Bezichtiging

Voor de bezichtiging (eventuele 2^{de} bezichtiging) van deze woning kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Een afspraak voor een bezichtiging en/of een bezichtiging leidt voor u tot geen enkele verplichting. Maar hieraan kunnen ook geen rechten worden ontleend. Dit betekent onder andere ook dat wij op dergelijke momenten vrij zijn om met andere gegadigden afspraken te maken.

Na de bezichtiging

Wilt u na de bezichtiging(en) nadere informatie en/of wilt u een bod op het pand uitbrengen dan kunt u of uw makelaar contact met ons opnemen. (tel: 0592 26 83 83 of 06 111 35 777)
Ook wanneer u geen verdere belangstelling heeft dan stellen wij het op prijs binnen enkele dagen ons dat telefonisch mede te delen zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Een huis kopen doet u niet elke dag

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw koopbeslissing. Daartoe behoren uiteraard ook het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij gemeente/kadaster en uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en over de te volgen (verkoop) procedure.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de volgende zaken,

- datum van eigendomsoverdracht,
- eventuele overname van roerende zaken,
- eventuele ontbindende voorwaarde(n), bijv. de verkrijging van een hypotheek
- waarborgsom c.q. bankgarantie

Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering.

U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden. Over de ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn voor de koop. Genoemde onderwerpen behoren tot de essentialia van de overeenkomst.



Meldingsplicht

De verkoper heeft een meldingsplicht. Dit houdt in dat alle omstandigheden, dit kunnen ook gebreken zijn, die bij de verkoper bekend zijn en die van invloed (kunnen) zijn op de aankoopbeslissing dan wel op het aankoopbedrag, door de verkoper vermeld dienen te worden aan de koper. Makelaardij Excellent zal deze informatie, deels afkomstig van verkoper en deels afkomstig vanuit onderzoek, aan de koper doen toekomen.

Onderzoeksplicht

Een koper heeft een onderzoeksplicht. De koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en wordt derhalve voorafgaande aan de aankoop in de gelegenheid gesteld het nodige onderzoek te verrichten. Ten aanzien van de feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan dat door of namens de koper tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem/haar te stellen eisen voldoet. Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat de (eventuele) aanwezigheid van een bouwtechnisch rapport de koper niet ontslaat van de (eigen) onderzoeksplicht.

Erfdienstbaarheden

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) is bij de makelaar ter inzage. In de notariële akte van levering worden alle bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Lijst van roerende goederen

Bij de aankoop wordt de staat van oplevering mede ook vastgesteld middels de lijst van roerende zaken, welke behoort bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door makelaardij Excellent.

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. En deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

Het ondertekenen van de koopovereenkomst dient te geschieden uiterlijk binnen vijf (werk) dagen na het bereiken van een mondeling akkoord. Door het niet tijdig ondertekenen van de koopakte door de koper is verkoper niet meer gebonden aan koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. De koper mag ook een bankgarantie (10% van de koopsom) overleggen.



Energiecertificaat.

Bij deze woning wordt een energiecertificaat geleverd.

Asbestclausule

Asbest werd in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn ge- of verbouwd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Verkoopbegeleiding

Voor de verkoop van deze woning heeft de eigenaar de verkoopbegeleiding van Makelaardij Excellent ingekocht. Door het aangaan van deze opdracht neemt Makelaardij Excellent de verplichting op zich om de belangen van de verkopende partij op de juiste wijze te behartigen. Dit houdt tevens in dat bij *deze* verkoop Makelaardij Excellent niet uw belang als koper kan behartigen. Hiervoor dient u zelf zorg te dragen.

Aankoopbegeleiding

Veel potentiële kopers vinden het moeilijk om de woning waar zij belangstelling voor hebben te beoordelen en de waarde hiervan te bepalen. Ook weet men niet altijd exact welke acties moeten worden uitgevoerd om aan de (wettelijke) verplichtingen van de onderzoeksplicht te voldoen. Makelaardij Excellent begeleidt potentiële kopers bij de aankoop van een woning (zie bijgev. bijlage). Wij kunnen dit doen voor het gehele aankooptraject of voor één of enkele onderdelen hiervan. Wij werken hierbij op de genoemde no cure, no pay basis, wat inhoudt als er geen overeenkomst tot stand komt u ook geen kosten aan ons verschuldigd bent.

Hypotheekadvies

Makelaardij Excellent is geen hypotheekverstrekker. Hiervoor hebben wij bewust gekozen zodat wij ten aanzien van onze financiële advisering geheel onafhankelijk de klant van dienst kunnen zijn. U kunt wel via ons een kosteloos hypotheek advies aanvragen.

Wij werken uitsluitend met een door ons geselecteerde financiële instelling.

Hierbij hebben wij specifiek gekeken naar: - kwaliteit in dienstverlening

- prijs kwaliteit verhouding
- product differentiatie
- flexibiliteit in de aangeboden producten
- financiële betrouwbaarheid
- transparantie van de aangeboden producten

Conform de afspraken die wij hebben gemaakt met deze geselecteerde financiële instelling leidt onze tussenkomst veelal tot het verstrekken van een gunstige hypotheek aanbieding.



Indien u niet verder gaat met deze woning die u onlangs heeft bezichtigd dan verzoeken wij om dit aan de verkopend makelaar mee te delen. De makelaar kan dan de eigenaar hiervan in kennis stellen.

Wanneer u op zoek gaat naar een andere woning om deze aan te kopen kunt u overwegen gebruik te maken van de dienstverlening van een aankoop makelaar.

Aankoopbegeleiding

Een specialisme in de dienstverlening van Makelaardij Excellent zijn de werkzaamheden die betrekking hebben op de aankoop van een woning. Een woning aankopen is niet altijd geheel zonder (bouwkundige, financiële en juridische) risico's. Vaak worden alle consequenties niet geheel of te laat overzien. Deskundige bijstand verdient zich dan ook snel weer terug. Om de kosten hoeft u dit niet na te laten. Bij Makelaardij Excellent bedragen de aankoopbemiddelingskosten slechts een half procent van het aankoopbedrag. In de praktijk blijkt dat wij met ons onderhandelingsresultaat met de verkoper onze kosten in veelvoud voor u terugverdienen. Tevens heeft de klant bij Makelaardij Excellent de mogelijkheid om gebruik te maken van één of enkele onderdelen uit het totale pakket (deeldiensten).

Makelaardij Excellent heeft voor de aankoopbegeleiding een éénduidig stapsgewijze aanpak. De 10 onderdelen die bij de aankoopbegeleiding kunnen worden uitgevoerd zijn:

1. Oriënterend gesprek met de klant
2. Verkenning financiële reikwijdte
3. Selectie van een aantal woningen
4. Bezichtiging en beoordeling van de selecteerde woningen
5. Beoordeling beschikbare gegevens (informatie plicht)
6. Uitvoeren publiekrechtelijk onderzoek
(bij gemeente/provincie bijv. bestemmingsplan, milieuzaken etc.)
7. Uitvoeren privaatrechtelijk onderzoek
(bij kadaster bijv. opgelegde erfdienstbaarheden)
8. Uitvoering van een nauwkeurige waarde bepaling
9. Het voeren van onderhandelingen met koper
10. Juridische afwikkeling bij de notaris

(Wanneer u belangstelling heeft voor een toelichting op deze werkzaamheden, neem dan contact met ons op. Dan sturen wij u vrijblijvende onze aankoopbrochure toe.)



Makelaardij ***Excellent***

- Verkoop
- Aankoop
- Taxatie

- Nieuwbouw
- Hypotheekadvies
- Projectontwikkeling

- Vastgoedmediation
- Vastgoedconsultancy
- Vastgoedmanagement