



Hogeweg 3, 9472 PA Zuidlaren

€ 725.000,- k.k.

Makelaardij Aimée Staal
Felland-Noord 12 B
9753 TB, HAREN GN
Tel: 050-5350533
E-mail: info@aimeestaal.nl
www.aimeestaal.nl

Omschrijving

Ziet u zichzelf al zitten? In de vensterbank, met op de achtergrond een knapperend houtvuur en uitzicht op de ondergaande zon? Misschien kraakt u er wel een walnoot bij open, eentje van velen uit de rijke oogst van uw eigen walnotenboom. Of wordt het prieeltje bij de ecologische zwembij uw favoriete plekje? Met een kopje koffie in de ochtendzon, de stilte slechts onderbroken door het zachte getok van uw kippetjes of een hinnik van de paarden die u uw burens mag noemen. Misschien brengt u veel tijd door op het overdekte terras naast het sfeervolle gastenverblijf dat bij de woning hoort. Hier heeft u namelijk de ruimte om gezellig met vrienden en familie te genieten van het buitenleven.

Het klinkt misschien te idyllisch om waar te zijn, maar toch is het de dagelijkse realiteit in deze pittoreske woning uit 1906. De woning ademt nog de sfeer en charme van haar begintijden, maar is in veel opzichten moderner dan ze lijkt. Dat begint al met de goede isolatie van het dak (2024) en de gehele kruipruimte van het voorhuis voor een comfortabel gevoel. Verder werden de keuken en badkamer afgelopen jaar nog gerenoveerd. Speciaal voor de nieuw geplaatste houtkachel werd een rookkanaal aangelegd. Ook op andere belangrijke punten is de woning modern en eigentijds.

De modernisering werd met respect voor de leeftijd van de woning doorgevoerd, waardoor de sfeer niet is aangetast. De mooie woonkamer kreeg bijvoorbeeld een boekenkast op maat, met diepe vensterbanken die de blik direct naar het fantastische uitzicht leiden. In de badkamer en hal werden gedateerde plavuizen vervangen door een passender blokmotief. De keuken kreeg een modern landelijke stijl.

In de huidige vorm is de woning geschikt voor kleinere huishoudens. Met een grote slaapkamer en badkamer op de benedenverdieping is het zelfs zeer geschikt voor mensen die niet makkelijk traplopen. Op de verdieping is een eenvoudige zolder met slaapkamer, die echter met een dakkapel over de gehele lengte plaats kan bieden voor twee volwaardige slaapkamers en eventueel een extra badkamer. Het leidingwerk ligt er al!

Het gastenverblijf biedt zelfs nog meer mogelijkheden. Hier beschikt u over een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een eigen keuken en badkamer en een ruime slaapkamer. Aan de voorzijde is nog een berging met een trap naar de grote zolderverdieping die zich over het gehele verblijf uitstrekt. Het mogelijke woonoppervlak is daarmee nog groter dan die van de woning! Momenteel wordt het gastenverblijf zowel als praktijkruimte en als B&B gebruikt, maar uiteraard zijn er nog veel meer woondromen mogelijk.

Het is in ieder geval waarschijnlijk dat u deze mooie plek kiest voor de landelijke omgeving. De vrijheid en de ruimte om u heen, de natuurlijke tuin met tal van fruit- en sierbomen en de twee vijvers maken dat u een groot deel van het jaar buiten kunt genieten. Maar ook de mooie natuurgebieden die dit leuke en voorzieningenrijke dorp omringen zijn uniek in hun soort en trekken bezoekers uit het hele land. Net zoals u voor leuke horeca of mooie winkels terecht kunt in Zuidlaren zelf én in nabijgelegen dorpen en steden. Het is daarmee bijna een voorrecht om dit bijzondere stukje Drenthe thuis te mogen noemen.

Kenmerken

	€ 725.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	374 m ³
Perceel oppervlakte	3.425 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	128 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1906
Ligging	Aan drukke weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Energielabel	D
Verwarming	Elektrische verwarming
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Guesthouse

Locatie

Hogeweg 3
9472 PA ZUIDLAREN



Foto's



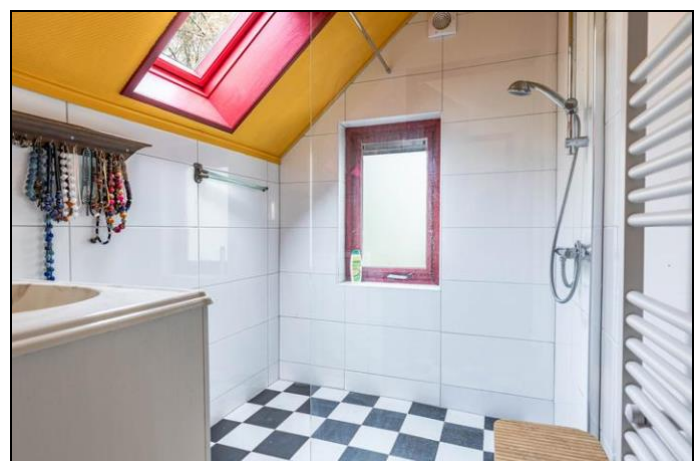
Foto's



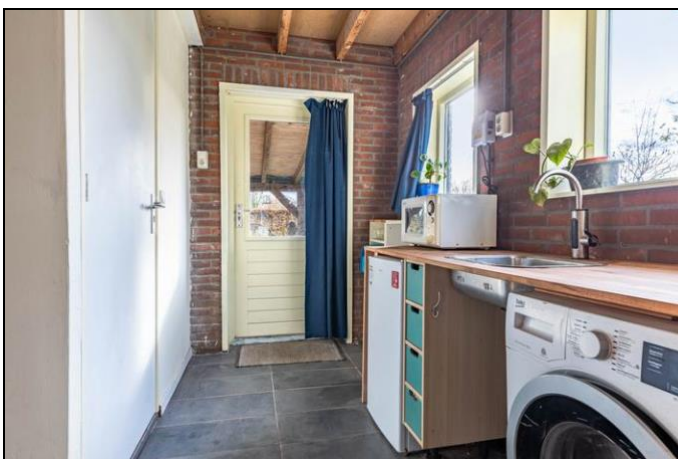
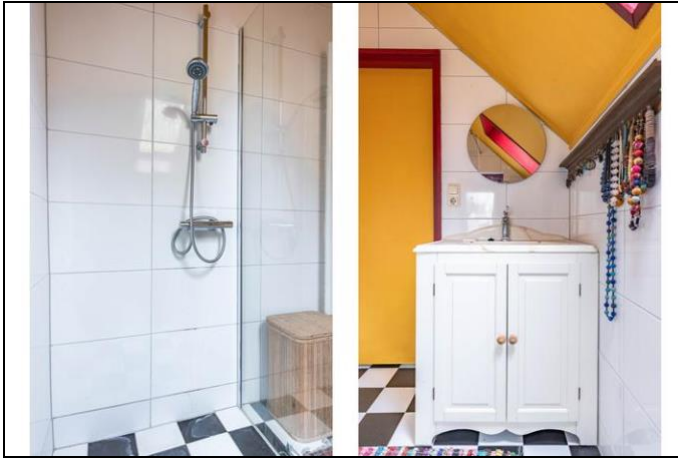
Foto's



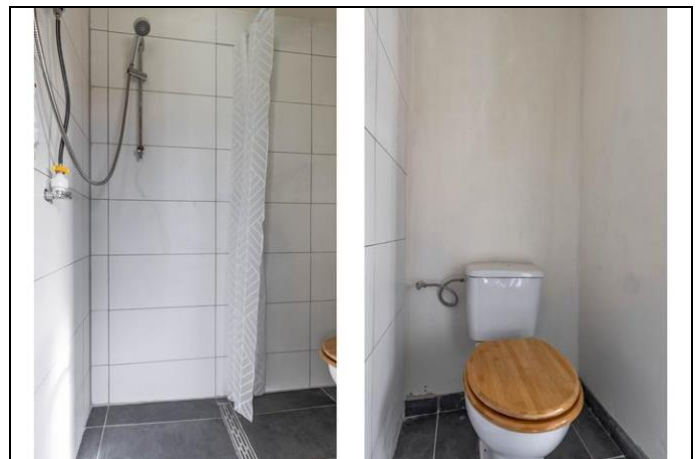
Foto's



Foto's



Foto's



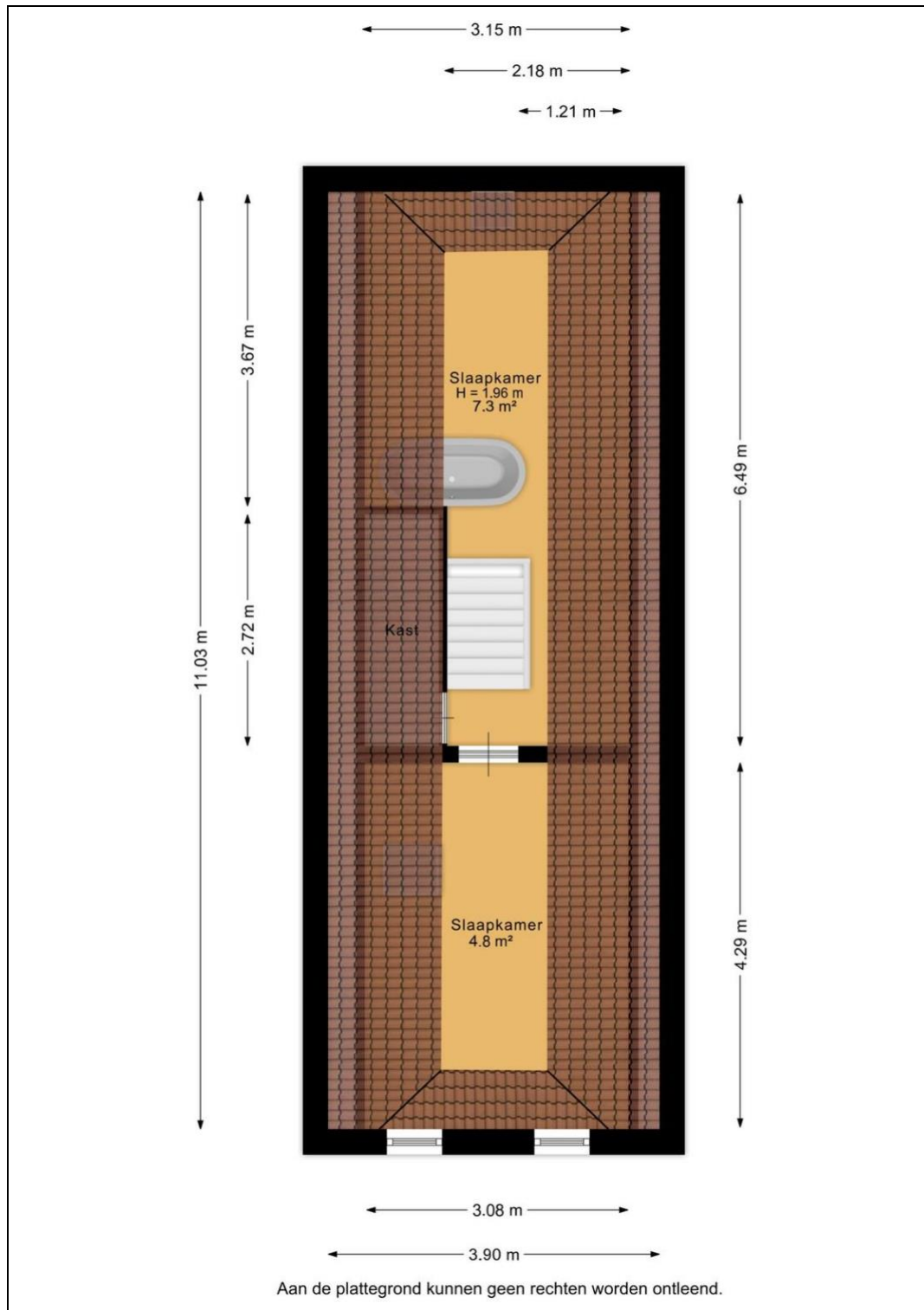
Foto's



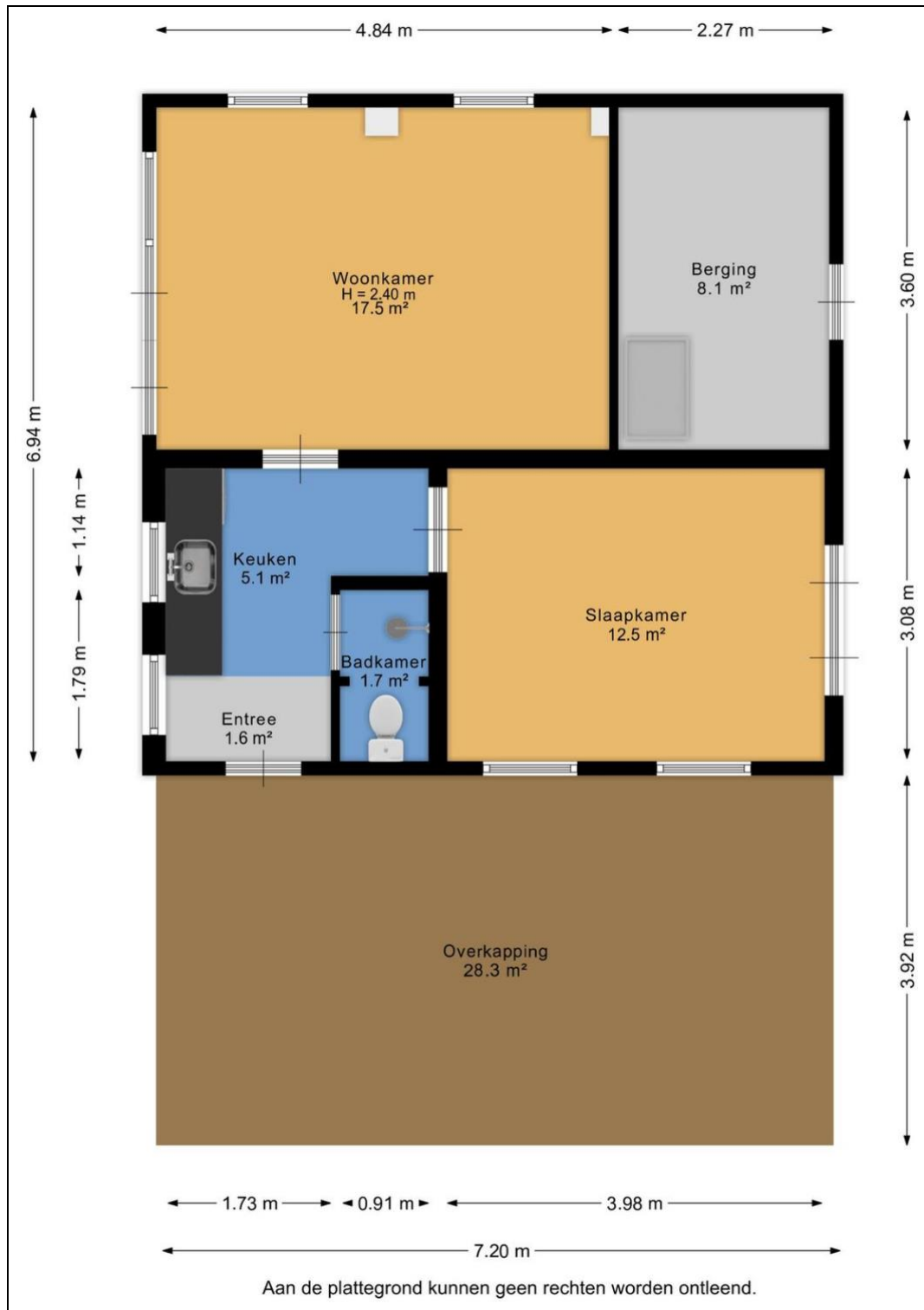
Begane grond



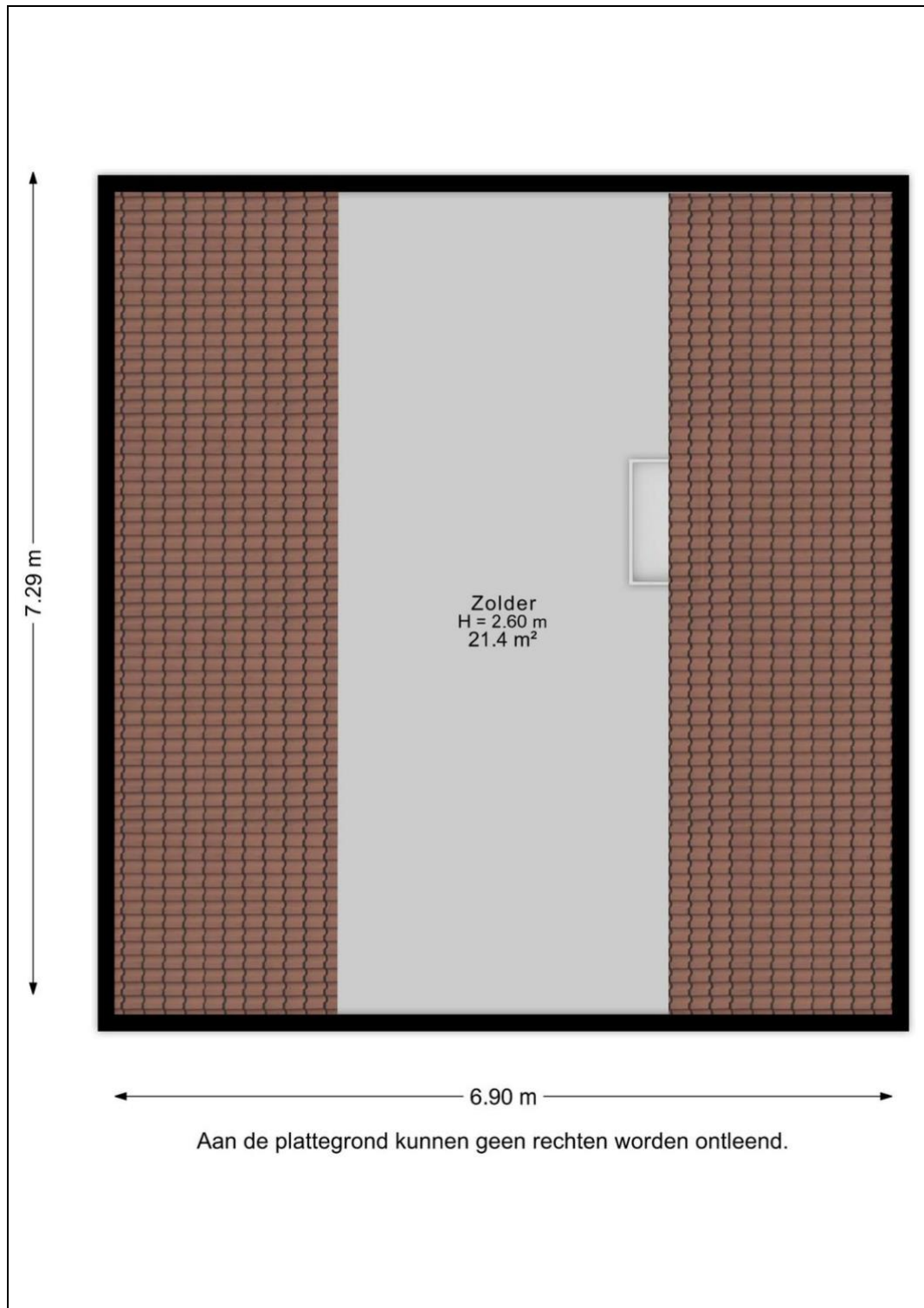
Eerste verdieping



Begane grond bijgebouw



Zolder bijgebouw



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hogeweg 3
Postcode / Plaats	9472 PA Zuidlaren
Gemeente	Zuidlaren
Sectie / Perceel	M / 464
Oppervlakte	905 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Hogeweg 3
Postcode / Plaats	9472 PA Zuidlaren
Gemeente	Zuidlaren
Sectie / Perceel	M / 2122
Oppervlakte	770 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Hogeweg 3
Postcode / Plaats	9472 PA Zuidlaren
Gemeente	Zuidlaren
Sectie / Perceel	M / 2125
Oppervlakte	1.750 m ²
Soort	Volle eigendom

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast keuken en kast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				

Overige belangrijke informatie!

Na de bezichtiging

Het verkopen van een huis is voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen een week na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Een huis kopen doet u niet elke dag

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op een woning, 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 inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een NVM-aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Verborgene gebreken

Bij de verkoop van een woning heeft verkoper een meldingsplicht betreffende gebreken. Dat wil zeggen dat hij verplicht is om alle zichtbare en onzichtbare gebreken waar hij van op de hoogte is (via zijn makelaar) aan koper kenbaar te maken. Een koper heeft echter wel een onderzoeksplicht. Dit betekent dat u het betreffende pand goed dient te (laten) inspecteren op eventuele gebreken. Er mag van een koper verwacht worden dat hij zelf gebreken waarneemt die zichtbaar zijn bij een normale inspectie.

Koopakte

Indien verkoper en koper een mondelinge overeenkomst sluiten, worden de afspraken vastgelegd in een NVM-koopakte. Hierin wordt o.a. geregeld de prijs (altijd kosten koper tenzij anders afgesproken), de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Laatste moeten uitdrukkelijk overeengekomen zijn.

Notaris

Koper kiest de notaris alwaar de akte gepasseerd wordt, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Waarborgsom/Bankgarantie?

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst, verlangt verkoper van koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom, indien de overdracht later plaatsvindt dan 6 weken na de definitieve overeenstemming (dus nadat alle ontbindende voorwaarden zijn verlopen). De waarborgsom c.q. bankgarantie dient uiterlijk binnen twee weken na het definitief worden van de overeenkomst te worden gestort op de rekening van de notaris c.q. in handen van de notaris te worden gegeven.

Bedenktime

Koper heeft gedurende drie dagen na de ter handstelling van de koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden zonder opgave van redenen.

Asbestclausule

Indien de woning ouder is dan 1994 zal de koopakte een clausule bevatten waarin staat dat het mogelijk is dat er asbest is verwerkt in de onroerende zaak.

Niet bewonersclausule

Indien verkoper zelf het pand niet heeft bewoond zal de koopakte een clausule bevatten dat de verkoper het pand niet zelf heeft bewoond waardoor de onderzoeksplicht van de koper groter is.

Ouderdomsclausule

Indien het pand een bepaalde leeftijd heeft, zal de koopakte een clausule bevatten waarin wordt aangegeven dat de onroerende zaak niet voldoet aan de eisen van het huidige bouwbesluit. De volgende tekst nemen wij op: 'Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.'

De 10 meeste gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woonhuis:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals het heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met een eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk het eerder gedane bod.

5. Hoe komt een koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend, is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt een afschrift van deze akte. Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs voor de woning vragen?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het

onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar van de NVM beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag dan de verkopende makelaar wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van de koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om als koper zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage van een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.