



**DE WESTEREEEN, TOLWEI 29**

**VRAAGPRIJS € 459.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



Op goede locatie staat deze nog te moderniseren en te verduurzamen vrijstaande woning met een royaal perceel van 2.068 m<sup>2</sup> eigen grond, inclusief zonnige tuin, een perceeltje weiland en een recent gebouwde geïsoleerde loods. Een ideale plek voor wie ruimte zoekt voor hobby's, opslag, werk aan huis of het houden van dieren.

De woning is altijd netjes onderhouden, maar intern gedateerd; modernisering en verduurzaming zijn daarom wenselijk. De woning wordt verwarmd via een HR-combiketel en beschikt grotendeels over isolatieglas. Dankzij de zuidelijke ligging is het huis heerlijk licht en zonnig.

In 2000 is er geïsoleerde loods/schuur van ca. 115 m<sup>2</sup> gerealiseerd, voorzien van twee overheaddeuren en een loopdeur. Dé droom voor iedere klusser of hobbyist, en bovendien een uitstekende kans om wonen en werken te combineren. Het grootste deel van het perceel heeft een woonbestemming, waarbij aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan.

De ruime, privacy-rijke achtertuin biedt volop mogelijkheden, maar vraagt – net als de woning zelf – nog om de nodige aandacht. Aan de achterzijde bevindt zich een perceeltje weiland, ideaal voor het houden van dieren. Parkeren kan ruimschoots op eigen terrein.

Deze locatie is perfect voor wie graag in een dorp woont, maar wél zijn of haar dieren, bedrijf of hobby's aan huis wil houden.

In de directe nabijheid vind je diverse dorpsvoorzieningen, zoals basisscholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer. Op fietsafstand liggen onder andere het treinstation en het uitgebreide winkelcentrum van De Westereen.











Begane grond: zij-entree, ruime hal met laminaatvloer, toilet met fonteintje, zonnige woonkamer, 2 slaapkamers waarvan 1 met wastafel, gesloten keuken met eenvoudige opstelling, bijkeuken met c.v.- en bergkast en achter-entree, nette lichte badkamer met douche en wastafel.











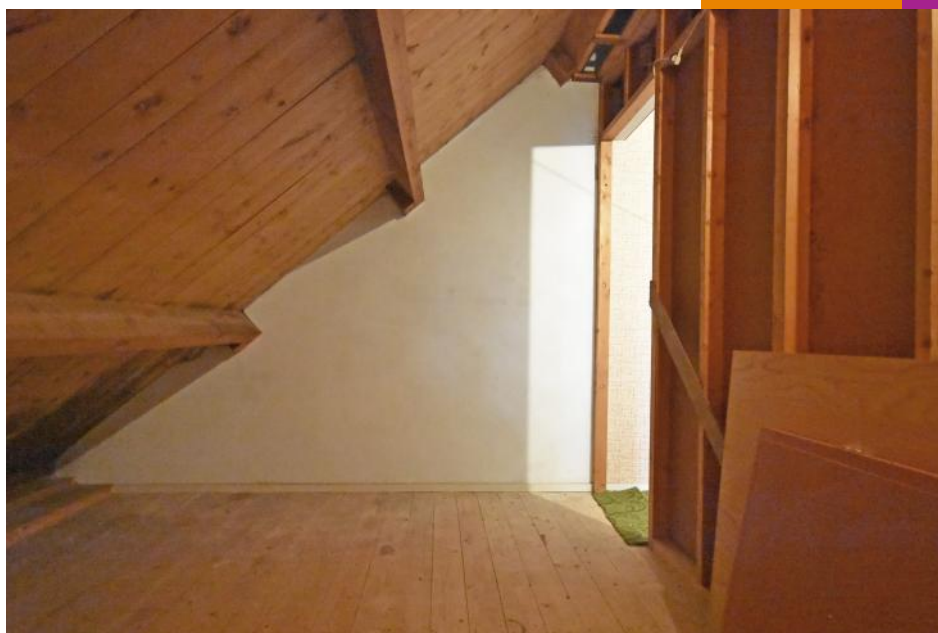




1e verdieping: overloop met veel bergruimte, zolder/slaapkamer aan de achterzijde en slaapkamer met bergruimtes aan de voorzijde tevens bevindt zich aan de zijkant nog een mooie ruimte. Door mogelijk een lange dakkapel te plaatsen ontstaat er ruimte voor bijvoorbeeld een badkamer, studieruimte of een extra kinderkamer.









**5826****29**

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Perceelnummer

Huisnummer

Kadstrale gemeente:

Gemeentecode:

Sectie:

Perceelnummer:

Perceelgrootte (m2):

Veenwouden

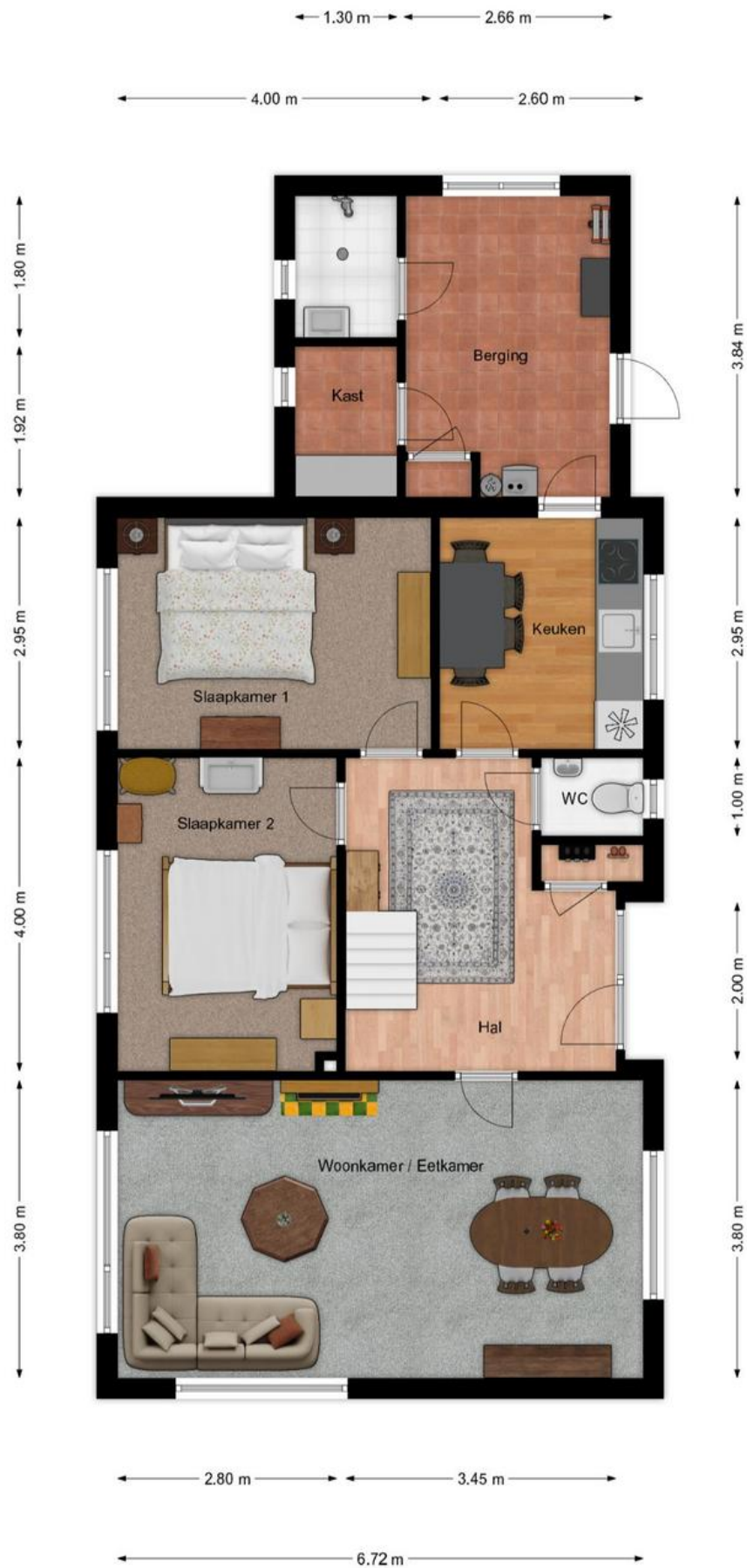
VWD01

G

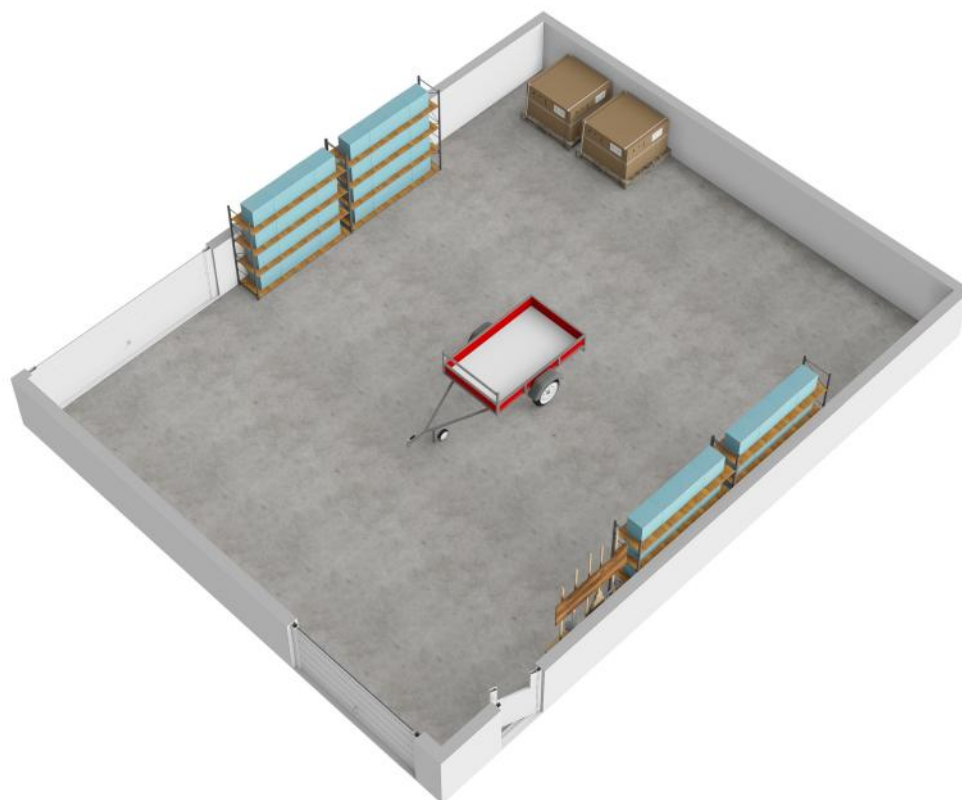
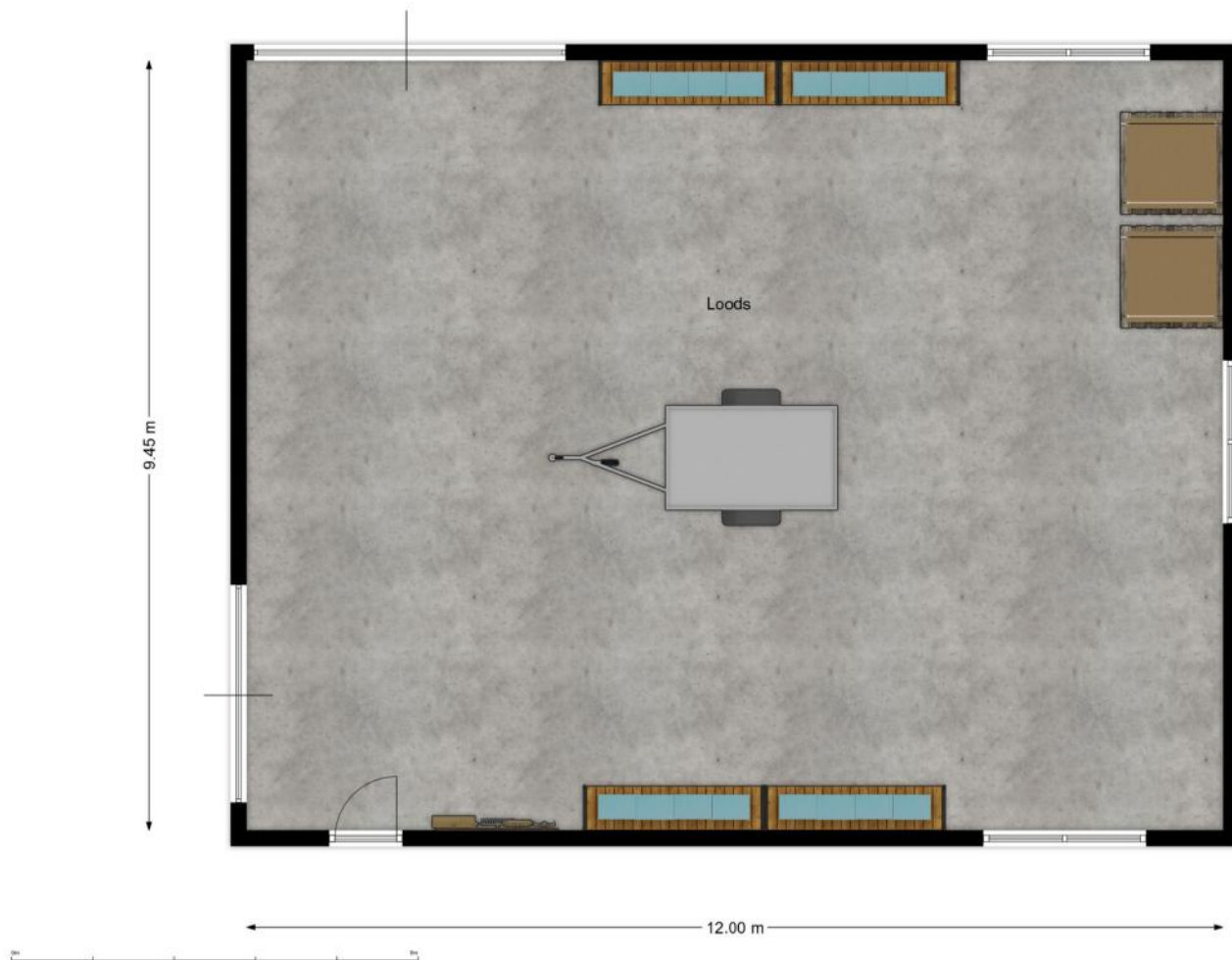
5826

2068

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 21-03-2025 om 21:40.







## **Aanvullende informatie :**

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.  
*Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. 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.*
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.