



## De Lijsterbes 15, 9781 VA Bedum

**Richtprijs € 285.000,- k.k.**

# Omschrijving

## De Lijsterbes 15 Bedum

In een rustige straat, in een kindvriendelijke woonwijk van Bedum, staat deze nette eengezinswoning met volop mogelijkheden. De woning beschikt over drie slaapkamers, een royale zolder, een aangebouwde stenen berging en een voor- en achtertuin. Het is een ideaal huis voor starters of gezinnen die comfortabel willen wonen in een prettige dorpsomgeving.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de potentie van de zolderverdieping: in de buurt zijn meerdere woningen waarbij een vaste trap is geplaatst, waardoor een vierde (slaap)kamer is gerealiseerd.

### Indeling

#### Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang en een modern, half betegeld toilet met fonteintje. De Z-vormige woonkamer van circa 28 m<sup>2</sup> biedt een fijne indeling met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. De keuken is voorzien van een eenvoudig maar net keukenblok. Vanuit de keuken is de aangebouwde stenen berging bereikbaar, met een achterom naar de besloten, op het zuidwesten gelegen achtertuin.

#### Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van circa 12 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel, wasmachineaansluiting en een dakraam voor de nodige ventilatie en natuurlijke lichtinval.

#### Zolder

Via een vlizotrap bereikt u de ruime zolderverdieping met dakraam. Hier bevinden zich de cv-ketel, de mechanische ventilatiebox en de omvormer van de 8 zonnepanelen. Daarnaast biedt de zolder veel praktische bergruimte en mogelijkheden voor verdere inrichting.

#### Wonen in Bedum

Bedum is een levendig dorp met een compleet voorzieningenaanbod. U vindt er diverse supermarkten, winkels, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook een treinstation, met een directe treinverbinding naar Groningen, waardoor de stad snel en gemakkelijk bereikbaar is. Daarnaast kent Bedum een actief verenigingsleven en veel groen in en rondom het dorp, wat het tot een fijne woonomgeving maakt voor jong en oud.

#### Bijzonderheden

- In de afgelopen jaren zijn het toilet en de badkamer vernieuwd
- Cv-ketel en mechanische ventilatie zijn vervangen
- Er zijn 8 eigen zonnepanelen aanwezig
- Verhuur of kamergewijze bewoning is niet toegestaan
- Koper dient de woning zelf te bewonen
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing
- Eigendomsoverdracht via een projectnotaris
- Verkoop via een inschrijvingsprocedure. De procedure wordt tijdens een bezichtiging uitgelegd.

Aanvaarding: in overleg

Richtprijs: € 285.000,- kosten koper

## Kenmerken

|                                        |                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Richtprijs</b>                      | : € 285.000,00 kosten koper                                |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                 |
| <b>Type woning</b>                     | : Tussenwoning                                             |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                         |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 300 m <sup>3</sup>                                       |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 166 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 83 m <sup>2</sup>                                        |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                          |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1981                                                     |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk                             |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin                                     |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | Achtertuin 60 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage                                              |
| <b>Energielabel</b>                    | : C                                                        |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel                                               |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas                      |
| <b>Voorzieningen</b>                   | Dakraam, Zonnepanelen                                      |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Intergas HR (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom) |

## Locatie

De Lijsterbes 15  
9781 VA BEDUM

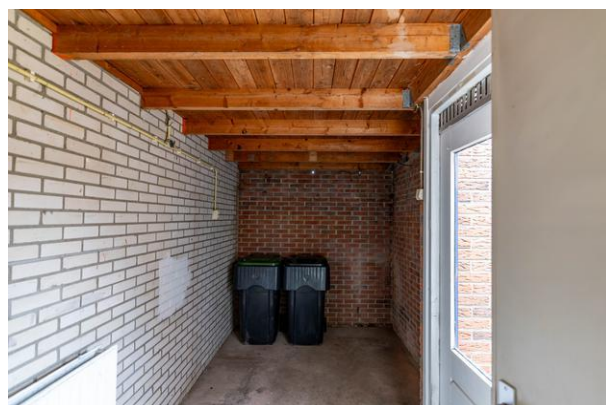




## Foto's

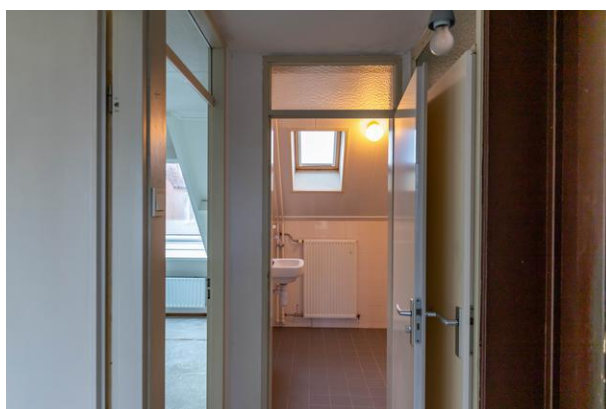
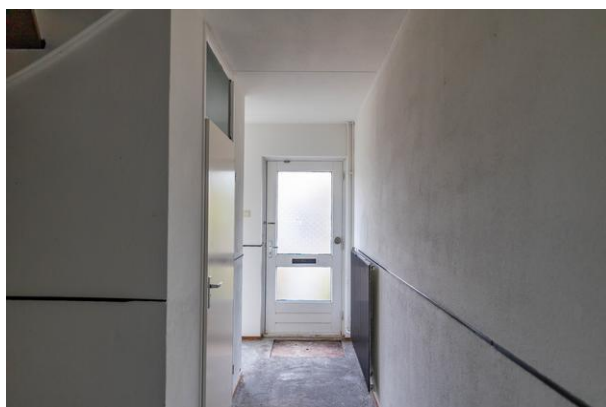


## Foto's





## 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** Er is een projectnotaris van toepassing.

**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 hypotheeken, 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.

**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.